



Communiqué de presse

Ternat, le 23 décembre 2020

ARBITRAGE AU SEIN DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE RETAIL ESTATES EN BELGIQUE ET AUX PAYS-BAS

En cette période de turbulence de corona, Retail Estates poursuit activement le renforcement de son portefeuille immobilier en gérant activement son portefeuille d'investissements et de désinvestissements. Dans cet arbitrage, Retail Estates utilise son expérience accumulée pour répondre aux offres d'investisseurs potentiels et pour investir les revenus de ces ventes dans des acquisitions, de nouveaux projets de construction et dans la restructuration de parcs commerciaux existants. Tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, on peut signaler des transactions de premier plan qui témoignent de la vigueur du marché de l'investissement et de la location qui n'est pas affecté par la crise de corona dans la mesure où c'est le cas dans d'autres segments du marché de l'immobilier commercial. Ils favorisent la stabilité de la valeur des propriétés et des revenus locatifs sur le marché du commerce de détail en périphérie.

A. Investissements et désinvestissements aux Pays-Bas

Les parcs commerciaux de Retail Estates profitent pleinement de la forte demande d'articles d'ameublement pour la maison dans laquelle ses 16 parcs commerciaux néerlandais sont spécialisés. En raison de la grande importance que les consommateurs accordent à leur logement en cette période de crise, des ventes record ont été réalisées par les détaillants de ce secteur depuis le début de la crise corona. La bonne accessibilité, le stationnement devant la porte et l'environnement relativement sûr offerts par les grands magasins contribuent à leur succès.

1. Restructuration du parc commercial d'Apeldoorn (province de Gelderland – Pays-Bas) : une valeur ajoutée importante pour le portefeuille immobilier

Retail Estates a considérablement restructuré ce parc commercial, qu'elle a acquis en juin 2017, et lui a donné un aspect contemporain. Il a été réouvert au début du mois de décembre de cette année avec cinq nouveaux espaces commerciaux qui, en pleine période de crise corona, ont tous été facilement loués à des sociétés filiales telles que X²O, Swiss Sense, Huus et Beddenreus. Ils ont remplacé un grand espace commercial qui était loué à des prix extrêmement bas à un détaillant local. Les investissements s'élèvent à environ 2 millions d'euros, contre une augmentation des revenus locatifs de 0,40 million d'euros et une augmentation de la juste valeur de 15,68 millions d'euros à la fin de 2019 et à 19,34 millions d'euros à la fin de 2020. Après l'ouverture d'un Décathlon et d'un Mediamarkt, la "zone big-boxes" adjacente sera bientôt renforcée par un mégastore de bricolage Hornbach. Le parc commercial de Retail Estates dépassera l'attrait accru de cette zone commerciale.

2. Achat d'un magasin à Duiven (province de Gelderland – Pays-Bas) : entrée dans une nouvelle région avec l'achat d'un excellent emplacement dans une "zone de big boxes"

Le 22 décembre 2020, Retail Estates a procédé à l'achat d'une propriété commerciale située à Duiven, dans la banlieue d'Arnhem. La propriété a une superficie d'environ 3 000 m² et est entièrement louée à Leen Bakker, une filiale spécialisée dans l'ameublement de la maison, moyennant un loyer annuel de 273 254 euros. La propriété est située dans une "zone de big boxes" qui a un attrait régional dans la région d'Arnhem. La zone compte IKEA, Hornbach, Praxis, Makro et Mediamarkt qui, avec un grand nombre de magasins spécialisés, forment un ensemble de détaillants exceptionnellement attrayant pour les Pays-Bas.

L'achat représente un investissement de 4,5 millions d'euros et est toujours soumis à une formule de révision du prix qui, en fonction de l'expiration de la révision du loyer en cours, peut représenter un investissement supplémentaire pouvant aller jusqu'à 0,57 million d'euros pour Retail Estates. L'expert immobilier CBRE a estimé la juste valeur du bien acheté à 4,93 millions d'euros sur la base de son estimation du nouveau loyer qui serait dû à partir de décembre 2021 en fonction de l'expiration de la procédure actuelle de révision des loyers.

