



‘The art of creating value in retail estate’

COMMUNICATION OCCASIONNELLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Acquisition de 5 surfaces commerciales d'une valeur d'apport de 4,29 mio d'euros
Augmentation de capital prévue d'une valeur de 4,29 mio d'euros

1. TRANSACTION

Le Conseil d'administration de Retail Estates a conclu un accord de principe avec l'assureur Fidea concernant l'apport en nature de 5 surfaces commerciales situés à Genk (Winterslag), Houthalen - Hechteren, Jodoigne, Zonhoven et Kasterlee, pour une valeur d'apport de 4,29 mio d'euros correspondant à la valeur d'investissement retenue par l'expert immobilier CBRE. Les immeubles sont loués à des entreprises succursalistes telles qu'Aldi, Kruidvat, Brantano et Delhaize. Aucune dette n'est reprise.

Ces surfaces commerciales représentent un encaissement de loyer de 275.000 euros. Après rénovation des surfaces commerciales à Genk Houthalen - Hechteren, Jodoigne, Zonhoven et Kasterlee, la valeur locative est estimée à 341.000 euros par l'expert immobilier. Retail Estates fera usage de son savoir-faire pour réaliser cette optimisation au cours des prochaines années.

2. AUGMENTATION DE CAPITAL

Cette opération se fera par le biais d'un apport en nature au moyen de la procédure du capital autorisé et sera dès lors rémunérée par l'émission d'actions nouvelles de Retail Estates.

Le nombre d'actions est fixé par la valeur d'apport de 4,29 mio d'euros à diviser par le cours de clôture moyen du cours de la Bourse de l'action Retail Estates sur Euronext durant les 30 jours calendrier précédant l'acte d'apport, diminué de 2,295 euros correspondant au dividende supposé pour l'exercice 2010–2011 après prélèvement du précompte mobilier.

3. ASPECTS PROCÉDURAUX

Fidea est une filiale directe de KBC Assurances, qui est à son tour une filiale directe du Groupe KBC.

Le Groupe KBC détient actuellement 11,09% des actions de Retail Estates. En raison du lien de participation précité entre Retail Estates, d'une part, et Fidea et KBC Assurances, d'autre part, cette transaction tombe sous le coup du régime des conflits d'intérêt prévu à l'article 18 de l'arrêté royal relatif aux sicaf. À cet égard, le Conseil d'administration souligne que la transaction est dans l'intérêt de la société. Retail Estates est en effet une sicaf de niche qui investit directement dans des surfaces commerciales situés en bordure de zones résidentielles ou le long de voies d'accès vers des centres urbains. Les immeubles qui deviendront la propriété de la société par le biais de l'apport planifié sont des magasins de périphérie et s'inscrivent donc en tant que tels parfaitement dans le cadre de la stratégie d'investissement.

Cet article dispose, entre autres, que de telles transactions doivent avoir lieu dans des conditions de marché normales.



RETAIL ESTATES



'The art of creating value in retail estate'

L'article 31, § 2 de l'arrêté royal relatif aux sicaf prévoit en outre que dans le cas où les personnes avec lesquelles la sicaf a un lien de participation, intervient en tant que partie adverse ou obtient un quelconque avantage de nature patrimoniale, l'évaluation faite par l'expert immobilier pour ces biens doit être respectée. En ce qui concerne cette opération, la valeur d'investissement telle que fixée par l'expert immobilier indépendant CBRE est supérieure à la valeur d'apport retenue.

4. CALENDRIER

La finalisation du dossier dépend (i) en premier lieu de l'approbation de la modification des statuts planifiée à la lumière du nouvel arrêté royal relatif aux sicaf qui sera soumis à l'Assemblée générale des Actionnaires, qui sera prochainement convoquée à cet effet le 9 ou le 27 mai prochain, et (ii) en second lieu de l'approbation de la présente transaction par la FSMA. En principe, l'opération aura lieu entre le 1er et le 27 juin prochain.

A PROPOS DE RETAIL ESTATES

Retail Estates S.A. est une sicaf immobilière (en abrégé « Sicaf ») spécialisée dans certains créneaux de marché et investissant dans des magasins situés en périphérie d'agglomérations ou le long d'axes routiers menant à des centres urbains. Retail Estates S.A. acquiert ces biens des mains de tiers ou les construit et les commercialise pour son propre compte. La superficie des immeubles va de 500 à 3.000 m². Un immeuble commercial moyen présente une superficie de quelque 1.000 m².

Au 31 décembre 2010, Retail Estates S.A. a en portefeuille 433 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 416.233 m². Le taux d'occupation, exprimé en m² loués, atteint 98,27 %.

Au 31 décembre 2010, les experts immobiliers indépendants estiment à 494,18 millions d'EUR la juste valeur du portefeuille immobilier de Retail Estates S.A. et de ses filiales.

Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates S.A. a le statut de Sicaf immobilière. Au 31 décembre 2010, la capitalisation boursière de ses 5.061.663 actions en circulation atteint 232,83 millions d'EUR. Remarquons que 158.108 actions des 5.061.663 actions seront cotées seulement le 30 juin 2011, après approbation de la demande par Euronext.

DECLARATIONS D'AVENIR

Ce communiqué de presse comprend quelques déclarations tournées vers l'avenir. De telles déclarations sont sujettes à des risques et incertitudes qui peuvent avoir pour effet que les résultats effectifs peuvent sensiblement différer des résultats qui peuvent être escomptés par de telles déclarations tournées vers l'avenir dans cette déclaration intermédiaire. Des facteurs importants qui peuvent influencer de tels résultats sont notamment des changements dans la situation économique, des facteurs commerciaux et environnementaux.

Ternat, le 11 avril 2011, 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 - Sicaf immobilière de droit belge - Industrielaan 6, à 1740 Ternat RPM Bruxelles – TVA BE 0434.797.847.

