

**designer  
outlet**  
Luxembourg



We love  
Outlet  
Shopping

# VILLAGE DE MARQUES HAUT DE GAMME

Plus de 60 grandes marques  
de -30% à -70%, toute l'année.

À seulement 10 minutes d'Arlon,  
30 minutes de Luxembourg ville et  
40 minutes de Metz et Trèves.

A4/E411 - Sortie 32 Arlon/Longwy/Messancy

[designeroutletluxembourg.com](http://designeroutletluxembourg.com)



# BIENVENUE AU DESIGNER OUTLET LUXEMBOURG !

Le village Designer Outlet Luxembourg est situé à Messancy, en Belgique. Ouvert depuis 2003, le village de marques premium jouit d'un grand potentiel grâce à son emplacement privilégié à la frontière du Grand-duché du Luxembourg et de la France, ainsi qu'à sa proximité avec l'Allemagne.

Avec une surface de près de 17 000 m<sup>2</sup>, Designer Outlet Luxembourg compte environ 60 boutiques qui proposent des remises de 30% à 70 %, toute l'année. Des marques premium telles que Boss, Gant, Guess, Tommy Hilfiger, ainsi que de belles marques de sport comme Adidas, Asics, New Balance, Nike et Puma. Sans oublier, les marques tendance comme American Vintage, L'Oréal, IKKS, Levi's, River Woods, Suitsupply, The Kooples, Replay, Calvin Klein et Zadig & Voltaire.

Designer Outlet Luxembourg est la destination shopping transfrontalière incontournable au cœur de la Grande Région.

Situé à proximité de la route nationale N81 menant au nord de la France et à quelques kilomètres de la E411 reliant le Luxembourg, Designer Outlet Luxembourg est facilement accessible par différentes lignes de bus et de train. L'aéroport de Luxembourg est à environ 30 minutes en voiture.

Plus de 4,7 millions d'habitants vivent dans un rayon de 90 minutes autour du village. La zone de chalandise a un potentiel touristique de près de 8 millions de visiteurs.

Designer Outlet Luxembourg a été racheté par ImRaum Immobilien en octobre 2022 et est géré depuis lors par ROS Retail Outlet Shopping.

