

RETAIL ESTATES



‘the art of creating value in retail estate’

LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER PASSE A 631,51 MIO EUR, UNE AUGMENTATION DE 94 MIO EUR (+17,49 %) SUITE A DEUX TRANSACTIONS IMPORTANTES ET A LA RECEPTION DES PROJETS “V-MARKT” A BRUGES ET “T-FORUM” A TONGRES – 73 IMMEUBLES COMMERCIAUX SUPPLEMENTAIRES

AUGMENTATION DE CAPITAL A CONCURRENCE DE 10 MIO EUR MOYENNANT L’EMISSION DE 208.607 ACTIONS NOUVELLES EMISES DANS LE CADRE DU CAPITAL AUTORISE

PERIODE DE CHOIX EN VUE DE L’EXERCICE DU DIVIDENDE OPTIONNEL A PRIS COURS LE 3 JUILLET DERNIER AVEC LE SOUTIEN DES ACTIONNAIRES DE REFERENCE

CONSEQUENCES DANS LE CADRE DE LA LEGISLATION EN MATIERE DE TRANSPARENCE

1. ÉLARGISSEMENT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Le **26 avril 2012**, le contrôle exclusif de la **SA Infradis Real Estate** a été acquis par le biais de la reprise de toutes les actions de cette société. Celle-ci possède un immeuble commercial loué à Vanden Borre à **Namur**, un complexe composé de deux immeubles commerciaux loués respectivement à Carpetright et Ixina à **Zaventem** et 6 unités PME principalement louées à Carpetright et à une entreprise logistique du groupe Colruyt.

L’ensemble représente un revenu locatif de 0,75 mio EUR pour une superficie louée de 10.969 m² et une juste valeur de 10,15 mio EUR. L’acquisition s’est faite à la valeur d’investissement retenue par l’expert immobilier CBRE.



Le **1er mai 2012**, le parc de magasins **V-Markt à Bruges** a été réceptionné. Le nouveau parc de magasins comprend 10 immeubles commerciaux d'une superficie commerciale totale de 11.566 m² et un rendement locatif net de 0,66 mio EUR. L'ensemble représente une juste valeur de 9,76 mio EUR. Tous les immeubles commerciaux sont loués à des entreprises à succursales multiples telles que Hubo, Lidl, Maxizoo, Pronti, etc.
L'investissement total correspond à la valeur d'investissement fixée par l'expert immobilier CBRE.

Le **4 juillet 2012**, l'acquisition du contrôle de la **SA Databuild Investments** s'est achevée par le biais de la reprise d'une participation de 62,5 % des actions émises par cette société (308 actions via un achat-vente et 317 actions via un apport en nature – voir point 2).

Cette société détient 31 immeubles commerciaux dont 22 sont concentrés dans 3 parcs de magasins respectivement à Lommel (5 immeubles commerciaux), Gembloux (10 immeubles commerciaux) et Châtelet (Aiseau-Presles) (7 immeubles commerciaux).

Les 9 autres immeubles commerciaux sont situés à Soignies (2 immeubles commerciaux), Anderlues (2 immeubles commerciaux), Bouillon (2 immeubles commerciaux), Fleurus (1 immeuble commercial), Thuin (1 immeuble commercial) et Libramont (2 immeubles commerciaux).

Seul l'immeuble à Thuin est solitaire, tous les autres s'intègrent dans un lieu comptant plusieurs magasins de périphérie, ledit cluster de périphérie.

Tous les immeubles commerciaux sont loués à des entreprises à succursales multiples telles qu'Aldi, Hubo, Lidl, Ava, Kräfel, JBC, etc.

Les immeubles commerciaux génèrent un revenu locatif de 3,27 mio EUR et représentent une juste valeur de 51,06 mio EUR.

L'acquisition a eu lieu sur la base d'une valeur d'investissement en phase avec l'évaluation de l'expert immobilier CBRE.

Les actions qui n'ont pas été acquises représentent une participation de 37,5 % des actions émises par la SA Databuild Investments. Elles sont détenues par des particuliers actifs dans la promotion de magasins de périphérie. Dans le cadre de l'accord de coopération avec Retail Estates SA, ceux-ci se consacreront en premier lieu au développement et à la construction, pour le compte de la société, de 3 immeubles qui n'ont encore fait l'objet d'aucune demande de permis, mais pour lesquels des terrains à bâtir ont déjà été acquis. On tendra à la poursuite de la promotion immobilière pour compte propre de nouveaux immeubles commerciaux. Retail Estates SA se charge de la gestion commerciale et administrative de la société et de ses immeubles commerciaux.



