

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Communiqué périodique – informations réglementées – informations privilégiées
Ternat, le 26 mai 2023

PUBLICATION DES RÉSULTATS ANNUELS DE L'EXERCICE 2022-2023

NOUS CÉLÉBRONS LE 25E ANNIVERSAIRE DE LA PREMIÈRE COTATION EN BOURSE DE RETAIL ESTATES AVEC D'EXCELLENTS RÉSULTATS ANNUELS.

SUITE À LA CRISE DU CORONAVIRUS, LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL SITUÉ EN PÉRIPHÉRIE A RÉUSSI À FAIRE FACE AUX CONSÉQUENCES DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE ET DE L'INFLATION ÉLEVÉE ET A AINSI PROUVÉ SA RÉSILIENCE.

LE BÉNÉFICE EPRA PAR ACTION S'ÉLÈVE À 6,34 EUROS, CE QUI REPRÉSENTE UNE HAUSSE DE 9 % PAR RAPPORT AU DERNIER EXERCICE. RETAIL ESTATES AFFICHE UNE CROISSANCE ATTRAYANTE, MÊME APRÈS CORRECTION POUR L'EFFET NON RÉCURRENT RÉSULTANT DE L'ACCÈS RÉTROACTIF AU RÉGIME FISCAL FBI AUX PAYS-BAS. LES PRODUITS DE L'AUGMENTATION DU CAPITAL DE JUIN 2022 ONT ÉTÉ INVESTIS DANS DES ACQUISITIONS AUX PAYS-BAS, CE QUI A COMPENSÉ LA DILUTION CAUSÉE PAR L'ÉMISSION DE NOUVELLES ACTIONS.

L'INTÉRÊT SOUTENU DES INVESTISSEURS POUR LES PARCS COMMERCIAUX DANS TOUTE L'EUROPE DONNE LIEU À DES ÉVALUATIONS STABLES. L'AUGMENTATION DE VALEUR SUR TOUT LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER À COMPOSITION CONSTANTE PAR RAPPORT AU 31 MARS 2022 S'ÉLÈVE À 3,22 %.

LE TAUX D'OCCUPATION DE 98,08 % SE SITUE À NOUVEAU AU NIVEAU DE LA MOYENNE DES 25 DERNIÈRES ANNÉES.

LE TAUX D'ENDETTEMENT DESCEND À UN NIVEAU HISTORIQUEMENT BAS, À SAVOIR 44,77 %.

LES RISQUES DE TAUX D'INTÉRÊT SONT QUASI COMPLÈTEMENT COUVERTS POUR LES TROIS PROCHAINS EXERCICES. LE COÛT MOYEN DES DETTES BANCAIRES S'ÉLÈVE À 2,06 %.

LES OBJECTIFS POUR L'EXERCICE 2022-2023 PRÉVUS DANS LE PLAN TRIENNAL 2022-2025 ONT ÉTÉ DÉPASSÉS : AU COURS DE L'EXERCICE, NOUS AVONS INVESTI 12,95 MILLIONS D'EUROS DANS NOS OBJECTIFS ESG SUR UN OBJECTIF TRIENNAL TOTAL DE 30 MILLIONS D'EUROS CAPEX ET 3,6 MILLIONS D'EUROS OPEX.

AUGMENTATION DU DIVIDENDE PROPOSÉ POUR L'EXERCICE 2021-2022 DE 4,60 EUROS À 4,90 EUROS EN RAISON DE L'AUGMENTATION STRUCTURELLE DE LA RENTABILITÉ, PAR LA DISTRIBUTION D'UN ACOMPTÉ SUR DIVIDENDE SOUS LA FORME D'UN DIVIDENDE OPTIONNEL.

Résultats annuels de la période allant du 01.04.2022 au 31.03.2023

1. APERÇU DE L'EXERCICE 2022-2023

Retail Estates célèbre le 25^e anniversaire de sa cotation en bourse en affichant les meilleurs bénéfices de son histoire. L'augmentation de la valeur des immeubles de placement démontre la résilience du secteur de l'immobilier commercial situé en périphérie, en dépit des difficultés liées à la crise énergétique et à l'augmentation de l'inflation sans précédent, qui ont fait augmenter les coûts de construction et les coûts salariaux à des niveaux inédits. Le contexte économique était pourtant difficile, compte tenu de la crise énergétique, qui a frappé tant les consommateurs que les commerçants, et de la vague d'inflation extrême. Même si l'on parvient à maîtriser l'inflation, son impact sur les coûts d'intérêt continuera à se faire ressentir pendant un certain temps. Les parcs commerciaux situés en périphérie sont très populaires parmi les investisseurs immobiliers de toute l'Europe grâce à leur performance excellente au cours des années turbulentes de la pandémie de la COVID-19 et de la crise énergétique. Cela explique pourquoi l'évaluation de ces investissements reste stable malgré les frais de financement accrus.

L'ensemble du secteur du commerce a été confronté à une hausse des coûts de base. L'indexation des salaires et des loyers est venue s'ajouter à la forte augmentation des coûts de l'énergie. De nombreux commerçants ont pu réduire l'impact de ces hausses en augmentant leurs prix et/ou en diminuant les marges, mais certains segments n'ont pas eu cette alternative. Les commerces de détail alimentaires, qui ont de petites marges dans un contexte très concurrentiel, ont particulièrement du mal à retrouver leur rentabilité pré-COVID-19. Là où cela est nécessaire pour protéger la rentabilité de ses clients, Retail Estates a accepté des révisions de loyer limitées, conformes au marché, prenant effet à la prochaine date d'expiration des baux. Aucune baisse de loyer n'a été octroyée et aucun plafond d'indexation n'a été autorisé. Le taux d'occupation s'est maintenu à un niveau élevé, à savoir 98,08 %, et les renouvellements de bail se poursuivent de manière régulière.

Les produits issus de l'augmentation du capital de juin 2022 ont été utilisés pour acquérir la partie non alimentaire du parc commercial à Venlo (Pays-Bas). Cette acquisition représente un investissement de 34,44 millions d'euros. Un autre investissement important, réalisé en collaboration avec un partenaire néerlandais, concerne l'achat de 17 immeubles commerciaux dans le centre commercial Woonmall Alexandrium à Rotterdam (Pays-Bas) pour un montant de 26,03 millions d'euros. Ces investissements génèrent des revenus locatifs à concurrence de 5,26 millions d'euros sur une base annuelle.

Nos objectifs en matière d'investissements de durabilité, s'inscrivant dans le cadre de notre stratégie ESG, ont été largement dépassés. Ces investissements, tels que l'installation de panneaux solaires, d'isolation et de vitrage à haut rendement, profitent tant à Retail Estates qu'à ses clients, en vue d'une location durable et du maintien de la valeur de nos immeubles commerciaux.

Grâce à la résilience du segment de l'immobilier commercial, nos revenus¹ locatifs ont augmenté au cours de l'exercice écoulé jusqu'à 125,86 millions d'euros, et le résultat EPRA s'élève à 88,20 millions d'euros. Dans ce cadre, l'octroi du statut fiscal favorable « FBI » aux Pays-Bas, après des procédures ayant traîné des années, joue un rôle positif sous la forme d'un résultat non récurrent de 7,7 millions d'euros relatif aux exercices précédents. Grâce à ce résultat non récurrent, entre autres, le bénéfice EPRA par action a connu une hausse jusqu'à 6,34 euros, par rapport aux 5,84 euros par action de l'exercice précédent.

À composition constante, la valeur de nos immeubles de placement a augmenté de 56,6 millions d'euros au cours de l'exercice écoulé, ce qui représente une hausse de 3,22 %. Cette augmentation représente le solde

¹ Le résultat EPRA se calcule comme suit: le résultat net hors les variations de la juste valeur des immeubles de placement, hors le résultat enregistré sur les ventes d'immeubles de placement, hors les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers, et hors les intérêts minoritaires relatifs aux éléments susmentionnés.

positif issu d'une série de corrections qui s'expliquent d'une part par la hausse des loyers et d'autre part par la hausse des prix de vente. Les augmentations de valeur les plus importantes ont été constatées aux Pays-Bas. Un nombre limité d'immeubles commerciaux isolés ont été vendus avec une plus-value sur la vente de 0,14 million d'euros.