3. Vente du parc commercial Alphen aan den Rijn : réalisation d'une vente avec plus-value – confirmation d'un marché d'investissement animé

Le 18 décembre dernier, la vente du parc commercial d'Alphen aan den Rijn a été constaté par acte notarié. Comme annoncé précédemment, le bien a été vendu à un investisseur institutionnel à un prix de vente de 15,60 millions d'euros, ce qui représente une plus-value de 0,87 million d'euros par rapport à la juste valeur au 30 septembre 2020. Le parc commercial est situé dans le centre-ville et était le seul "edge-of-town" dans le portefeuille immobilier néerlandais dans lequel il était donc un outsider. Cette transaction est le signe de l'intérêt croissant des investisseurs institutionnels pour les parcs commerciaux aux Pays-Bas, en partie en raison d'une forte baisse d'intérêt pour les propriétés commerciales dans les centres-villes.

B. Investissements en Belgique

En Belgique aussi, les locataires du secteur de l'équipement de la maison manifestent un grand intérêt pour les nouveaux projets en pleine crise corona. Le consommateur belge ne diffère pas à cet égard de son homologue néerlandais. Sur le marché des investissements, les investisseurs privés sont particulièrement actifs, avec un intérêt particulier pour les supermarchés et les magasins de bricolage qui n'ont pas été fermés lors des récents confinements. Retail Estates répond à cette situation en vendant des propriétés commerciales isolées et en réinvestissant le produit dans des projets qu'elle réalise pour son propre compte.

1. Construction d'un parc commercial à côté de l'IKEA de Liège-Hognoul : création de valeur ajoutée par des développements pour compte propre

La construction d'un nouveau parc commercial à Hognoul est en voie d'achèvement. Tous les locaux ont été loués à des détaillants du secteur de l'ameublement de la maison qui répondent à l'attrait du magasin IKEA et d'un parc commercial existant de Redevco. Le complexe permettra de collecter des loyers d'environ 0,79 million d'euros pour une surface bâtie de 5 672 m². L'investissement est estimé à 10,5 millions d'euros et la juste valeur de l'investissement, selon l'expert immobilier CBRE, est de 13,12 millions d'euros.

2. Désinvestissements : un marché d'investissement privé fort génère des plus-values sur la vente de biens immobiliers de détail solitaires

Retail Estates a vendu deux propriétés à des investisseurs privés pour un prix de vente combiné de 6,12 millions d'euros. Par rapport à la juste valeur de ces immeubles commerciaux telle qu'estimée par les experts immobiliers au 30 septembre 2020, une plus-value de 0,9 million d'euros a été réalisée sur cette vente. Elle concerne un immeuble commercial à Deinze qui a été loué à Hubo avec un loyer de 0,29 million d'euros et un immeuble commercial vide à Fléron qui avait été précédemment loué à Orchestra à un loyer de 0,09 million d'euros.

C. Varia : placement réussi d'une obligation de 30 millions d'euros auprès d'investisseurs institutionnels

Le 9 décembre 2020, Retail Estates a achevé avec succès le placement d'une obligation de 30 millions d'euros destinée aux investisseurs institutionnels. Le prêt a une durée de 5 ans et porte un taux d'intérêt de 1,99 %. Le produit sera utilisé pour rembourser un emprunt obligataire émis plus tôt et arrivant à échéance en avril 2021.

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 1000 m².

Au 30 septembre 2020, Retail Estates SA détient en portefeuille 1.004 immeubles, pour une surface commerciale de 1.191.401m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Le taux d'occupation du portefeuille au 30 septembre 2020 est de 97,10 % par rapport à 97,92 % au 31 mars 2020. Au 30 septembre 2020, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1.722.276.672 millions d'euros.

Cotée sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, Retail Estates SA possède le statut de société immobilière réglementée publique.

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 le présent communiqué. Les principaux facteurs susceptibles d'influencer les résultats sont notamment l'évolution de la situation économique et les facteurs commerciaux, fiscaux et conjoncturels.

Ternat, le 23 décembre 2020

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

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@retailestates.com • www.retailestates.com



IN RETAIL
WE TRUST