

RETAIL ESTATES



Société anonyme,

société immobilière réglementée 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 2014

Le résultat courant net¹ augmente de 18,71 % à 13,45 millions EUR

Augmentation du portefeuille immobilier à une juste valeur² de 767,81 millions EUR

Taux d'occupation³ : 98,50 %

Dividende : confirmation de la prévision de 3,10 EUR⁴ brut

Augmentation du capital d'un montant de 14,80 millions EUR moyennant l'émission de 269.062 nouvelles actions dans le cadre du capital autorisé

RAPPORT SEMESTRIEL

Retail Estates sa fait savoir à ses actionnaires que le rapport semestriel financier relatif au premier semestre de l'exercice 2014-2015, clos le 30 septembre 2014, est disponible sur son site web à l'adresse www.retailestates.com/fr/investisseur/rapports-semestriels.

¹ Le résultat courant net ou le résultat d'exploitation: résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (codes XV, XVI, XVII du compte de résultats).

² 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 2013-2014).

³ Le taux d'occupation exprime le rapport entre la surface totale du portefeuille immobilier et la surface effectivement louée, exprimé en m².

⁴ Le dividende présupposé pour l'exercice 2014-2015, comme communiqué dans le rapport annuel 2013-2014 (p. 49).



A. RÉSULTATS SEMESTRIELS

1. RAPPORT D'ACTIVITÉS RELATIF AU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2014-2015, CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2014

1.1 Revenus locatifs et taux d'occupation

Les revenus locatifs s'élèvent le premier semestre de l'exercice à 25,80 millions EUR, soit une augmentation de 13,76 % par rapport au même semestre l'année dernière (22,68 millions EUR). Cette hausse s'explique quasi intégralement par la croissance du portefeuille immobilier.

Le taux d'occupation, de 98,50 % au 30 septembre 2014, demeure élevé (98,17 % au 31 mars 2014).

1.2 Juste valeur du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 767,81 millions EUR. Les experts immobiliers estiment à 6,92 % le rendement locatif (par rapport à la valeur d'investissement) 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 85,28 % dans les certificats émis par la sa Immobilière Distri-Land. Au 30 septembre 2014, la juste valeur de ce portefeuille immobilier est évaluée à 16,60 millions EUR. La part de Retail Estates sa dans la juste valeur totale des biens du certificat immobilier s'élève à 13,10 millions EUR.

Au 30 septembre 2014, le portefeuille immobilier est constitué de 562 biens, pour une surface locative de 591.195 m².



1.3 Investissements⁵ – parcs commerciaux

Beringen (Mijn Retail sa)

Le **10 avril 2014**, Retail Estates sa et be-MINE sa ont conclu un contrat de coopération visant le développement d'un parc commercial d'une surface construite brute de 18.000 m². Ce partenariat a fondé une société de projet « Mijn Retail sa » le 27 mai 2014. Sauf circonstances imprévues, le parc commercial peut être réceptionné avant fin 2015. Les permis d'urbanisme et socio-économique nécessaires ont déjà été obtenus.

Bruges

Le **6 mai 2014**, la convention de vente a été conclue quant à l'achat du terrain du parc commercial Bruges V-Mart, pour un prix de 3,32 millions EUR (hors frais d'enregistrement). Depuis 2012, Retail Estates sa a un droit de superficie sur ce terrain et la société y a construit le parc commercial V-Mart. L'achat sera réalisé dès que les formalités nécessaires quant à la réglementation OVAM seront accomplies. L'accomplissement est prévu avant la clôture de l'exercice courant.

Erembodegem

Le **1^{er} juin 2014**, l'extension et la transformation du centre de distribution de Brantano sa ont été réceptionnées. L'investissement additionnel réalisé par Retail Estates sa s'élève à 5,08 millions EUR. Pour le site renouvelé un bail commercial a été conclu pour une nouvelle période non résiliable de 10 ans, avec un prix de loyer de 1,12 million EUR.

Wetteren – Oudenaarde

Le **14 juillet 2014**, Retail Estates sa a acquis le contrôle exclusif de la sa Frunpark Wetteren et la sa Gentpoort. Ces sociétés sont propriétaires des parcs commerciaux situés respectivement à Wetteren et Oudenaarde.

Depuis son ouverture en 2008, le parc commercial à Wetteren est un endroit bien connu et attractif dans la région entre Gand et Alost, par sa localisation stratégique au carrefour du Gentsesteenweg avec le Oosterzelesteenweg, à proximité de la sortie Wetteren de l'autoroute E40. Le parc commercial comprend

⁵ Les valeurs d'acquisition et de vente des investissements et des désinvestissements sont cohérentes par rapport aux valeurs d'investissement estimées des experts immobiliers.