Tout comme dans les exercices précédents, nous avons accordé une attention particulière au prolongement du financement bancaire en cours et à la couverture contre le risque de taux d'intérêt. Les fonds propres ont été renforcés au moyen d'une augmentation de capital à concurrence de 54,15 millions d'euros effectuée en juin 2022, ainsi que grâce à la mise en réserve de bénéfices extraordinaires. Par conséquent, le taux d'endettement a diminué en passant de 49,15 % au 31 mars 2022 à 44,77 % au 31 mars 2023. Retail Estates maintient une capacité d'investissement importante dans les limites du taux d'endettement maximal de 50 % qu'il s'impose lui-même.

Les revenus locatifs ont augmenté à 125,86 millions d'euros (+10,08 millions d'euros), principalement en raison des indexations et des acquisitions réalisées au cours de l'exercice écoulé.

Les immeubles de placement (en ce compris les immobilisations corporelles en cours) ont enregistré une hausse, passant de 1 759,88 millions d'euros à 1 888,56 millions d'euros, principalement sous l'effet de l'extension du portefeuille pour un montant de 60,78 millions d'euros, des investissements dans le portefeuille existant pour un montant de 17,14 millions d'euros, la vente d'immeubles de placement pour un montant de 9,66 millions d'euros, et une revalorisation positive du portefeuille immobilier existant à concurrence de 55,92 millions d'euros.

Le conseil d'administration de Retail Estates a décidé le 26 mai 2023, de distribuer à charge de l'exercice 2022-2023 (courant du 1^{er} avril 2022 au 31 mars 2023), un acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel brut de 4,90 EUR (soit un dividende net de 3,43 EUR par action après retenue de 30 % de précompte mobilier) par action (participant au résultat de l'exercice social 2022-2023).

Compte tenu de l'obligation de distribution de Retail Estates en sa qualité de SIR publique, en vertu de l'article 13 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale annuelle du 24 juillet 2023 de ne pas distribuer de dividende supplémentaire pour l'exercice 2022-2023.

2. ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

2.1. Investissements

Investissements

Achat du « Tref Center Venlo »

En date du 4 juillet 2022, Retail Estates a réalisé un investissement à concurrence de 34,44 millions d'euros dans l'acquisition d'une part de 90 % dans le parc commercial Tref Center à Venlo (Pays-Bas, province de Limbourg). Cet investissement a été réalisé en collaboration avec l'investisseur immobilier néerlandais Westpoort Vastgoed, qui a en même temps acquis une part de 10 %. La part de Retail Estates dans la transaction s'élève à 34,44 millions d'euros et rapporte 2,52 millions d'euros de revenus locatifs, ce qui représente un rendement initial d'environ 7 %. Selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield, la valeur d'investissement de la part de Retail Estates s'élève à 35,5 millions d'euros, et la juste valeur, à 32,83 millions d'euros.

Le parc commercial Tref Center est développé autour du Tref Box, un hypermarché qui n'est pas inclus dans la transaction. Il s'agit d'une combinaison de commerçants du secteur alimentaire et non alimentaire rare aux Pays-Bas, semblable à ce que l'on trouve souvent au Royaume-Uni. Le parc commercial compte 19 immeubles commerciaux ayant une superficie de 31 295 m² et comprenant une station-service. Les principaux locataires sont Lidl, Pets Place, Basic Fit, KFC, Leen Bakker, Jysk, Bever Sport (AS Adventure) et Beter Bed. Le parc commercial est présent dans la région de Venlo depuis environ 50 ans, avec une zone de chalandise s'étendant de Venlo (100 000 habitants) à la frontière allemande. Venlo est la deuxième ville de la province du Limbourg, après Maastricht. Retail Estates a déjà investi dans cette région, notamment à Maastricht et à Heerlen.

Achat du « Woonmall Alexandrium »

Le centre commercial Woonmall Alexandrium (Alexandrium III) compte 55 magasins d'aménagement intérieur répartis sur une surface d'environ 60 000 m². Il y a 900 places de stationnement sur le toit. Le site est facilement accessible en voiture, train, métro et bus depuis la ville de Rotterdam et ses environs. Au fil des ans, le complexe est devenu une destination commerciale suprarégionale pour l'aménagement intérieur au sens le plus large du terme, et ce dans l'une des zones commerciales les plus attrayantes des Pays-Bas (650 000 habitants).

Ouvert en 1997, le centre commercial Alexandrium Woonmall a été vendu à l'époque à plusieurs investisseurs privés et exploitants-propriétaires. La connexion structurelle entre le centre commercial Alexandrium Woonmall, le centre commercial régional Alexandrium Shopping Center (Alexandrium I - propriété de Klépierre) et le parc commercial Alexandrium Megastores (Alexandrium II - propriété de CBREGI) est garante d'un mix très complémentaire et d'une offre commerciale exceptionnelle pour les Pays-Bas avec au total 200 magasins répartis sur 110 000 m². Tous les magasins sont ouverts 7 jours sur 7, et Alexandrium attire 15 millions de visiteurs par an. Sur la base du nombre de visiteurs, Alexandrium III fait partie des sites où les locataires occupants ont généralement leurs magasins les plus performants aux Pays-Bas. Le centre commercial Alexandrium Woonmall est pratiquement loué à 100 %.

Les magasins acquis par Retail Estates, par le biais de sa filiale à 50 % de droit néerlandais Alex Invest N.V., sont loués à des locataires qui, pour la plupart, font partie de son portefeuille néerlandais existant de 14 parcs commerciaux. Dans sa planification urbaine, la ville de Rotterdam avait misé sur une efficacité maximale à cet endroit, en optant pour un boulevard couvert de 3 étages axé sur l'ameublement et la décoration d'intérieur. Dès lors, cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la politique et le choix de l'emplacement de Retail Estates.

Fin décembre 2022, Retail Estates a acquis 13 immeubles commerciaux avec une surface commerciale totale de 19 951 m² pour un montant de 22,35 millions d'euros. Ils représentent un revenu locatif annuel de 2,25 millions d'euros.

Fin mars, des investissements supplémentaires ont été réalisés dans Alexandrium Woonmall à concurrence de 4,1 millions d'euros. Cet achat représente un revenu locatif annuel de 0,49 million d'euros.

À la date de l'acquisition, l'investissement était inférieur à la valeur estimée par l'expert immobilier CBRE (juste valeur).

Suite à ces achats, Retail Estates détient environ 37 % de la surface commerciale du centre commercial Woonmall Alexandrium III.

Collaboration avec Westpoort Alexandrium BV

Ces immeubles ont été acquis par Alex Invest N.V., une société de droit néerlandais. L'investissement est financé à concurrence de 60 % par des emprunts contractés par Retail Estates, et à concurrence de 40 % par un apport de capital réalisé par Retail Estates et son partenaire (Westpoort Alexandrium B.V.).

Westpoort Alexandrium BV est contrôlée par la famille Roobol, qui a acquis une participation de 50 % dans Alex Invest N.V. par le biais d'une augmentation du capital de 6 millions d'euros.

Avec cette acquisition, les deux investisseurs immobiliers commerciaux spécialisés unissent leurs forces pour consolider la structure de propriété du Woonmall Alexandrium. En associant leur expertise dans le domaine de la vente au détail et de l'immobilier, les nouveaux propriétaires disposent de connaissances uniques pour pérenniser, avec les autres propriétaires et commerçants, le succès du centre commercial Alexandrium Woonmall et d'en assurer la croissance ultérieure. Grâce à ces deux partenaires solides, le développement futur du centre peut être mieux géré, y compris au niveau des objectifs et engagements ESG.

