



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

**Retail Estates SA investit 55 mio EUR dans la construction d'un retailpark à Tongres et à Bruges  
ainsi que dans l'extension du cluster commercial à Namur (Champion)**

**L'acquisition de 41 immeubles commerciaux supplémentaires portera en 2012 le portefeuille immobilier à 496 immeubles d'une valeur réelle d'environ 580 mio EUR (croissance de plus de 10% par rapport au 30 juin 2011)**

## 1. CONSTRUCTION NEUVE D'UN RETAILPARK À TONGRES

Retail Estates SA a acquis le contrôle de la SPRL Flanders Retail Invest qui a obtenu toutes les autorisations pour la construction d'un retailpark à Tongres, le long de la Luikersteenweg. La construction des magasins a commencé et se terminera vers la fin du mois de juin 2012 en vue d'une ouverture pour le public dans le courant de la seconde moitié du mois d'août 2012.

Les 27 immeubles commerciaux, d'une superficie totale d'environ 32.200 m<sup>2</sup>, sont en cours de construction. La superficie des immeubles commerciaux individuels varie entre 600 et 3.000m<sup>2</sup>. À l'heure actuelle, 24 immeubles commerciaux sont loués à des entreprises à succursales multiples de premier plan présentant un large éventail d'activités telles que l'électroménager (Vanden Borre), le DIY (Hubo), les jouets et les articles saisonniers (Dreamland), les vêtements (JBC, ZEB, E5 mode, Bel&Bo, Cassis et Paprika), les chaussures (Brantano, Torfs), l'aménagement d'intérieur (Leen Bakker et Matrassenkoning) et, last but not least, l'alimentation (Delhaize, Lidl, O'Cool et Buurtslager).

L'ensemble constitue pour le Limbourg et même pour la Région flamande, une combinaison unique de formules commerciales modernes sur un seul site.

Tongres confirme ainsi sa vocation de ville commerçante. Une offre de magasins situés en périphérie faisait défaut jusqu'à aujourd'hui et ce, pour des raisons urbanistiques. La ville de Tongres propose à présent une offre complète de magasins intra urbains et extra urbains qui constitueront selon hors doute, en combinaison avec une offre horeca et culturelle solide, un pôle d'attraction pour les clients du sud du Limbourg. La région compte 126.000 habitants (dont 40.000 dans la zone francophone limitrophe). Le nord du Limbourg est desservi par une concentration de magasins situés en périphérie d'environ 25.000 m<sup>2</sup> à Lommel et le centre du Limbourg compte sur l'axe commercial Hasselt-Genk environ 55.000 m<sup>2</sup> de magasins situés en périphérie.

En cas de location complète, on prévoit un encaissement locatif d'environ 2,35 mio EUR et ce, à compter de septembre 2012.

## 2. CONSTRUCTION NEUVE D'UN RETAILPARK À BRUGES

A Bruges (Sint-Pieters), Retail Estates SA construit le retailpark « V-Markt » le long du Sint-Pieterskaai, après avoir acquis le contrôle de la SA Belgian Wood Center. Ce nouveau parc qui dessert nord de Bruges, sera composé de 10 immeubles commerciaux représentant au total 12.095m<sup>2</sup> de surfaces de vente. La taille des immeubles commerciaux varie entre 2.000 et 600m<sup>2</sup> de surfaces de vente. Les immeubles sont presque tous loués à des entreprises à succursales multiples telles que Lidl et Buurtslagers (alimentation), Hubo (DIY), Pronti & Zeeman (chaussures et vêtements), Action (articles ménagers), Dreambaby (articles pour bébés) et Maxi-Zoo (animaux domestiques & accessoires).

Les immeubles sont édifiés sur une parcelle de terrain à bâtir qui fait l'objet d'une convention de superficie. La location de ces immeubles générera pour Retail Estates SA à partir du 1er juin 2012 un encaissement locatif net de 660.000 EUR (après déduction du loyer pour le terrain). Retail Estates SA espère obtenir les autorisations administratives nécessaires pour intégrer dans ce retailpark voisin en construction son site situé le long du Sint-Pieterskaai (2 magasins d'une superficie de 3.000m<sup>2</sup>) et offrir ainsi à ce retailpark un accès à part entière depuis le périphérique brugeois.



# RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

### 3. EXTENSION DU RETAILPARK À NAMUR (CHAMPION) : ACHAT ET CONSTRUCTION NEUVE

Retail Estates SA a acquis le contrôle exclusif de la SA Champion Invest qui est propriétaire, à Namur, d'un immeuble commercial (Champion) loué à Aldi. Cet immeuble d'une superficie commerciale de 1.320m<sup>2</sup> génère un encaissement locatif d'environ 0,11 mio EUR. La société est également propriétaire de terrains pour projets immobiliers rendant possible, à terme, la création d'environ 6.000m<sup>2</sup> de superficie commerciale supplémentaire. Un permis de bâtir a déjà été délivré pour trois magasins portant sur une superficie de 4.000m<sup>2</sup>. La réception de ces 3 magasins est prévue dans la seconde moitié de 2012. Cette acquisition renforce la présence de Retail Estates SA dans le cluster commercial Namur-Nord, où l'entreprise possède déjà 5 surfaces de vente.

### 4. CONCLUSION

Retail Estates SA réalise de nouveau suite à son investissement des économies d'échelle importantes (plus de 10%), rendues possibles grâce aux récentes augmentations de capital qui ont permis un accroissement du financement bancaire externe dans le cadre du taux d'endettement de 55% poursuivi par Retail Estates SA. L'investissement total s'élève à 55 mio EUR dans 41 magasins qui généreront un encaissement locatif attendu de 3,52 mio EUR. Le rendement locatif initial attendu s'élève à 6,42%.

Les investissements illustrent l'importance qu'accorde Retail Estates SA à la concentration de ses investissements sur des sites où elle développe des retail clusters. En total 40 endroits spécifiques (« clusters ») que l'entreprise considère comme des retail clusters prometteurs ont été identifiés dans toute la Belgique. Ces sites représentent actuellement plus de 60% du portefeuille immobilier de l'entreprise. Les nouveaux investissements présentent également un profil défensif étant donné que les immeubles commerciaux sont loués moyennant des loyers moyens par mètre carré de superficie commerciale se situant entre 75 et 80 EUR, ce qui donne aux chaînes de magasins la marge de manœuvre nécessaire pour démarrer leurs activités avec succès. Retail Estates SA conserve ainsi une perspective à long terme sur la croissance de ses revenus locatifs.

Les projets de construction neuve s'inscrivent en outre parfaitement dans le cadre des nouveaux développements urbanistiques en Région wallonne et flamande.

### A PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

Retail Estates SA est une Sicaf immobilière (en abrégé « Sicafi ») 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 et 3.000 m<sup>2</sup>. Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1.000m<sup>2</sup>.

Au 30 septembre 2011, Retail Estates SA détenait en portefeuille 455 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 431.774m<sup>2</sup>.

Au 30 septembre 2011, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille de Retail Estates SA et de ses filiales à 542,33 millions d'EUR.

Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates SA a le statut de Sicaf immobilière. Au 30 septembre 2011, la capitalisation boursière de ses 5.395.408 actions atteint 264,86 millions d'EUR.

### DECLARATIONS PREVISIONNELLES

Le présent communiqué de presse contient un certain nombre de déclarations prévisionnelles, sur lesquelles sont susceptibles de peser divers risques et incertitudes. Compte tenu de cela, les résultats réels pourraient s'écartez considérablement des résultats évoqués dans la présente déclaration intermédiaire. Les principaux facteurs susceptibles d'influencer les résultats sont l'évolution de la situation économique et les facteurs commerciaux et conjoncturels.

Fait à Ternat, le 21 octobre 2011

Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates SA

#### Pour toute information complémentaire:

RETAIL ESTATES SA, JAN DE NYS – CEO, TÉL. +32 2 568 10 20 – +32 475 27 84 12

RETAIL ESTATES SA, PAUL BORGHGRAEF – PRÉSIDENT, TÉL. +32 2 568 10 20 –

+32 475 42 98 03

RETAIL ESTATES SA – SICAF IMMOBILIÈRE DE DROIT BELGE – INDUSTRIELAAN 6,  
1740 TERNAT – RPM BRUXELLES – TVA BE 0434.797.847.