14 immeubles commerciaux d'une surface totale de 10.423 m² et représente un revenu locatif brut de 1,30 million EUR. Tous les immeubles sont loués. Il s'agit d'un site « out-of-town » typique, comprenant des magasins non-food avec une zone de chalandise étendue.

Le parc commercial à Oudenaarde est situé dans la périphérie de la ville d'Oudenaarde, sur un ancien site industriel. C'est un exemple d'un site « out-of-town », orienté par une zone de chalandise municipale locale. Les formules des magasins présents se concentrent sur les besoins quotidiens du consommateur. Les locataires principaux sont Albert Heijn, Kruidvat, Blokker et C&A. Le parc commercial comprend 10 immeubles commerciaux d'une surface totale de 7.963 m² et représente un revenu locatif brut de 0,67 million EUR. Les immeubles sont tous loués, à l'exception d'un espace de 300 m² pour lequel des négociations sont en cours.

1.4 Désinvestissements⁵

Le **4 avril 2014**, la société luxembourgeoise Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl a été vendue pour un montant de 8,22 millions EUR. Sur les immeubles de cette société, une plus-value nette (après déduction des frais de l'agent immobilier) de 0,19 million EUR a été réalisée.

Au cours du semestre écoulé, quatre biens commerciaux ont été vendus pour un prix de vente net de 4,43 millions EUR. Sur ces immeubles, une plus-value nette de 0,26 million EUR a été réalisée. Les biens commerciaux vendus sont situés à Genval (Délitraiteur), Wanze (Action), Tienen (Brantano) et Gosselies (Charles Vögele). La juste valeur de ces biens s'élevait, au moment de la vente, à 3,61 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.

1.5 Placement privé d'obligations

Le **2 avril 2014**, Retail Estates sa a réalisé un placement privé d'obligations à 7 ans, pour un montant total de 30 millions EUR, arrivant à échéance en 2021. Les obligations génèrent un rendement annuel brut de 3,566 % fixe. L'opération a été placée auprès d'investisseurs institutionnels. Les revenus nets de cette émission soutiennent Retail Estates sa à réaliser la croissance de son portefeuille et à la diversification de ses ressources financières. Les obligations contribuent également à une augmentation de la durée moyenne de la dette totale et à une diminution du taux d'intérêt moyen.



1.6 Fusion par absorption de filiales

Le **11 juin 2014**, la proposition de fusion par absorption des sociétés SDW Invest sprl et Ducova sprl a été déposée. Le conseil d'administration a constaté la fusion par acte notarié le 26 septembre 2014, en vue d'une fusion avec effet respectivement au 30 septembre 2014 et 31 octobre 2014.

Les fusions de ces filiales simplifient la gestion administrative et réduisent les revenus imposables des filiales de Retail Estates sa.

2. STATUT DE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE ('SIR')

Le 1^{er} septembre 2014, Retail Estates sa a obtenu de la FSMA (Autorité des services et marchés financiers) un agrément comme Société Immobilière Réglementée publique ('SIR' publique), sous certaines conditions suspensives conformément à la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la 'Loi SIR').

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Retail Estates sa qui s'est tenu le 24 octobre 2014 (la 'AGE'), a approuvé de manière unanime le changement de statut de sicafi publique en faveur de celui de SIR publique conformément à la Loi SIR.

Comme aucun droit de retrait n'a été exercé et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts par l'AGE et l'agrément par la FSMA étaient soumis, ont dès lors été remplies, Retail Estates sa revêt dès le 24 octobre 2014 le statut de SIR publique.

Pour obtenir davantage d'informations à ce sujet, veuillez consulter notre site web www.retailestates.com, rubrique Relations Investisseurs (www.retailestates.com/fr/investor/general-assembly/2014-2015).

Le 26 septembre 2014, l'AGE de Retail Warehousing Invest sa a décidé d'adapter les statuts de la société à la réglementation relative aux sociétés immobilières réglementées, et notamment aux dispositions de la Loi SIR et l'A.R. du 13 juillet 2014 relatif aux SIRs. Le changement de statut a été approuvé sous la condition suspensive du changement réel du statut ancien de Retail Estates sa de sicafi publique en SIR publique.