Immeubles de placement en construction

Au 31 mars 2023, le montant total des immeubles de placement en construction s'élève à 16,33 millions d'euros. Nous distinguons 5 types d'immeubles de placement en construction. Les positions foncières spéculatives sont des terrains résiduels de portefeuilles existants qui sont conservés pour une promotion éventuelle ou pour être vendus ultérieurement si aucune promotion n'est possible. Les quatre autres types sont les immeubles de placement en construction, en phase de prospection, les immeubles de placement en construction en pré-développement, les immeubles de placement en construction d'exécution et les immeubles de placement en construction spécifiquement liées à la durabilité.

Au 31 mars 2023, les positions foncières spéculatives s'élevaient à 0,94 million d'euros, les immeubles de placement en construction en phase de prospection, à 8,76 millions d'euros, les immeubles de placement en construction en pré-développement, à 2,02 millions d'euros, les immeubles de placement en construction d'exécution, à 3,56 millions d'euros, et les immeubles de placement en construction spécifiquement liées à la durabilité s'élevaient à 1,06 million d'euros.

A. Immeubles de placement en construction - en phase de prospection

En 2014, Retail Estates a acquis le parc commercial de 14 magasins à **Wetteren** sur une surface commerciale brute de 10 423 m². Ouvert en 2008, il répond à la dénomination de « Frunpark Wetteren ». Il connaît un franc succès et attire des consommateurs des environs lointains. En 2016, Retail Estates a acquis, sur une base spéculative, une parcelle adjacente avec deux immeubles PME (investissement d'environ 9 millions d'euros), actuellement loués. Le RUP (plan d'exécution spatial) permet en principe aux immeubles commerciaux destinés à un commerce de détail volumineux, mais également aux immeubles PME, d'obtenir un permis.

Les plans originaux, selon lesquels les parcelles adjacentes seraient destinées intégralement à la construction de surfaces commerciales, n'ont pas été acceptés. Les frais exposés pour les procédures déjà achevées à concurrence de 0,45 million d'euros sont mis à charge du résultat. Retail Estates a négocié un partenariat avec un développeur de PME, en vertu duquel le site aura une affectation mixte : partiellement en tant qu'unités PME et partiellement en tant que surface commerciale. La surface commerciale supplémentaire sera de 5 000 m². L'investissement dans cette extension s'élèvera à 4,75 millions d'euros. L'obtention du permis est attendu pour fin 2023, et la réalisation du projet pour fin 2024.

B. Immeubles de placement en construction – pré-développement – aperçu des principaux projets

- À **Munkzwalm**, un site existant sera reconverti, avec 4 magasins et 4 unités PME. L'investissement attendu s'élève à 6,70 millions d'euros. Retail Estates prévoit de déposer la demande de permis de construire à l'été 2023.
- À **Eupen**, un magasin existant sera démoli et transformé en un nouveau magasin avec 5 unités PME. L'investissement envisagé s'élève à 1,1 million d'euros (seul le magasin sera réalisé par nos soins). La réception du projet est prévue pour avril 2024.
- À **Denderleeuw**, une étude est actuellement en cours en vue de la démolition et la reconstruction d'un ancien site. L'investissement attendu s'élève à 3,14 millions d'euros.

C. Immeubles de placement en construction - exécution – aperçu des principaux développements pour compte propre

- À **Wilrijk**, une partie du site existant sera agrandie avec 1 magasin et 3 unités PME. L'investissement supplémentaire attendu s'élève à 4,4 millions d'euros. La date de réalisation est prévue pour fin 2023.
- À **Houthalen**, un immeuble commercial a été démoli et un accord a été conclu avec un promoteur en vue de la démolition et la reconversion en appartements avec un immeuble commercial au rez-de-chaussée permettant à Retail Estates de récupérer la même surface commerciale. L'investissement net attendu s'élève à 0,32 million d'euros. La réception du projet est prévue pour mars 2024.

D. Immeubles de placement en construction liées à la durabilité

Dans le cadre de la stratégie ESG, Retail Estates a créé une catégorie séparée pour les immeubles de placement en construction durables. Lors de l'exercice 2022-2023, 2,5 millions d'euros ont été investis dans l'installation de panneaux solaires sur les toits de plusieurs immeubles commerciaux. À la fin de l'exercice 2022-2023, 60 immeubles commerciaux ont été équipés de panneaux solaires opérationnels. La capacité de production totale de toutes les installations de Retail Estates équivaut à la consommation d'énergie de 472 ménages².

En Belgique, Retail Estates installe actuellement de nouveaux panneaux solaires dans ses parcs commerciaux de Merksem, Bruges et Eeklo. Ces nouvelles installations seront opérationnelles au cours de 2023. À plusieurs autres sites, des examens sont actuellement en cours et un dialogue a été entamé avec les locataires. Aux Pays-Bas, Retail Estates a installé des panneaux solaires à Roosendaal au cours de l'exercice écoulé.

E. Réception d'immeubles de placement en construction

- À **Halle**, la surface commerciale existante a été agrandie. La réalisation de ce projet impliquait la construction de plusieurs appartements. Étant donné que cela n'entre pas dans le champ d'action de Retail Estates, nous avons mis en place une collaboration avec un promoteur immobilier qui a développé cette partie du projet. L'investissement total dans la surface commerciale s'élevait à 1,46 million d'euros.
- À **Gilly**, 2 magasins ont été renouvelés et réceptionnés (Kruidvat et Wibra). L'investissement total s'élevait à 0,7 million d'euros.

² Sur la base d'une consommation moyenne de 4MWh/an.

Optimisation du portefeuille immobilier

Retail Estates porte une grande attention à l'évolution des besoins de ses locataires en ce qui concerne la taille des surfaces commerciales. Plusieurs locataires étendent systématiquement leur assortiment de produits et demandent régulièrement à pouvoir étendre leur immeuble commercial. Cela peut avoir lieu par la reprise de la surface de locataires voisins qui ont parfois une surface trop grande ou par la réalisation d'une nouvelle construction jouxtant l'immeuble commercial. Il est parfois opté pour une combinaison de ces deux options.

Les rénovations ne visent pas toujours uniquement à modifier la surface commerciale. Retail Estates profite souvent de cette occasion pour démolir la façade de l'immeuble commercial et pour la remplacer par une version contemporaine qui correspond à l'image du locataire.

Ce sont des investissements de ce type qui nous permettent de construire une relation « gagnant-gagnant » avec les locataires. Au cours de l'exercice écoulé, la restructuration-rénovation des immeubles commerciaux à Gilly, Sint-Eloois-Vijve, Hognoul et Braine l'Alleud a été achevée.

Au parc commercial de Heerlen, la modernisation de la façade est en cours d'exécution. L'investissement total attendu a été estimé à 6,3 millions d'euros et est réalisé dans le courant des exercices 2022-2023 et 2023-2024.

Désinvestissements

Au cours de l'exercice écoulé, Retail Estates a vendu 3 immeubles commerciaux isolés. Le produit net de la vente s'élevait à 9,80 millions d'euros. La juste valeur de ces immeubles s'élevait à 9,66 millions d'euros. Le revenu locatif réel de ces immeubles s'élevait à 0,06 million d'euros. Ces ventes ont entraîné une plus-value nette de 0,14 million d'euros.

En outre, la première phase du site Keerdok a été vendue en mars 2023. Ce site a été réaffecté par le gouvernement local pour la construction d'appartements avec l'approbation du RUP Rode Kruisplein. Quatre des sept locataires ont déménagé dans le nouveau parc commercial Malinas et trois autres ont fermé leurs magasins. Retail Estates a conclu un accord-cadre avec la société d'exploitation de deux promoteurs immobiliers pour réaliser une vente échelonnée de (d'une partie de) ses locaux commerciaux d'ici fin juin 2024. La transaction est soumise à des conditions suspensives qui doivent être remplies avant la fin du mois de février 2024. La première phase, qui a été vendue en mars 2023, a généré un produit de vente de 3,75 millions d'euros. La deuxième phase représente une valeur de 7,42 millions d'euros.

