

# IN RETAIL WE TRUST



Informations réglementées  
Ternat, le 25 juin 2019 -8h10 – information privilégiée

**INVESTISSEMENT SUPPLÉMENTAIRE DE 97 MILLIONS D'EUR DANS L'ACQUISITION DE 56 IMMEUBLES COMMERCIAUX AUX PAYS-BAS AVEC UN REVENU LOCATIF NET DE 6,79 MILLIONS D'EUR**

RENFORCEMENT DES INVESTISSEMENTS DANS LA RANDSTAD HOLLAND ET DANS LE SUD DES PAYS-BAS PAR L'ACQUISITION D'UN PARC COMMERCIAL À BREDA ET NAALDWIJK, D'UNE PART, ET D'IMMEUBLES COMMERCIAUX À ZAANDAM, D'AUTRE PART

L'INVESTISSEMENT TOTAL DANS LE DÉVELOPPEMENT D'UN PORTEFEUILLE DE MAGASINS SUR UNE PÉRIODE DE DEUX ANS S'ÉLÈVE À 421,84 MILLIONS D'EUR POUR UN TOTAL DE 218 IMMEUBLES COMMERCIAUX SUR 13 SITES

## 1. Nouveaux investissements aux Pays-Bas

Dans le cadre d'une transaction avec un investisseur institutionnel, Retail Estates a acquis 56 immeubles commerciaux répartis sur trois sites : Breda, Naaldwijk et Zaandam. Les immeubles commerciaux représentent une surface commerciale de 74 163 m<sup>2</sup> entièrement louée. L'investissement s'élève à 97 millions d'EUR, en ce compris les droits de mutation et les frais de notaire et de transaction, et rapporte un loyer net<sup>1</sup> de 6,79 millions d'EUR, ce qui représente un rendement initial de 7 % (soit 7,14 % sur les loyers fixés contractuellement). Selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield, la juste valeur s'élève à 91,87 millions d'EUR. Aux Pays-Bas, la juste valeur<sup>2</sup> correspond à l'évaluation des frais de l'acquéreur (l'investissement total diminué des droits de mutation de 6 % et des frais de notaire et autres frais de reprise).

Avec 31 immeubles commerciaux et un investissement de 63,75 millions d'EUR, l'investissement dans le parc commercial de Breda est la pierre angulaire de cette transaction. Avec les parcs commerciaux antérieurement acquis à Cruquius (région d'Amsterdam) et Heerlen, il fait partie du top 10 des parcs commerciaux aux Pays-Bas. Avec un investissement total de 421,84 millions d'EUR dans 218 immeubles commerciaux répartis sur 13 sites aux Pays-Bas, Retail Estates SA s'est forgé une position de leader parmi les investisseurs institutionnels dans le segment des commerces de périphérie. En avril 2018, cette position a été couronnée par une cotation supplémentaire à la bourse d'Amsterdam.

Les investissements sont répartis sur les sites suivants :

### 1. Breda (province du Brabant du Nord)

La transaction porte sur l'acquisition de 31 immeubles commerciaux faisant partie du Woonboulevard Breda. Ce parc commercial dédié à la décoration et à l'aménagement de la maison jouit d'une excellente situation à la jonction de plusieurs autoroutes. La qualité du parc commercial est renforcée par la présence d'un grand magasin IKEA, qui garantit une attraction régionale. Il y a peu, ce magasin IKEA a été considérablement agrandi. La zone de chalandise dessert quelque 275.000 habitants. Les 31 immeubles commerciaux représentent une surface de vente de 39 932 m<sup>2</sup> et sont tous loués à des entreprises à succursales.