Comme mentionné ci-dessus, l'AGE de Retail Estates sa du 24 octobre 2014 a approuvé ce changement de sorte que la condition suspensive en vue de l'entrée en vigueur du changement de statut de Retail Warehousing Invest sa, approuvé par l'AGE du 26 septembre 2014, est réalisée. Dès lors, le changement est entré en vigueur le 24 octobre 2014 et Retail Warehousing Invest sa a acquis le statut de SIR institutionnelle.

3. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU SEMESTRE

3.1 Investissements - augmentation du capital

Acquisition 14 immeubles commerciaux

Retail Estates sa a conclu le **14 octobre 2014** une convention-cadre avec Orchestra-Prémaman Belgium sa en vue de l'acquisition de la propriété de 14 immeubles commerciaux⁶ pour une valeur d'investissement d'environ 34,59 millions EUR et un revenu locatif prévu d'environ 2,18 millions EUR. La transaction comportait deux volets : (i) l'acquisition de 8 immeubles commerciaux et (ii) l'apport en nature de 6 immeubles commerciaux.

En exécution du premier volet, 7 immeubles commerciaux ont été acquis le 29 octobre 2014. Cette acquisition représente un investissement d'environ 12,95 millions EUR.

Aujourd'hui, le 28 novembre 2014, le deuxième volet de la transaction a été réalisé partiellement. 5 immeubles commerciaux ont fait l'objet d'un apport en nature dans le capital de la société, pour lequel le conseil d'administration a émis 269.062 nouvelles actions dans le cadre des pouvoirs qui lui sont attribués en matière de capital autorisé. La valeur d'apport totale pour ces 5 immeubles commerciaux s'élève à environ 14,80 millions EUR et représente une augmentation du capital social d'environ 6,05 millions EUR (le solde, soit environ 8,74 millions EUR, étant comptabilisé dans la rubrique 'primes d'émission').

Pour 12 des 14 immeubles commerciaux à acquérir, la transaction est ainsi réalisée conformément à la convention-cadre du 14 octobre 2014, comme annoncée par le communiqué de presse du 15 octobre 2014. Deux immeubles commerciaux n'ont pas encore été acquis eu égard aux obligations relatives à la réglementation OVAM qui restent à faire. En attendant l'accomplissement de ces formalités, la cession de ces deux immeubles est reportée.

⁶ Pour de plus amples informations nous référons au communiqué de presse du 15 octobre 2014.



En ce qui concerne l'immeuble faisant l'objet d'un deuxième apport en nature dans le capital de Retail Estates sa, le prix d'émission des actions nouvelles à émettre sera ajusté si cet apport ne se réalise pas avant le 31 décembre 2014. Par conséquent, le nombre total d'actions nouvelles, mentionné dans le communiqué de presse de 15 octobre 2014, pourra changer.

Wilrijk

Le **27 octobre 2014**, un immeuble commercial à Wilrijk, le long du Boomsesteenweg, a été acquis pour un investissement total de 4,24 millions EUR. L'immeuble, en usage d'une filiale sous la dénomination commerciale GAMMA (DIY), est loué à un prix locatif de 0,26 million EUR.

3.2 Désinvestissements

Maasmechelen

Le **18 novembre 2014**, un immeuble inoccupé situé à un endroit solitaire, a été vendu à une PME locale. Le prix de vente net s'élève à 0,50 million EUR. Par rapport à la juste valeur de cet immeuble, 0,63 million EUR au 30 septembre 2014, Retail Estates sa a enregistré une perte de 0,13 million EUR.

Huy

Une convention a été conclue en vue de la vente de deux immeubles commerciaux à Huy, qui se trouvent dans une zone PME. Les immeubles commerciaux sont loués à Van Marcke (équipement sanitaire) et Carglass (réparation des voitures). Le prix de vente net prévu s'élève à 1,87 million EUR.

4. ANALYSE DES RÉSULTATS

Résultats semestriels au 30 septembre 2014: augmentation de 18,71 % du résultat courant net (part du Groupe) par rapport au 30 septembre 2013 - augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier jusqu'à 767,81 millions EUR.

Au 30 septembre 2014, le **résultat courant net** (c'est-à-dire le bénéfice, hors résultat sur portefeuille) s'élève à 13,45 millions EUR, une hausse de 18,71 % par rapport à la même période l'année dernière.



Le **résultat locatif net** est passé de 22,29 millions EUR à 25,54 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 64,54 millions EUR par rapport au 30 septembre 2013. Par rapport au 31 mars 2014, le portefeuille a progressé de 21,90 millions EUR.

Après déduction des charges immobilières, nous obtenons un résultat d'exploitation immobilier de 23,73 millions EUR, contre 20,74 millions EUR l'année passée.