Ces désinvestissements s'inscrivent dans le cadre d'un programme annuel et continu de vente de magasins (isolés) qui, en raison de leur emplacement, de leur taille et/ou des activités commerciales qui y sont exercées, ne relèvent pas du portefeuille de base de Retail Estates.

Investissements: conclusion

Les acquisitions et réceptions de projets propres de promotion immobilière réalisées au cours de l'exercice 2022-2023, diminuées des désinvestissements, se sont traduites par une augmentation de 53,72 millions d'euros du portefeuille immobilier. Grâce à ces investissements, les revenus locatifs totaux ont progressé de 2,51 millions d'euros au cours de l'exercice 2022-2023. Suite aux désinvestissements de l'exercice clôturé, ces revenus ont diminué de 0,21 million d'euros. Si les acquisitions et ventes avaient été réalisées au 1er avril 2022, les revenus locatifs auraient progressé de 5,95 millions d'euros.

Les investissements sont financés par une combinaison de fonds propres (émission d'actions nouvelles par un apport en nature ou en espèces) et d'emprunt (financement du fonds de roulement par les banques, émission d'un emprunt obligataire, etc.).

2.2. Gestion du portefeuille immobilier

Taux d'occupation

Au 31 mars 2023, le taux d'occupation s'élevait à 98,08 % de la surface commerciale totale des immeubles repris dans le portefeuille immobilier. Il va de soi que le taux d'occupation doit être considéré comme un instantané qui recèle une série de mutations survenues au cours de l'exercice clôturé.

Il ne constitue pas une garantie pour l'avenir, étant donné que la législation relative aux baux commerciaux est impérative en Belgique et aux Pays-Bas et accorde un droit de résiliation tous les trois ans en Belgique, et tous les cinq ans aux Pays-Bas.

Revenus locatifs

Au 31 mars 2023, le résultat locatif net s'élève à 125,40 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 9,82 millions d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette hausse est principalement soutenue par l'indexation des loyers, qui a eu un impact total de 6,93 millions d'euros. En Belgique, une indexation de 9 % en moyenne a été appliquée de manière échelonnée au cours de l'exercice écoulé. Aux Pays-Bas, l'indexation a été plus lente à décoller, avec une indexation moyenne de 11 % au cours du deuxième semestre de l'exercice.

Déduction faite des créances douteuses et des paiements anticipés, les créances commerciales impayées s'élèvent à 9,89 millions d'euros, dont 0,20 million d'euros concernent le fonds de roulement et de réserve, et dont 9,01 millions d'euros n'ont pas encore expiré. Compte tenu des garanties obtenues – tant les garanties locatives que les garanties bancaires – le risque de crédit sur les créances commerciales est très limité au 31 mars 2023. L'augmentation des créances commerciales (+8,78 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent) est imputable à la mise en œuvre de la nouvelle solution technologique intégrée qui permet Retail Estates de procéder à une facturation anticipée dans les deux pays. Cela résulte en une facturation anticipée impayée totale de 9,12 millions d'euros au 31 mars 2023.

Sinistres

Au cours de l'exercice écoulé, un immeuble commercial à Liège a subi des dommages importants à cause d'un incendie. Ces dommages ont été couverts par l'assureur. Lors de l'exercice écoulé, le toit d'un immeuble commercial à Beringen a été endommagé à cause d'une tornade. Le dossier est encore en cours d'évaluation auprès de l'assureur. Les provisions financières nécessaires ont été constituées.

Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé

Le 10 juin 2022, Retail Estates a pour la première fois fait usage de sa possibilité d'émettre des actions (par le biais d'une procédure d'« accelerated bookbuilding »). Il a été procédé avec succès à l'offre de 859 375 nouvelles actions par le biais d'un placement privé accéléré avec constitution d'un carnet d'ordres (accelerated bookbuilding) et le capital et les primes d'émission disponibles ont été augmentés de 53 846 272 euros (déduction faite des coûts liés à l'augmentation de capital). Suite à cette augmentation de capital, 859 375 actions ont été émises, ce qui donne au 31 mars 2023 un nombre total d'actions de 14 085 827, un capital social (déduction faite des coûts liés à l'augmentation de capital) de 308 515 272 euros, et des primes d'émissions disponibles à concurrence de 58 899 000 euros

Mise en œuvre de la stratégie de financement

Retail Estates combine des crédits bilatéraux auprès de divers partenaires bancaires et des placements privés d'obligations auprès d'investisseurs institutionnels. La durée moyenne du portefeuille de crédits s'élève à 3,66 ans. Dans le cadre du financement de ses activités, Retail Estates dispose depuis septembre 2017 d'un programme (élargi en octobre 2018) de papier commercial de (maximum) 100 millions d'euros. Le papier commercial est intégralement couvert par des lignes de back-up et des lignes de crédit non utilisées servant de garantie de refinancement, dans le cas où le placement ou la prolongation du papier commercial ne s'avérerait pas possible ou que partiellement possible.

Au 31 mars 2023, 50 millions d'euros de ce programme de papier commercial ont été retirés.

Au 31 mars 2023, le taux d'intérêt moyen s'élève à 2,06 %, contre 1,95 % au 31 mars 2022. La mesure dans laquelle Retail Estates peut assurer son financement exerce un impact important sur la rentabilité. Investir dans l'immobilier s'accompagne en effet d'un degré relativement élevé de financement de la dette. Afin d'atténuer ce risque au maximum, Retail Estates met en œuvre une stratégie très prudente et conservatrice. Grâce à cette approche, la hausse du taux d'intérêt n'a pas d'impact majeur sur le résultat total de l'exercice clôturé au 31 mars 2023. Cependant, des augmentations ou diminutions de taux d'intérêt ont un impact sur la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt contractés, et donc sur les capitaux propres et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

Retail Estates opte pour un modèle de croissance avec une contribution directe au bénéfice par action. Cela peut être réalisé avec des fonds propres et avec un financement par emprunt. Pour ce qui est des fonds propres, cela peut se faire par un apport en nature, un rights issue traditionnel ou via la possibilité pour les SIR introduite dans la loi sur les SIR de procéder à une augmentation de capital par un « accelerated bookbuilding procédure » (ABB). Depuis la publication de la modification des statuts du 23 décembre 2019, Retail Estates peut faire appel à la procédure d' « accelerated bookbuilding ». L'autorisation de capital autorisé a été renouvelée à l'assemblée générale extraordinaire du 1er juin 2022.

Pour ce qui est du financement par emprunt, cela peut se faire par un financement bancaire traditionnel ou un emprunt obligataire public et/ou privé. Retail Estates étudie régulièrement l'opportunité d'un emprunt obligataire privé et/ou public.

Statut FBI des sociétés néerlandaises

En janvier 2023, les autorités fiscales néerlandaises ont finalisé les dernières réclamations en suspens pour toutes les sociétés contrôlées par Retail Estates aux Pays-Bas (avec comme seule exception Retail Estates Middelburg Invest N.V.), et ont systématiquement donné accès au régime FBI (institution fiscale d'investissement) pour tous les exercices jusqu'à 2021 compris. Dans ce cadre, une dispense a été accordée quant à l'impôt des sociétés et aux précomptes préalablement payés. Le résultat net de ces décisions s'élève à 8,39 millions d'euros (dont 7,7 millions d'euros concernent les exercices précédents) dans les résultats au 31 mars 2023. Pour l'exercice clôturé en date du 31 mars 2023, le régime FBI est applicable à toutes les sociétés néerlandaises (à l'exception de Alex Invest N.V., qui n'entre pas en ligne de compte pour ce régime). Le coût de l'impôt des sociétés annuel estimé pour l'exercice 2022-2023 s'élevait à 3,63 millions d'euros. Grâce à l'obtention du statut FBI (selon lequel l'entreprise est uniquement redevable de l'impôt sur les dividendes à concurrence de 5 %), le coût lié aux impôts a été réduit à 1,05 million d'euros, soit l'impôt sur les dividendes.