### 2. Naaldwijk (province de Hollande méridionale)

Le parc commercial acheté à Naaldwijk est situé dans la région densément peuplée entre Rotterdam et La Haye, et dessert une zone de chalandise d'environ 135 000 habitants. Sur une surface de vente de 19 875 m<sup>2</sup>, répartie sur 16 immeubles commerciaux majoritairement

---

<sup>1</sup> Le loyer net est calculé en déduisant du loyer contractuel dû l'équivalent néerlandais du précompte immobilier et de l'impôt poldérien, afin d'obtenir un chiffre comparable aux loyers belges

<sup>2</sup> Aux Pays-Bas, la juste valeur correspond à l'évaluation des frais de l'acquéreur (l'investissement diminué des droits de mutation de 6 % et des frais de notaire et autres frais de reprise).

loués à des entreprises à succursales, le parc commercial propose une large gamme d'articles de décoration et d'aménagement de la maison. Le parc commercial dispose également d'un étage de bureaux d'une superficie de 1 055 m<sup>2</sup> dont 855 m<sup>2</sup> ne sont pas loués à l'heure actuelle.

### 3. Zaandam (province de Hollande septentrionale)

Zaandam appartient à l'agglomération d'Amsterdam et dispose d'une zone d'activités qui s'est pleinement développée pour devenir un cluster avec un grand nombre de magasins de décoration intérieure. Cette zone commerciale dessert le nord-ouest d'Amsterdam avec environ 155 000 habitants. Retail Estates acquiert ici 9 immeubles commerciaux d'une superficie totale de 15 054 m<sup>2</sup> qui sont loués à plusieurs entreprises à succursales et PME.

## 2. Financement de la transaction

Le prix d'achat total s'élève à 91 millions d'EUR, à majorer des droits de mutation de 5,46 millions d'EUR. Au moment de la passation de l'acte notarié le mardi 25 juin 2019, 51,32 millions d'EUR du prix d'achat sont restés impayés. Cette partie de l'investissement peut être financée par l'émission d'actions nouvelles. La partie déjà payée du prix d'achat a été financée par un financement bancaire.

Les vendeurs ont jusqu'au jeudi 27 juin 2019 pour (i) apporter leur créance en vertu de la partie non payée du prix d'achat au capital de Retail Estates en échange d'actions nouvelles dans Retail Estates, ou (ii) pour recevoir la partie non payée du prix d'achat en espèces. Si les vendeurs choisissent de recevoir le solde en espèces, ils seront donc entièrement payés en espèces et l'achat sera entièrement financé par financement bancaire. Si les vendeurs choisissent de faire payer le solde susmentionné en actions nouvelles, celles-ci seront émises par le conseil d'administration dans le cadre d'un apport en nature dans le capital autorisé, à un prix d'émission contractuellement fixé de 68,425 EUR par action (soit le même prix d'émission que celui utilisé dans le cadre du récent dividende intérimaire optionnel<sup>3</sup>). Les actions nouvelles seront émises au plus tard le 27 juin 2019 et participeront au bénéfice à partir du 1<sup>er</sup> avril 2019, c.-à-d. le début de l'exercice en cours.

---

<sup>3</sup> Voir communiqué de presse du 29 mai 2019

## 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 m<sup>2</sup> et 3 000 m<sup>2</sup>. Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1 000 m<sup>2</sup>.

Au 31 mars 2019, Retail Estates sa détient en portefeuille 906 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 049 101 m<sup>2</sup>. Au 31 mars 2019, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 98,28 %, contre 98,11 % au 31 mars 2018.

Au 31 mars 2019, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1 529 629 millions d'euros.

Cotée sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique. Au 31 mars 2019, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 927,52 millions d'euros.

Ternat, le 25 juin 2019

Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates sa

---

### Pour tout renseignement complémentaire :

Retail Estates sa, Jan De Nys – CEO, tél. +32 2/568 10 20 – +32 475/27 84 12

Retail Estates sa, Kara De Smet – CFO, tél. +32 2/568 10 20 – +32 496/57 83 58



IN RETAIL WE TRUST



EPRA  
BPR  
GOLD

### RETAIL ESTATES NV

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 - B-1740 Ternat

RPR Brussel

BTW BE 0434.797.847

T: +32 2 568 10 20

[info@retail estates.com](mailto:info@retail estates.com)

[www.retail estates.com](http://www.retail estates.com)