Les **charges immobilières** s'élèvent à 1,64 million EUR, contre 1,43 million EUR douze mois auparavant. Cette augmentation est cohérente avec celle des revenus locatifs. Les charges générales s'élèvent à 1,54 million EUR, ce qui représente une augmentation de 0,40 million EUR par rapport à l'année dernière, principalement causée par les frais non récurrents dans le cadre du changement de statut de sicafi en société immobilière réglementée. Après déduction des charges générales, la société immobilière réglementée clôt la période sur un résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille de 22,18 millions EUR et une marge d'exploitation de 86,85 %.

Le résultat des **ventes des immeubles de placement** s'élève à 0,45 million EUR, pour une vente totale de 4,06 millions EUR. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement comptent pour 0,84 million EUR, montant correspondant au solde excédentaire des diverses variations négatives et positives.

La société achève la période sur un **résultat financier** de - 8,51 millions EUR et un accroissement des coûts de 0,62 million EUR par rapport à la même période l'année dernière. 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 4,50 % au 30 septembre 2014.

Le **résultat net** (part du Groupe) du premier semestre s'élève à 14,74 millions EUR. Il s'articule autour d'un résultat courant net de 13,45 millions EUR et d'un résultat de 1,29 million EUR sur le portefeuille, soit un bénéfice courant net de 1,84 EUR par action pour le premier semestre (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions).

Compte tenu des actifs détenus en vue de la vente, la **juste valeur du portefeuille immobilier** est de 773,61 millions EUR au 30 septembre 2014, contre 750,30 millions EUR au 31 mars 2014.



La **valeur de l'actif net** (juste valeur) de l'action clôture à 46,01 EUR au 30 septembre 2014 (hors 50 % du dividende présupposé). Au 31 mars 2014, elle était de 45,90 EUR (hors dividende).

Le **taux d'endettement** au 30 septembre 2014 est de 51,72 % contre 49,10 % au 31 mars 2014.

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 2014, 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.

Il est estimé que le résultat courant net par action pour l'exercice 2014-2015 dépassera 3,10 EUR par action. Les prévisions en matière de dividendes (3,10 EUR brut par action, ce qui, par rapport à l'exercice précédent, représente une augmentation de 3,33 %) sont confirmées. Ces attentes ont été comblées dans l'hypothèse de dépenses de consommation stables et moyennant une évolution positive des loyers. Cependant il a été constaté que contrairement aux exercices derniers, l'inflation par une indexation des loyers ne joue guère un rôle dans l'augmentation des revenus locatifs.



B. DIVERS

Informations à propos de l'action

On recense au 30 septembre 2013 7.290.411 actions en circulation, à chacune desquelles est lié un droit de vote. Aucun warrant n'est attribué. Le service financier est assuré par KBC Banque. Suite à l'augmentation du capital par apport en nature de cinq immeubles commerciaux, mentionnée ci-dessus, le capital est représenté par 7.559.473 actions à partir d'aujourd'hui, le 28 novembre 2014.

Calendrier financier

Publication des résultats du troisième trimestre 2014-2015	13 février 2015
Publication des résultats de l'exercice 2014-2015	22 mai 2015
Mise en paiement du dividende	10 juillet 2015

À PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

Retail Estates sa est une société immobilière réglementée publique spécialisée dans certains créneaux de marché et particulièrement dans la mise à disposition de 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 2014, Retail Estates sa détient en portefeuille 562 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 591.195 m². Le taux d'occupation mesuré en m² loués atteint 98,50 %.

Au 30 septembre 2014, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé (les actifs détenus en vue de la vente inclus) de Retail Estates sa à 773,61 millions EUR.

Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique. Au 30 septembre 2014, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 448,36 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.

Ternat, le 28 novembre 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 – Société immobilière réglementée publique de droit belge

Industrielaan 6, 1740 Ternat – RPM Bruxelles – TVA BE 434.797.847.