Fusion par acquisition de filiales

Au cours de l'exercice clôturé, aucune fusion par acquisition de filiales n'a eu lieu.

2.3. Événements postérieurs à la date du bilan

Acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel

Le conseil d'administration de Retail Estates a décidé le 26 mai 2023, de distribuer à charge de l'exercice 2022-2023 (courant du 1^{er} avril 2022 au 31 mars 2023), un acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel brut de 4,90 EUR (soit un dividende net de 3,43 EUR par action après retenue de 30 % de précompte mobilier) par action (participant au résultat de l'exercice social 2022/2023).

Dans le cadre de la décision de distribution d'un acompte sur dividende, le Conseil d'administration donne la possibilité aux actionnaires d'apporter leur créance résultant de la distribution de l'acompte sur dividende dans le capital de la société, contre l'émission de nouvelles actions (en plus de la possibilité de recevoir l'acompte sur dividende en espèces et d'opter pour une combinaison des deux options précitées). Les nouvelles actions émises suite à cette augmentation de capital participeront au résultat à partir du 1^{er} avril 2023.

Compte tenu de l'obligation de distribution de Retail Estates en sa qualité de SIR publique, en vertu de l'article 13 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale annuelle du 24 juillet 2023 de ne pas distribuer de dividende supplémentaire pour l'exercice 2022/2023.

L'apport en nature des créances vis-à-vis de Retail Estates dans le cadre de l'acompte sur dividende optionnel et l'augmentation de capital qui l'accompagne améliorent les fonds propres de la société et réduisent dès lors son taux d'endettement (plafonné légalement).

Cela permet à Retail Estates d'effectuer à l'avenir des transactions supplémentaires financées par des dettes et de réaliser ainsi sa stratégie de croissance. L'acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel conduit également (en proportion de l'apport des droits de dividende nets au capital de la société) à une rétention, au sein de la société, de fonds qui renforcent le capital. En outre, les liens avec les actionnaires sont ainsi renforcés.

Retail Estates envisage d'investir, durant l'exercice en cours, un maximum de 80 millions d'euros dans les immeubles commerciaux déjà construits en Belgique et/ou aux Pays-Bas. La société a actuellement identifié en Belgique et aux Pays-Bas des opportunités d'investissement d'importances diverses et se situant à différents stades du processus d'investissement habituel. Ces opportunités peuvent entraîner, via une ou plusieurs transactions, un investissement de maximum 80 millions d'euros. Le rendement initial de ces opportunités d'investissement ne sera pas inférieur à 6 % et le taux d'endettement n'augmentera pas de plus de 3% suite à cet (ces) investissement(s).

Le prix d'émission final de ces nouvelles actions, émises dans le contexte du dividende optionnel, sera déterminé ultérieurement par le conseil d'administration de la société. Il en va de même pour la période de choix durant laquelle les ayants droit doivent communiquer s'ils souhaitent opter pour l'apport de leur créance en échange de nouvelles actions, soit pour le paiement de l'acompte sur dividende en espèces, soit pour une combinaison des deux options.

En date du 26 mai 2023, le conseil d'administration a déjà décidé que le prix d'émission des nouvelles actions ne sera pas inférieur à 54,88 euros, et que la période de choix se terminera au plus tard le 14 juillet 2023, après quoi l'augmentation de capital et l'émission des nouvelles actions auront lieu au plus tard le 19 juillet 2023.

Le titre donnant droit à l'acompte sur dividende est le coupon n° 31. L'action Retail Estates sera cotée avec le coupon n° 31 jusqu'au 30 mai 2023. À partir du 31 mai 2023, l'action Retail Estates sera cotée sans le coupon n° 31. Sur la base du prix d'émission final, le conseil d'administration déterminera combien de coupons n° 31 (représentant des droits de dividende nets) doivent être apportés pour souscrire une nouvelle action. Les actionnaires qui ne disposent pas du nombre nécessaire de droits de dividende nets,

représentés par les coupons n° 31 liés à des actions de la même forme, pour souscrire au moins une action, recevront leurs droits de dividende en espèces. Il n'est pas possible d'acquérir des coupons n° 31 supplémentaires, et à partir du 31 mai 2023, il ne sera plus possible d'acquérir des actions supplémentaires auxquelles le coupon n° 31 est attaché. Par conséquent, le coupon n° 31 ne sera pas non plus admis à la négociation en bourse.

Au plus tard au début de la période de choix, Retail Estates publiera au moyen d'un communiqué de presse les conditions et les modalités d'acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel, dont le prix d'émission final et la période de choix, et mettra à disposition sur son site web un mémorandum d'information contenant des informations plus détaillées (les conditions et les modalités) concernant l'acompte sur dividende.

Les actionnaires peuvent également consulter le rapport du conseil d'administration et le rapport du commissaire relatifs au dividende optionnel sur le site web de Retail Estates.

3. RÉSULTATS FINANCIERS

3.1 Commentaire du compte de résultats du 31 mars 2023

Le revenu locatif net a augmenté de 9,82 millions d'euros, principalement en raison de l'indexation des loyers (6,93 millions d'euros). En outre, l'augmentation du résultat locatif net s'explique par l'acquisition de nouveaux immeubles et la réception de projets au cours de l'exercice 2022-2023 (2,51 millions d'euros), ainsi que par l'acquisition d'immeubles et la réception de projets au cours de l'exercice précédent, lesquels ont généré pour la première fois une année complète de revenus locatifs (1,61 million d'euros). La vente de propriétés au cours de l'exercice 2022-2023 a entraîné une diminution du revenu locatif net de 0,21 million d'euros. La vente des immeubles durant l'exercice précédent s'est traduite, au cours de cet exercice, par une baisse du résultat locatif net de 1,21 million d'euros. L'impact des renouvellements des baux s'élève à 0,51 million d'euros. Il convient enfin de tenir compte de l'impact limité des réductions, de l'inoccupation et d'autres (-0,18 million d'euros).

Les charges immobilières s'élèvent à 15,33 millions d'euros contre 10,52 millions d'euros l'année précédente, ce qui représente une hausse de 4,81 millions d'euros, principalement en raison de l'augmentation des charges techniques et des frais de gestion de 2,66 millions d'euros et 1,54 million d'euros, respectivement. La hausse des charges techniques s'explique principalement par les dépenses dans le cadre de la stratégie de durabilité (renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments). Au cours de l'exercice écoulé, 1,2 million d'euros ont été dépensés outre les charges techniques récurrentes. Les revenus supplémentaires (non récurrents) résultant de l'octroi du statut FBI aux Pays-Bas nous ont permis d'engager ces dépenses supplémentaires. La hausse s'explique également par l'augmentation des prix des matériaux de construction. Au cours du prochain exercice, les dépenses relatives aux initiatives ESG seront à nouveau conformes au plan stratégique ESG envisagé.

La hausse des frais de gestion s'explique, entre autres, par l'investissement dans un nouveau système technologique intégré (S/4HANA), ce qui comporte des frais supplémentaires en matière d'IT.

Les frais généraux de la société s'élèvent à 7,10 millions d'euros. Cette hausse par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par l'investissement dans le nouveau système technologique intégré (S/4HANA) mentionné ci-dessus.

Le résultat des ventes d'immeubles de placement s'élève à 0,14 million d'euros. Ce bénéfice est le résultat de la vente d'immeubles pour un montant de 9,66 millions d'euros (juste valeur).