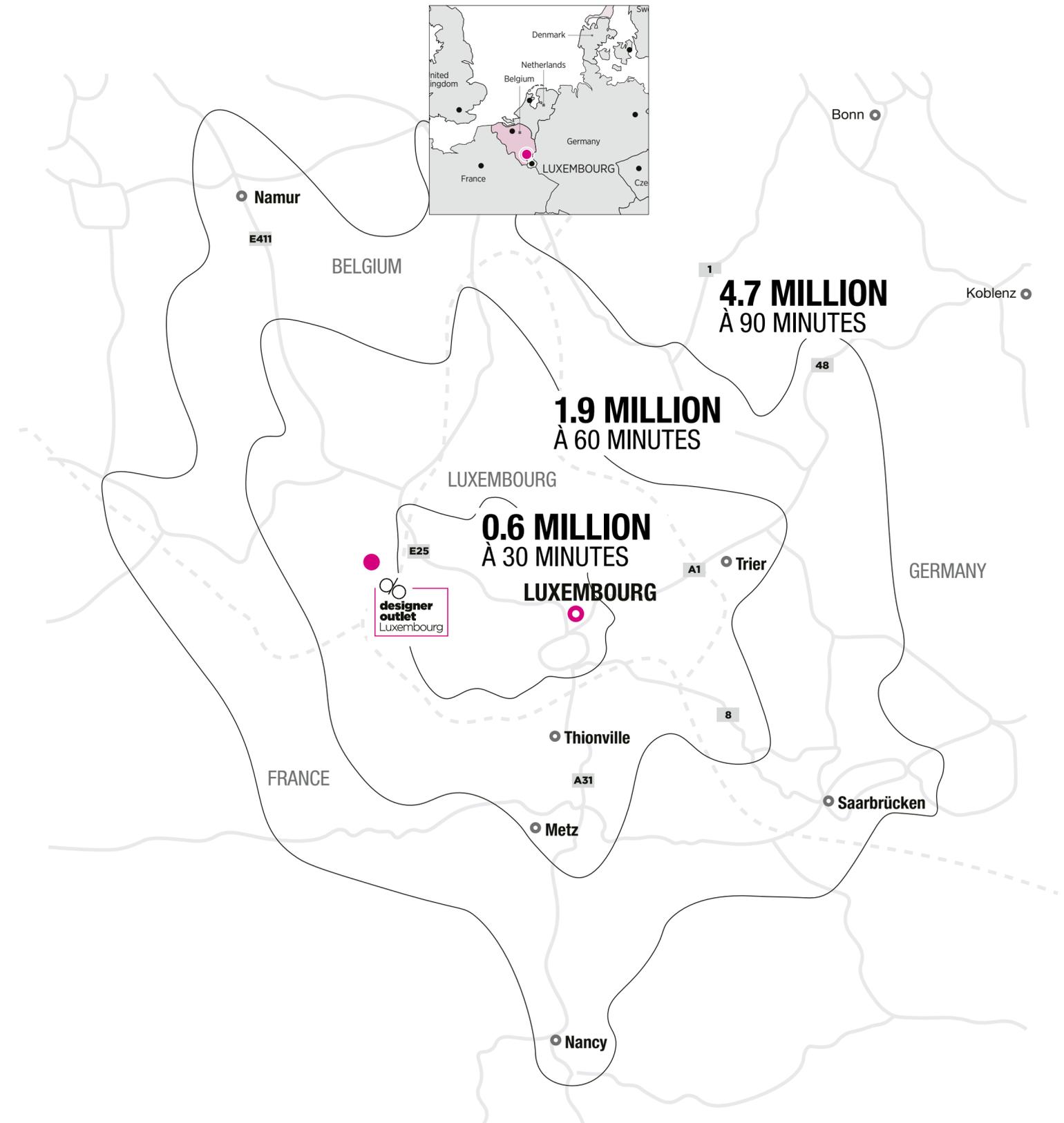


DESIGNER OUTLET LUXEMBOURG

# ZONE DE CHALANDISE FORTE ET AISÉE

Le Designer Outlet Luxembourg a une zone de chalandise de plus de 4,7 millions d'habitants à 90 minutes en voiture avec un indice de pouvoir d'achat européen supérieur à 190 et 150 en moyenne. Les principales villes de la zone de chalandise sont indiquées dans le tableau à droite.

VILLES	DISTANCES	RÉSIDENTS
Luxembourg City (LUX)	30 min.	114k
Thionville (FR)	43 min.	40k
Metz (FR)	54 min.	117k
Trier (DE)	55 min.	111k
Saarlouis (DE)	65 min.	38k
Saarbrücken (DE)	76 min.	178k
Namur (BE)	85 min.	110k
Charlesville-Mezieres (FR)	82 min.	48k
Liege (BE)	90 min.	196k
Nancy (FR)	90 min.	105k





DESIGNER OUTLET LUXEMBOURG

# UNE EXPÉRIENCE DE SHOPPING OUTLET TRÈS CHIC



AVENUE DE BOUTIQUES



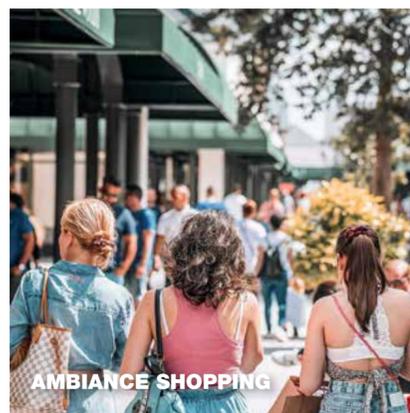
BOUTIQUE GANT



CAFÉ CRÊPES & CO



BOUTIQUE NIKE



AMBIANCE SHOPPING



BOUTIQUE THE KOOPLES



ENTRÉE SUD

DESIGNER OUTLET LUXEMBOURG

# UN MIX DE MARQUES FORT

Designer Outlet Luxembourg possède un fort mix de marques internationales avec plus de 60 marques telles que Nike, adidas, Puma, Boss, Tommy Hilfiger, Calvin Klein, Gant ou encore American Vintage, The Kooples, Zadig & Voltaire, complétées par L'Oréal, Home & Cook, Le Creuset, Replay, Guess, Yves Delorme, Tradition des Vosges et bien d'autres.

Un café et une brasserie vous invitent à faire une pause. Des food trucks et des kiosques sont ouverts pendant les week-ends et les vacances scolaires.