À compter du **1^{er} juillet dernier**, il est procédé à la réception de 23 immeubles commerciaux loués dans le parc de magasins **T-Forum à Tongres**. Ces immeubles commerciaux représentent 26.819 m² et un revenu locatif de 1,99 mio EUR. Ils représentent une juste valeur de 32,78 mio EUR selon les estimations de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. La réception des 5 derniers immeubles aura lieu ultérieurement dans le courant de 2012 après l'achèvement des travaux de construction.

2. **AUGMENTATION DE CAPITAL**

Le **4 juillet 2012**, le Conseil d'administration a procédé à l'émission de 208.607 actions nouvelles dans le cadre des compétences qui lui sont attribuées en ce qui concerne le capital autorisé en rémunération de l'apport en nature de 317 actions de la SA Databuild Investments. La valeur d'apport totale s'élève à 10.013.136 EUR et représente une augmentation du capital social de 4.693.739,04 EUR et 5.319.396,96 EUR de primes d'émission. Les actions ont été émises à un prix d'émission de 48 EUR et donnent droit à des dividendes à partir du 1^{er} avril 2012. Retail Estates SA a décidé de demander l'admission de ces actions nouvelles aux négociations du marché réglementé Euronext Brussels à partir du 1^{er} août 2012.

Les comptes rendus qui ont été établis par le Conseil d'administration et le commissaire Deloitte peuvent être consultés sur le site web de Retail Estates SA (www.retailstates.com sous Relations investisseurs/Documents officiels/Rapports du Conseil d'administration et autres documents légaux).

3. **DIVIDENDE OPTIONNEL**

Retail Estates SA attire également l'attention sur la période de choix en cours qui a débuté le 3 juillet dernier et qui se termine le 24 juillet 2012 inclus à l'occasion du dividende optionnel. Dans le cadre de cette procédure, les actionnaires ont la possibilité de convertir leurs droits à dividende net en actions nouvelles au prix d'émission de 48 EUR par action nouvelle. Toutes autres informations concernant ce dividende optionnel figurent dans le **mémoire d'information** qui est depuis le 23 mai 2012, moyennant certaines restrictions d'usage, disponible sur le site web de Retail Estates SA (www.retailstates.com sous Relations investisseurs/Information relative aux investisseurs/Dividende Optionnel). Des



informations peuvent également être obtenues auprès de l'établissement bancaire dans lequel l'actionnaire détient son compte-titres.

Préalablement au lancement de cette procédure, les actionnaires de référence qui détiennent conjointement 34,91 % des actions de Retail Estates SA ont promis d'exercer leur dividende optionnel.

4. PUBLICATION CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 15 DE LA LOI DU 2 MAI 2007 : LÉGISLATION EN MATIÈRE DE TRANSPARENCE

Conformément à l'article 15 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, Retail Estates SA signale que suite à l'augmentation de capital du 4 juillet 2012, le capital total de Retail Estates SA s'élève actuellement à 127.030.029,24 EUR, représenté par 5.645.681 actions ordinaires entièrement libérées. Il n'y a pas d'actions privilégiées ou d'actions sans droit de vote, ni d'obligations ou de warrants convertibles donnant droit à des actions. Chacune de ces actions octroie un seul droit de vote à l'Assemblée générale et ces actions représentent donc le dénominateur à des fins de notification dans le cadre de la réglementation en matière de transparence (c'est-à-dire notifications en cas d'atteinte, de dépassement ou de non-obtention des seuils statutaires ou légaux). Outre les seuils légaux, les statuts de Retail Estates SA prévoient, conformément à l'article 18, § 1^{er} de la loi du 2 mai 2007, un seuil statutaire supplémentaire de 3 %.

À PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

La sicafi Retail Estates SA est une sicaf à niche qui investit directement dans des immeubles commerciaux périphériques situés en bordure de zones résidentielles ou le long de voies d'accès vers des centres urbains. Retail Estates SA achète ces biens immobiliers à des tiers ou construit et commercialise des immeubles commerciaux pour compte propre. Les immeubles ont une superficie bâtie allant de 500 m² à 3.000 m². Un immeuble commercial typique a une superficie moyenne de 1.000 m². Au 30 juin 2012, Retail Estates SA comptait 495 immeubles dans son portefeuille avec une surface commerciale de 443.367 m². Le taux d'occupation de ces immeubles, mesuré en m² loués, atteint 98,13 %.

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé (y compris les actifs destinés à la vente) de Retail Estates SA au 30 juin 2012 est estimée par les experts immobiliers indépendants à 547,68 millions d'euros.



Retail Estates SA est cotée à Euronext Bruxelles et a le statut de sicaif immobilière publique. La capitalisation boursière à un cours de bourse au 30 juin dernier de ses actions atteignait 275,17 millions d'euros.

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 intermédiaire. 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 5 juillet 2012. 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 SA – Sicaif publique de droit belge - Industrielaan 6 à 1740 Ternat RPM Bruxelles - TVA BE 0434.797.847.