La variation de la juste valeur des investissements immobiliers s'élève à 55,92 millions d'euros. Les principaux effets de cette variation sont un effet positif grâce à la revalorisation du portefeuille existant (+ 143,95 millions d'euros), à une diminution du taux d'inoccupation (+ 9,16 millions d'euros), ainsi qu'à un effet négatif dû à la baisse de valeur des frais de transaction pour la détermination de la juste valeur des placements immobiliers suite à de nouvelles acquisitions et à la hausse des droits de mutation aux Pays-Bas de 8 % à 10,4 % (- 22,27 millions d'euros), ainsi qu'à l'impact des investissements réalisés au cours de l'exercice écoulé (- 74,93 millions d'euros). L'autre résultat sur portefeuille s'élève à - 4,60 millions d'euros et s'explique principalement par les impôts différés sur le portefeuille néerlandais.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à - 18,92 millions d'euros, contre - 18,32 millions d'euros l'année dernière. Cette évolution s'explique principalement par une hausse du taux d'intérêt moyen pondéré de 1,95 % à 2,06 %, qui est compensée par la conclusion d'emprunts généralement moins élevés. La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à 41,65 millions d'euros, contre 34,48 millions d'euros l'année dernière. L'évolution de ces coûts est la conséquence de la variation des justes valeurs des swaps qui ne se définissent pas comme un flux de

trésorerie (variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers). Ce résultat est toutefois non réalisé et non-cash.

L'exemption susmentionnée de l'impôt des sociétés aux Pays-Bas pour les exercices allant jusqu'en 2021 (compris) a eu un impact à concurrence de 8,39 millions d'euros sur le résultat net de l'exercice écoulé (dont 7,7 millions d'euros concernent les exercices précédents). Pour l'exercice clôturé en date du 31 mars 2023, le régime FBI est applicable à toutes les sociétés néerlandaises (à l'exception de Alex Invest N.V., qui n'entre pas en ligne de compte pour ce régime). Le coût de l'impôt des sociétés annuel estimé pour l'exercice 2022-2023 s'élevait à 3,63 millions d'euros. Grâce à l'obtention du statut FBI (selon lequel l'entreprise est uniquement redevable de l'impôt sur les dividendes à concurrence de 5 %), le coût lié aux impôts a été réduit à 1,05 million d'euros, soit l'impôt sur les dividendes.

Le résultat EPRA s'élève à 88,20 millions d'euros, contre 75,27 millions d'euros l'année dernière. L'accès au régime FBI obtenu pour les filiales néerlandaises entraîne une augmentation structurelle du résultat EPRA en raison de la suppression de l'impôt des sociétés local. Par conséquent, le dividende anticipé pour l'exercice 2022-2023 a été augmenté pour passer de 4,7 euros à 4,9 euros.

3.2 Commentaire du bilan du 31 mars 2023

Les immeubles de placement (en ce compris les immeubles de placement en construction) ont enregistré une hausse, passant de 1 759,88 millions d'euros à 1 888,56 millions d'euros, principalement sous l'effet de l'extension du portefeuille pour un montant de 77,20 millions d'euros, la vente d'immeubles de placement pour un montant de 5,83 millions d'euros, et une revalorisation positive du portefeuille immobilier existant à concurrence de 56,04 millions d'euros. Les immobilisations détenues en vue de la vente ont baissé de 11,81 millions d'euros à 8,57 millions d'euros. Au terme de chaque trimestre, les actifs pour lesquels un compromis de vente a été signé, sans toutefois que l'acte authentique n'ait encore été reçu, sont actés dans les actifs détenus en vue de la vente. Au cours de l'exercice 2022-2023, 0,72 million d'euros ont été ajoutés aux actifs détenus en vue de la vente, 3,84 millions d'euros d'actifs ont été vendus, et il y a eu une variation de la juste valeur à concurrence de -0,13 million d'euros.

Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 6,19 millions d'euros et se composent principalement des investissements dans un système technologique intégré (S/4HANA). Les immobilisations financières d'un montant de 62,06 millions d'euros se composent principalement de la juste valeur des instruments financiers à concurrence de 55,32 millions d'euros, et d'une créance sur la coentreprise Veilinghof 't Sas nv à concurrence de 5,00 millions d'euros. La participation à concurrence de 26,19 % dans Veilinghof 't Sas nv est évaluée à un montant de 1,74 million d'euros suivant la méthode de la mise en équivalence.

Les actifs circulants, d'un montant de 29,02 millions d'euros, s'articulent autour de 8,56 millions d'euros d'actifs détenus en vue de la vente, de 11,44 millions d'euros de créances commerciales, de 1,80 million d'euros de créances fiscales, ainsi que d'autres actifs circulants, d'un montant de 4,13 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie, et de 3,09 millions d'euros de comptes de régularisation.

Les fonds propres de la SIR publique s'élèvent à 1 104,06 millions d'euros, dont 1 097,25 millions d'euros sont attribuables au groupe. Au 31 mars 2023, son capital s'élève à 308,52 millions d'euros, soit une augmentation de 19,34 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, due à l'augmentation de capital évoquée plus haut. Déduction faite des coûts liés à l'augmentation de capital, le capital comptable s'élève à 308,52 millions d'euros.

Un total de 859 375 nouvelles actions ont été émises au cours de l'exercice 2022-2023. Les primes d'émission s'élèvent à 374,31 millions d'euros, soit une augmentation de 34,51 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, en raison de l'augmentation de capital évoquée plus haut. Depuis l'exercice 2020-

2021, les primes d'émission résultant des augmentations de capital sont reprises dans les primes d'émission disponibles. Les réserves, d'un montant de 233,80 millions d'euros, sont constituées par la réserve du solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (189,87 millions d'euros), les réserves issues des variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers (13,52 millions d'euros), le report du résultat des exercices précédents (96,35 millions d'euros), les réserves disponibles (6,56 millions d'euros) et les réserves légales (0,09 million d'euros). Elles ont baissé en raison de l'impact, sur la juste valeur, des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (72,58 millions d'euros). Le Groupe recourt à des produits financiers dérivés (swaps et caps de taux d'intérêt) pour se couvrir contre les risques de taux d'intérêt résultant de certaines de ses activités d'exploitation, financières et d'investissement. Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur prix de revient, puis sont réévalués à leur juste valeur à la date du rapport trimestrielle suivant. Les dérivés actuellement utilisés par Retail Estates ne peuvent être qualifiés que dans une mesure limitée de transactions de couverture des flux de trésorerie. Les variations de la juste valeur des dérivés qui ne peuvent être qualifiés de couvertures des flux de trésorerie, sont immédiatement reprises dans le résultat. Les variations de la juste valeur des swaps qui peuvent être qualifiés de couvertures des flux de trésorerie sont directement reconnues dans les fonds propres et ne sont pas reprises dans le compte de résultats. La revalorisation des dérivés dans le résultat s'élève à 41,65 millions d'euros en date du 31 mars 2023 et est positive en raison d'une augmentation des intérêts à long terme.

Le résultat net de l'exercice s'élève à 181,44 millions d'euros, dont 180,62 millions d'euros sont attribuables aux actionnaires du groupe. Il se compose du résultat EPRA à concurrence de 88,20 millions d'euros (part du groupe), du résultat sur portefeuille à concurrence de 51,46 millions d'euros, des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers à concurrence de 41,65 millions d'euros, et du résultat EPRA attribuable aux intérêts minoritaires à concurrence de 0,13 million d'euros.

Les passifs non courants s'élèvent à 793,92 millions d'euros. Ils se composent de dettes financières à long terme, dont l'échéance moyenne est de 3,66 ans, à concurrence de 790,24 millions d'euros. Les autres dettes non courantes se composent d'impôts différés.

Les passifs courants s'élèvent à 95,38 millions d'euros. Ils se composent de dettes commerciales et d'autres dettes à court terme à concurrence de 24,41 millions d'euros. Celles-ci se composent essentiellement de dettes commerciales à concurrence de 0,25 million d'euros, de dettes fiscales à concurrence de 3,73 millions d'euros, des factures à percevoir à concurrence de 19,39 millions d'euros et de l'exit tax à concurrence de 0,39 million d'euros. Les dettes financières courantes s'élèvent à 51,46 millions d'euros, dont 50 millions d'euros de billets de trésorerie (papier commercial).

Les autres engagements à court terme ont baissé en passant de 1,77 million d'euros à 1,61 million d'euros, et se composent principalement des garanties reçues.