BOSS



GUESS

GANT

THE  
KOOPLÉS

TOMMY HILFIGER

HUGO

ZADIG & VOLTAIRE



asics

American Vintage

Calvin Klein

NYX  
PROFESSIONAL MAKEUP

O'NEILL

SUITSUPPLY

DIESEL  
FOR SUCCESSFUL LIVING

JACK & JONES

IKKS

BETTY BARCLAY  
SELECTED BRANDS



ONLY



new balance

STATE OF ART

Le temps des  
pépises

REPLAY

Triumph

Dezigual

hunkemöller

GEOX  
RESPIRA

GEOGRAPHICAL®  
NORWAY

L'ORÉAL

GARCIA

MISE AUGREEN

WMF

TRESPASS

River  
Woods

CALVIN KLEIN  
UNDERWEAR

WE

DIM

MUSTANG  
True Denim

LE CREUSET

Home  
& COOK

Yves Delorme  
OUTLET

ONLY & SONS  
EST. MMXIII

TRADITION DES VOSGES  
French House Linens since 1850

wonderbra

Petrol  
PETROL INDUSTRIES

DESIGNER OUTLET LUXEMBOURG

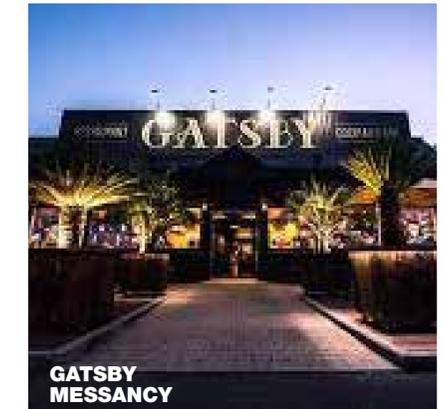
# DANS UNE RÉGION COMMERCIALE BIEN IMPLANTÉE

La mobilité des clients en matière de shopping est élevée dans le triangle Belgique, Luxembourg et France, de même qu'en Allemagne. La région d'Arlon est déjà une destination de shopping bien connue.

Le magasin IKEA Arlon de Sterpenich, en Belgique, n'est qu'à 10 minutes du Designer Outlet Luxembourg et vient de poser la première pierre d'une nouvelle extension de 2 000 m<sup>2</sup> pour atteindre 37 500 m<sup>2</sup>. L'ouverture est prévue pour le printemps 2023. Un nouveau retail park a ouvert en 2020 à côté d'IKEA avec des enseignes comme Intersports, Extra, Light Gallery et Maison du Monde.

Le nouvel hôtel 4 étoiles Van der Valk " Porte du Luxembourg-Arlon " a ouvert en 2019 avec des salles de conférence, un restaurant, un spa ainsi que des bornes de recharge Tesla, ciblant les travailleurs vers le Luxembourg ainsi que les touristes en week-end.

Cora Shopping, situé juste en face du Designer Outlet Luxembourg, avec 25 000, accueille des marques comme Armand Thiery, Paprika, Yves Rocher, H&M, C&A, Rituals, un hypermarché Cora et un McDonald's avec drive-in. A proximité immédiate, on trouve également des restaurants, une jardinerie, des magasins de bricolage et puériculture et d'autres magasins spécialisés.