1. Compte de résultats consolidé simplifié

1.A. COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	30.09.2014	30.09.2013
Revenus locatifs	25.797	22.678
Charges relatives à la location	-256	-384
Résultat locatif net	25.541	22.294
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	2.750	2.363
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-2.916	-2.479
Autres revenus et charges relatifs à la location	-9	-9
Résultat immobilier	25.367	22.169
Frais techniques	-720	-522
Frais commerciaux	-103	-126
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-111	-62
Frais de gestion immobilière	-701	-721
Frais immobiliers	-1.638	-1.433
Résultat d'exploitation des immeubles	23.728	20.736
Frais généraux de la société	-1.545	-1.146
Autres revenus et charges d'exploitation		
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	22.183	19.589
Résultat sur vente d'immeubles de placement	451	28
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	840	2.253
Résultat d'exploitation	23.474	21.871



Revenus financiers	76	562
Charges d'intérêts	-8.569	-8.430
Autres charges financières	-21	-26
Résultat financier	-8.514	-7.894
Résultat avant impôts	14.960	13.977
Impôts	-223	-368
Résultat net	14.737	13.608
Attribuable aux:		
Actionnaires du Groupe	14.737	13.608
Intérêts minoritaires		
Commentaire:		
Résultat courant net (part du Groupe)¹	13.446	11.327
Résultat sur portefeuille	1.291	2.281
RÉSULTAT PAR ACTION	30.09.2014	30.09.2013
Nombre d'actions ordinaires en circulation	7.290.411	7.290.411
Nombre moyen pondéré d'actions	7.290.411	6.571.948
Bénéfice net par action ordinaire (en EUR)	2,02	2,07
Bénéfice net dilué par action (en EUR)	2,02	2,07
Bénéfice distribuable par action (en EUR) ²	1,86	1,56
Résultat courant net par action (en EUR) ³	1,84	1,72

¹ Le résultat courant net se calcule comme suit: le résultat net hors les variations de la juste valeur des immeubles de placement et hors le résultat sur les ventes d'immeubles de placement.

² Sur la base du nombre d'actions ordinaires en circulation.

³ Pour le calcul du résultat courant net par action, le nombre moyen pondéré d'actions est utilisé. On part donc du principe que les actions participent au bénéfice de l'exercice dès le moment d'émission. Toutefois dans le cas présent, le moment d'émission diffère du moment de la participation au bénéfice. Au 30.09.2014, le nombre moyen pondéré d'actions est égal au nombre total d'actions.



1.B. ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT TOTAL (en milliers €)	30.09.2014	30.09.2013
Résultat net	14.737	13.608
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	-457	-1.074
Variations de la juste valeur des flux de trésorerie	-2.134	5.775
RÉSULTAT TOTAL	12.146	18.309

2. Bilan consolidé simplifié

ACTIFS (en milliers €)	30.09.2014	31.03.2014
Immobilisations	768.140	746.245
Goodwill		
Immobilisations incorporelles	37	26
Immeubles de placement ⁴	767.815	745.916
Autres immobilisations corporelles	284	297
Immobilisations financières		
Créances commerciales et autres immobilisations	5	5
Actifs circulants	14.287	9.620
Immobilisations ou groupes d’actifs détenus en vue de la vente	5.800	4.385
Créances commerciales	2.311	725
Créances fiscales et autres actifs circulants	1.479	1.899
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.561	2.189
Comptes de régularisation	2.136	421
TOTAL DES ACTIFS	782.427	755.865

⁴ En ce compris projets de développement conformément à IAS 40.



CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	30.09.2014	31.03.2014
Capitaux propres	346.697	356.524
Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société-mère	346.697	356.524
Capital	160.962	160.962
Primes d'émission	93.095	93.095
Réserves	77.904	73.900
Résultat net de l'exercice	14.737	28.568
Intérêts minoritaires		
Passifs	435.730	399.341
Passifs non courants	370.196	365.825
Provisions	87	102
Dettes financières non courantes	329.015	327.677
Établissements de crédit	299.255	327.677
Autres passifs non courants financiers	29.760	
Autres passifs non courants	41.094	38.046
Passifs courants	65.534	33.516
Dettes financières courantes	51.797	22.421
Établissements de crédit	51.797	22.421
Dettes commerciales et autres dettes courantes	9.074	7.992
Autres passifs courants	77	86
Comptes de régularisation	4.586	3.017
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	782.427	755.865
TAUX D'ENDETTEMENT	30.09.2014	31.03.2014
Taux d'endettement ⁵	51,72%	49,10%

⁵ 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	30.09.2014	31.03.2014
Valeur de l'actif net par action IFRS ⁶	47,56	48,90
Valeur de l'actif net par action EPRA ⁷	51,12	52,18
Valeur de l'actif net par action hors dividende hors IAS 39 ⁸	52,16	51,70

* * *

⁶ L'actif net par action IFRS (juste valeur) est calculé comme suit: capitaux propres (attribuable aux actionnaires de la société mère) divisés par le nombre d'actions.

⁷ L'actif net par action EPRA (juste valeur) 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) divisé par le nombre d'actions.

⁸ L'actif net par action hors dividende hors IAS 39 (valeur d'investissement) 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.