Au 31 mars 2023, le taux d'intérêt moyen pondéré s'élève à 2,06 %.

4. PERSPECTIVES

La société table, pour l'exercice 2023-2024, sauf imprévu, sur un revenu locatif net de 137 millions d'euros, compte tenu de la composition prévue du portefeuille immobilier. Ce chiffre ne tient compte que des achats et ventes pour lesquels un compromis a été signé, et des investissements autorisés et déjà contractés.

La crise énergétique, qui a pesé sur la confiance des consommateurs et sur la rentabilité des commerçants au cours de l'exercice clôturé, est actuellement en train de se résorber. En revanche, le commerce de détail est confronté à une inflation obstinément élevée, principalement dans le secteur alimentaire. L'indexation des salaires a largement compensé la perte de pouvoir d'achat en Belgique, mais aux Pays-Bas, cette perte de pouvoir d'achat n'a été que partiellement compensée par l'indexation.

Retail Estates sa poursuit l'objectif d'un dividende de 5 euros brut (3,50 euros net) pour l'exercice 2023-2024. Cela représenterait une augmentation de 2 % par rapport au dividende de l'exercice 2022-2023 (4,90 euros brut).

5. CALENDRIER FINANCIER

Agenda de l'actionnaire :

Publication Rapport annuel 2022-2023	16 Juin 2023
Assemblée Générale	24 Juillet 2023
Date Ex-dividende	31 Mai 2023
Record date dividende	1 Juin 2023
Mise en paiement du dividende	A déterminer par le conseil d'administration à une date ultérieure
Publication des résultats semestriels	20 Novembre 2023

Chiffres clés

ANNEXES

1.A. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ:

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	31.03.2023	31.03.2022
Revenus locatifs	125 856	115 773
Charges relatives à la location	-455	-194
Résultat locatif net	125 401	115 579
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	13 006	11 963
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-14 922	-13 953
Autres revenus et charges relatifs à la location	-2	-86
Résultat immobilier	123 482	113 504
Frais techniques	-7 691	-5 032
Frais commerciaux	-1 828	-1 027
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-641	-427
Frais de gestion immobilière	-5 166	-3 629
Autres frais immobiliers	-6	-410
Frais immobiliers	-15 332	-10 524
Résultat d'exploitation des immeubles	108 150	102 980
Frais généraux de la société	-7 097	-6 050
Autres revenus et charges d'exploitation		
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	101 053	96 930
Résultat sur vente d'immeubles de placement	139	334
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	55 917	23 083
Autre résultat sur portefeuille	-4 596	-1 321
Résultat d'exploitation	152 513	119 026
Revenus financiers	169	248
Charges d'intérêts nettes	-19 032	-18 485
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	41 645	34 476
Autres charges financières	-60	-81

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	31.03.2023	31.03.2022
Résultat financier	22 723	16 158
Quote-part dans le résultat dans les entreprises associées et co-entreprises	1	-10
Résultat avant impôts	175 238	135 174
Impôts	6 199	-3 337
Résultat net	181 436	131 837
Attribuable aux:		
Actionnaires du Groupe	180 621	131 837
Intérêts minoritaires	815	
Commentaire:		
Résultat EPRA (part du Groupe)¹	88 203	75 265
Résultat sur portefeuille	51 460	22 096
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	41 645	34 476
EPRA résultat minoritaires	127	

RÉSULTAT PAR ACTION	31.03.2023	31.03.2022
Nombre d'actions ordinaires en circulation	14 085 827	13 226 452
Nombre moyen pondéré d'actions	13 909 243	12 893 111
Bénéfice net par action ordinaire (en €) - par du Groupe ²	12,99	10,23
Bénéfice net dilué par action (en €) - par du Groupe	12,99	10,23

¹ Le Résultat EPRA se calcule comme suit: le résultat net hors les variations de la juste valeur des immeubles de placement, hors le résultat sur les ventes d'immeubles de placement et hors variations de juste valeur des actifs, passifs financiers et hors les intérêts minoritaires liés aux éléments susmentionnés.

² Le bénéfice net par action ordinaire se calcule comme suit: le résultat net divisé par le nombre moyen pondéré d'actions.

1.B. APERÇU DU RÉSULTAT GLOBAL:

Aperçu du résultat global (en milliers €)	31.03.2023	31.03.2022
Résultat net	181 436	131 837
Autres éléments du résultat global récupérables des comptes de résultats:		
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	2 644	2 074
RÉSULTAT GLOBAL	184 080	133 911

2. BILAN CONSOLIDÉ

ACTIFS (en milliers €)	31.03.2023	31.03.2022
Immobilisations	1 964 347	1 792 078
Goodwill		
Immobilisations incorporelles	6 192	4 030
Immeubles de placement ³	1 888 562	1 759 879
Autres immobilisations corporelles	6 339	6 440
Immobilisations financières	62 056	17 860
Instruments financiers	55 315	11 120
Sociétés mises en équivalence	1 741	1 740
Créances sur participations dans des entreprises associées et joint ventures	5 000	5 000
Créances de location-financement	1 030	1 030
Créances commerciales et autres immobilisations	167	2 839
Impôts reportés	141	1 402
Autres	27	1 437
Actifs circulants	29 019	20 151
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	8 561	11 807
Créances commerciales	11 442	2 067
Créances fiscales et autres actifs circulants	1 803	2 132
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 128	1 483
Comptes de régularisation	3 085	2 663
TOTAL DES ACTIFS	1 993 365	1 812 228

³ Inclus les immeubles de placement en construction conformément à la norme IAS 40 adaptée.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	31.03.2023	31.03.2022
Capitaux propres	1 104 064	920 980
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 097 249	920 980
Capital	308 515	289 179
Primes d'émission	374 308	339 798
Réserves	233 804	160 166
Résultat net de l'exercice	180 621	131 837
Intérêts minoritaires	6 815	
Passifs	889 301	891 248
Passifs non courants	793 923	764 789
Provisions		
Dettes financières non courantes	790 238	763 982
Établissements de crédit	609 967	584 594
Location-financement à long terme	4 871	4 159
Obligations	175 400	175 229
Autres passifs non courants financiers	0	0
Impôts reportés	3 684	807
Passifs courants	95 379	126 459
Dettes financières courantes	51 464	101 730
Établissements de crédit	51 464	101 730
Obligations	0	0
Location-financement à court terme	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	24 409	17 787
Exit tax	391	391
Autres	24 018	17 396
Autres passifs courants	1 612	1 771
Comptes de régularisation	17 895	5 171
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 993 365	1 812 228

TAUX D'ENDETTEMENT	31.03.2023	31.03.2022
Taux d'endettement ²	44,77%	49,15%

² Le taux d'endettement se calcule comme suit: passifs (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture des taux et impôts reportés) divisés par le total de l'actif (hors instruments de couverture des taux).

MESURES ALTERNATIVES DE PERFORMANCE

Mesure alternative de performance	Définition	Objectif
Marge d'exploitation	Le « Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » divisé par le « Résultat locatif net ».	Permet de mesurer la performance opérationnelle de la société.
Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers).	Le « Résultat financier » déduction faite de la rubrique « Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers ».	Permet de distinguer le résultat financier réalisé du résultat financier non réalisé.
Résultat sur portefeuille	Le « Résultat sur portefeuille » comprend les éléments suivants : « Résultat sur la vente d'immeubles de placement » ; « Résultat sur la vente d'autres actifs non financiers » ; « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » ; et « Autre résultat sur portefeuille ».	Mesurer le bénéfice et les pertes réalisés et non réalisés du portefeuille, par comparaison avec l'évaluation la plus récente des experts immobiliers indépendants.
Taux d'intérêt moyen pondéré	Les charges d'intérêts (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture), divisées par la dette financière moyenne pondérée sur la période concernée.	Permet de mesurer les charges d'intérêts moyennes de la société.
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors juste valeur des instruments de couverture autorisés	Fonds propres attribuables aux actionnaires du groupe (hors impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, hors juste valeur des instruments de couverture autorisés, hors les intérêts minoritaires liés aux éléments susmentionnés et hors dividende) divisés par le nombre d'actions.	Indique une valeur de l'actif net par action ajustée par une série d'adaptations matérielles IFRS
Rendement brut	Le rendement brut représente la relation entre les revenus locatifs actuels (nets et après déduction des canons) et la valeur estimée du portefeuille (c'est-à-dire sans immobilisations en construction).	Ce chiffre clé représente la relation entre deux des paramètres les plus importants de l'entreprise et permet de faire une comparaison au fil des années et entre différentes entreprises.