DESIGNER OUTLET LUXEMBOURG

# FAIRE LA DIFFÉRENCE

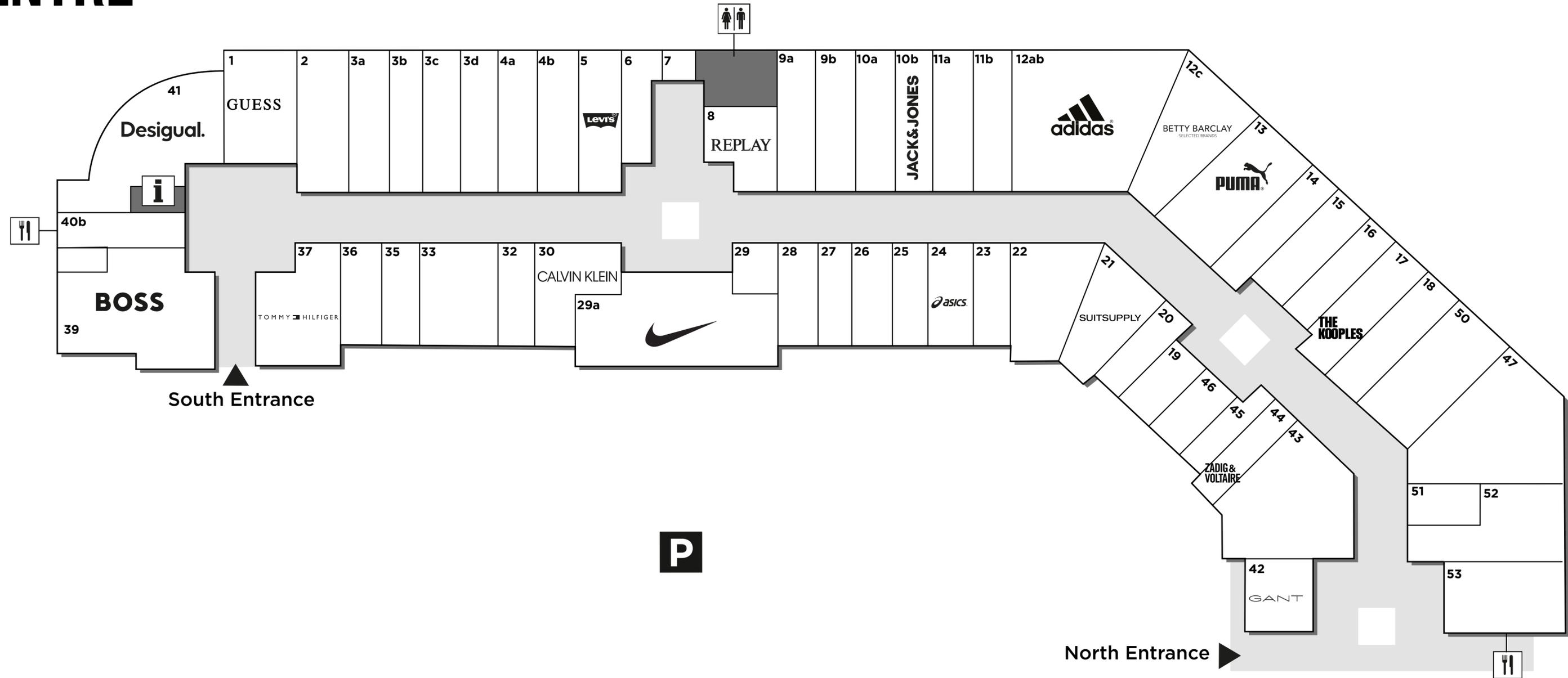
Le nouveau propriétaire, ImRaum Immobilien, et le nouvel opérateur, ROS Retail Outlet Shopping, ont une vision commune pour le Designer Outlet Luxembourg et souhaitent révéler l'énorme potentiel du village de marques haut de gamme à cet endroit exceptionnel situé à la frontière entre la Belgique, le Luxembourg et la France, ainsi qu'à proximité de l'Allemagne.

Nous désirons mettre l'accent sur quelques thèmes clés.

- Optimisation du mix de marques et de catégories
- Renforcement des partenariats avec des marques de renommée internationale et des marques haut de gamme
- Amélioration de l'offre dans le domaine de la restauration
- Mesures et travaux visant à optimiser le flux de clients dans le centre et au niveau de l'entrée nord.
- Nouvelle approche marketing innovante "Le vrai plaisir du shopping outlet"
- Élargissement de la zone de chalandise jusqu'en Allemagne, avec par exemple un site web en trois langues.
- Amélioration de la signalétique directionnelle et de la visibilité
- Utilisation renforcée des médias digitaux et des réseaux sociaux
- Mise à jour des standards retail et valorisation du rapport qualité/prix



# PLAN DU CENTRE



DESIGNER OUTLET LUXEMBOURG

# FACT SHEET

## LOCALISATION/ ACCESSIBILITÉ

Le Designer Outlet Luxembourg est situé à Messancy, en Belgique, au carrefour du Luxembourg, de la France et à proximité de l'Allemagne. A proximité de la route nationale N81 menant au nord de la France et à quelques kilomètres de l'E411 reliant le Luxembourg et l'Allemagne. Facilement accessible par différentes lignes de bus et de train. La distance de l'aéroport de Luxembourg est d'environ 30 minutes en voiture.

## ZONE DE CHALANDISE

0,6 millions résidents – 30 Minutes  
1,9 millions résidents – 60 Minutes  
4,7 millions résidents – 90 Minutes

## TOURISME

La zone de chalandise a un potentiel touristique de près de 8 millions de visiteurs dont 3 millions sont enregistrés par année dernière en Wallonie, 500 000 pour le Luxembourg et 10 millions pour l'Alsace-Moselle.

