

**Communiqué**



**de presse**

## **VASTNED RETAIL FAIT SON ENTRÉE SUR LE MARCHÉ TURC AVEC L'ACQUISITION D'UN CENTRE COMMERCIAL**



La société néerlandaise VastNed Retail, investisseur paneuropéen spécialisé en immobilier commercial, fait son entrée en Turquie avec l'acquisition à Istanbul d'un centre commercial de proximité d'une valeur de 9,7 millions d'euros.

Le centre commercial est situé rue Kazim Orbay dans le quartier de Şişli à Istanbul et porte le nom d'Elysium Shops. Ce centre commercial de proximité, de construction récente, offre 4.850 m<sup>2</sup> de superficie de vente au détail et 200 places de stationnement. Un supermarché Tansaş (Migros) constitue l'ancrage de ce centre, qui comprend également une galerie marchande et un club de fitness. Les boutiques sont pour la plupart louées à des

chaînes de magasins de détail nationales. Pour les locaux vacants, il a été donné une garantie de loyer. Les niveaux de location sont en général modestes avec une moyenne annuelle de 125 euros le mètre carré.

Şişli est l'un des quartiers les plus importants et les plus opulents d'Istanbul. Il est également bien relié aux principaux moyens de transport. Dans le voisinage immédiat du centre, au-dessus duquel ont été construits plus de 200 appartements, la réalisation de nombreux projets résidentiels devant encore renforcer le quartier est prévue.



Le rendement locatif brut devrait selon les prévisions avoisiner 750.000 euros par an. La plupart des contrats de bail contiennent des clauses liant le loyer au chiffre d'affaires ainsi qu'une indexation fixe de 3%, et sont établis en dollars US. Pour limiter l'effet de change, l'acquisition sera financée par un emprunt en dollars. Le rendement initial net après impôts et hors indexation sur le chiffre d'affaires se monte à cirque de 7,0%.

Les vendeurs du centre sont le promoteur Mimitur implanté à Istanbul et l'entreprise de construction locale Ofton.

« Cet investissement met clairement en évidence le type d'investissement que nous recherchons: un espace de vente au détail

ayant un bon ancrage local, à un prix modique, et offrant un potentiel de hausse substantiel. Si nous prenons en compte les loyers progressifs et les clauses d'indexation sur le chiffre d'affaires, nous pensons pouvoir dépasser à terme un rendement total (hors effet de levier) de 10%. A plus long terme, notre objectif manifeste est de constituer en Turquie un portefeuille offrant des rendements supérieurs à ceux réalisés en Europe occidentale et dont l'importance devrait représenter – dans un premier temps – 10% du portefeuille immobilier total de VastNed Retail », déclare Hans Pars, responsable investissements de VastNed Retail.

Rotterdam, le 23 janvier 2007

Pour de plus amples informations, prière de contacter : Reinier van Gerrevink ou Arnaud du Pont +31 10 2424310