## SURFACE LOCATIVE BRUTE

16.500 m<sup>2</sup>

## BOUTIQUES / ARCHITECTURE

64 Boutiques /  
Village piéton

## PARKING

1.000 places de parking gratuites

## ENSEIGNES PRINCIPALES

adidas | Nike | Puma | Boss | Calvin Klein | IKKS | Levi's | | Replay |  
The Kooples | Zadig & Voltaire

## INVESTISSEUR

ImRaum Immobilien



À PROPOS DE NOUS

# IMRAUM IMMOBILIER

**ImRaum Immobilier** est l'unité d'investissement et de développement immobilier des propriétaires ImWind Group, l'une des principales entreprises autrichiennes dans le domaine des énergies renouvelables.

ImRaum Immobilier développe et construit des projets immobiliers (plus de 70 000 m<sup>2</sup> développés au cours des 4 dernières années ou en cours de développement) et investit régulièrement pour développer dans une perspective à long terme son propre portefeuille immobilier (immeubles résidentiels, propriétés commerciales et terrains à bâtir).

[imraum.at](http://imraum.at)

Le groupe **ImWind** est un pionnier de l'énergie éolienne et photovoltaïque et l'un des plus grands producteurs d'énergie renouvelable en Autriche avec plus de 430 mégawatts d'installations éoliennes et photovoltaïques en exploitation.

[imwind.at](http://imwind.at)

 **ImRaum**  
Immobilier



À PROPOS DE NOUS

# ROS RETAIL OUTLET SHOPPING

**ROS Retail Outlet Shopping** est l'un des principaux opérateurs européens de village de marques et gère 11 designer outlets représentant plus de 191 000 m<sup>2</sup>, avec des extensions de centres et de nouveaux développements.

Fondée en 2011 par Thomas Reichenauer et Gerhard Graf, tous deux sont des professionnels engagés et ont chacun plus de 20 ans d'expertise et d'expérience sur le marché européen des villages de marques.

ROS emploie plus de 100 personnes dans 8 pays européens. Notre activité principale est la gestion de centres, y compris la location, le marketing, le retail, l'aménagement et le financement des designer outlets et des concepts innovants de village de marques.

ROS applique une stratégie individuelle pour les villages de marques, adaptée aux contraintes liées aux permis de construire, à la zone de chalandise, aux données socio-démographiques, à la concurrence et aux réglementations en vigueur. Par rapport aux autres opérateurs de village de marques, ROS est une société indépendante, ce qui signifie que ROS n'a pas de parts dans les villages de marques en gestion. Elle est plus flexible, dirigée par ses propres propriétaires, efficace et rapide grâce à sa structure légère et son approche sur mesure.



À PROPOS DE NOUS

# WE LOVE OUTLET SHOPPING

Le portefeuille de ROS Retail Outlet Shopping comprend

- Designer Outlet Soltau
- City Outlet Geislingen
- Designer Outlet Warszawa
- Designer Outlet Gdańsk
- Designer Outlet Sosnowiec
- Designer Outlet Algarve
- Designer Outlet Croatia
- Designer Outlet Luxembourg
- Premier Outlet Budapest
- Brugnato 5Terre Outlet Village
- La Torre Outlet Zaragoza
- M3 Outlet Polgár

et d'autres nouveaux développements en Europe.

[ros-management.com](http://ros-management.com)



- ROS Locations
- ROS New Developments
- ROS References



# NOUS CONTACTER !

## DESIGNER OUTLET LUXEMBOURG

Managed by ROS Retail Outlet Shopping

### Designer Outlet Luxembourg

ROS Belgium Management SRL  
Route d'Arlon 199  
6780 Messancy | Belgium  
designeroutletluxembourg.com

### Mireia Rodriguez Burguera

Leasing Director  
M +39 340 33 12 865  
mireia.rburguera@ros-management.com

### Pierre Albert Deledalle

Leasing Manager France  
M +33 6 09 63 13 65  
pierre.albert.deledalle@ros-management.com

### ROS Retail Outlet Shopping GmbH

Hoher Markt 4/2/1F  
1010 Vienna | Austria  
T +43 1 343 43 04  
ros-management.com

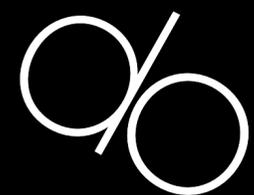
### Thomas Reichenauer

Co-Founder & Managing Director  
T +43 1 343 04 11  
M +43 664 413 58 91  
thomas.reichenauer@ros-management.com

### Gerhard Graf

Co-Founder & Managing Director  
M +43 664 413 58 90  
gerhard.graf@ros-management.com





**designer  
outlet**  
Luxembourg