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION

Marge opérationnelle

<i>en milliers d'€</i>	31.03.2023	31.03.2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	101 053	96 930
Résultat locatif net (B)	125 401	115 579
Marge opérationnelle (A/B)	80,58%	83,86%

Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers)

<i>en milliers d'€</i>	31.03.2023	31.03.2022
Résultat financier (A)	22 723	16 158
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	41 645	34 476
Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)	-18 922	-18 318

Résultat sur portefeuille

<i>en milliers d'€</i>	31.03.2023	31.03.2022
Résultat sur vente d'immeubles de placement (A)	139	334
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (B)	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (C)	55 917	23 083
Autre résultat sur portefeuille (D)	-4 596	-1 321
Résultat sur portefeuille (A+B+C+D)	51 460	22 096

Taux d'intérêt moyen pondéré

<i>en milliers d'€</i>	31.03.2023	31.03.2022
Charges d'intérêts net (y inclus la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) (A)	19 032	18 485
Autres charges des dettes (B)*	1 422	1 153
Dettes financières moyenne pondérée sur la période (C)**	855 963	891 013
Taux d'intérêt moyen pondéré (A-B)/C	2,06%	1,95%

* Les autres coûts de la dette concernent les frais de réservation, les frais initiaux, etc.

** Endettement financier en fin de période multiplié par le facteur 1.0229

Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés

<i>en milliers d'€</i>	31.03.2023	31.03.2022
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (A)	1 097 249	920 980
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (B)	-94 636	-72 163
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement - attribuable aux intérêts minoritaires (B)	1 569	0
La juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie (C)	55 164	10 875
Dividende brut présumé (D)	69 021	60 842
Nombre d'actions ordinaires en circulation (E)	14 085 827	13 226 452
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés ((A-B-C-D)/E)	75,69	69,67

Rendement brut

<i>en milliers d'€</i>	31.03.2023	31.03.2022
Les revenus locatifs actuels (nets, après déduction du canon) (A)	136 390	119 343
La valeur d'investissement estimée du portefeuille (sans tenir compte des projets de développement inclus dans le prix de revient) (B)	1 966 871	1 817 515
Rendement Brut (A/B)	6,93%	6,57%

* La différence entre la valeur d'investissement indiquée ici et la valeur d'investissement indiquée précédemment dans le bilan s'explique par le portefeuille immobilier de "Distri-land". Le rendement brut est déterminé sur la base de rapports immobiliers, le portefeuille "Distri-land" étant inclus à 100%. Retail Estates ne détient que 87,00% des certificats immobiliers émis et les attribue à la valeur sous-jacente de la propriété au prorata de ses droits contractuels.

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION MESURES ALTERNATIVES DE PERFORMANCE :

TABLEAUX DES INDICATEURS EPRA

La communication de ces données n'est pas requise par la réglementation relative aux SIR. Ces données ne sont pas soumises à un examen des pouvoirs publics.

Résultat EPRA	31.03.2023	31.03.2022
	EUR/1000	EUR/1000
Résultat Net IFRS	181 436	131 837
Ajustements pour le calcul du Résultat EPRA		
À exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	55 917	23 083
Autre résultat sur portefeuille	-4 596	-1 321
Résultat de la vente des immeubles de placement	139	334
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	41 645	34 476
Ajustements pour intérêts minoritaires	127	0
Résultat EPRA (part du groupe)	88 203	75 265
Résultat EPRA dilué (en €)		
Résultat EPRA (EUR/action) (part du groupe)	6,34	5,84
Résultat EPRA dilué par action (en €)		

Valeur de l'Actif Net (VAN) EPRA	31.03.2023			31.03.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000
Valeur de l'Actif Net (part du groupe) d'après les comptes annuels	1 097 249	1 097 249	1 097 249	920 980	920 980	920 980
Actif Net (EUR/action) (part du groupe)	77,90	77,90	77,90	69,63	69,63	69,63
Effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée après effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-
À exclure:						
Juste valeur des instruments financiers	55 164	55 164	-	10 875	10 875	-
Impôts différés	-3 544	-3 544	-	595	595	-
Impôts différés - intérêts minoritaires	124	124	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	6 192	-	-	4 030	-
À inclure:						
Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe	-	-	19 673	-	-	-9 621
Revalorisation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	-	-	-	-
Droits de mutation	94 636	-	-	74 162	-	-
Droits de mutation - intérêts minoritaires	-1 569	-	-	-	-	-
VAN EPRA (part du groupe)	1 138 570	1 039 312	1 116 922	983 672	905 480	911 358
VAN EPRA (EUR/action) (part du groupe)	80,83	73,78	79,29	74,37	68,46	68,90

Rendement Initial Net EPRA		31.03.2023	31.03.2022
		EUR/1000	EUR/1000
Juste valeur des immeubles de placement (hors actifs destinés à la vente)		1 888 562	1 759 879
Frais de transaction		94 642	73 878
Valeur d'investissement		1 983 204	1 833 757
Immeubles de placement en construction		16 335	15 511
Valeur d'investissement de l'immobilier, disponible à la location	B	1 966 869	1 818 246
Revenus locatifs bruts annualisés		136 390	121 870
Charges immobilières (EPRA)		-2 813	-2 620
Loyer à payer sur les actifs loués et frais de leasing		-256	-203
Récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les immeubles loués		13 006	11 963
Charges locatives supportées par les locataires sur les immeubles loués		-14 922	-13 953
Charges et taxes sur les immeubles non loués		-641	-427
Revenus locatifs nets annualisés	A	133 577	119 250
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers			
Loyer net annualisé ajusté	C	133 577	119 250
Rendement Initial Net EPRA (RIN)	A/B	6,79%	6,56%
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)	C/B	6,79%	6,56%

Vide Locatif EPRA		31.03.2023	31.03.2022
		EUR/1000	EUR/1000
Valeur locative estimée des surfaces inoccupées		2 755	2 526
Valeur locative estimée de la totalité du portefeuille		136 390	121 870
Vide Locatif EPRA		2,02%	2,07%

Ratio de coûts EPRA		31.03.2023	31.03.2022
		EUR/1000	EUR/1000
Frais généraux		7 097	6 050
Réductions de valeur sur créances commerciales		434	144
Loyer à payer sur terrains loués		256	203
Frais immobiliers		15 332	10 524
Diminué par:			
Loyer à payer sur terrains loués		-256	-203
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	A	22 863	16 718
Charges et taxes sur les immeubles non loués	B	-265	-104
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	C	22 598	16 613
Revenus locatifs moins loyer à payer sur terrains loués	D	125 600	115 570
		%	%
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	A/D	18,20%	14,47%
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	C/D	17,99%	14,38%

Coûts capitalisés liés aux immeubles de placement (en milliers d'€)		31.03.2023	31.03.2022
Acquisitions		60 061	44 664
Développements		2 278	8 491
CapEx - superficie locative supplémentaire		0	0
CapEx - surface locative non incrémentale		14 866	3 901
Intérêts intercalaires		46	1
Total¹		77 250	57 057

¹ Pour plus d'informations sur les acquisitions et les développements, veuillez vous référer aux informations détaillées dans les sections "Investissements - parcs commerciaux" et "Immobilisations en cours de construction" du rapport de gestion..

Evolution des revenus locatifs à portefeuille inchangé (hors achats/ventes de l'exercice écoulé)

(en milliers €)	31.03.2023			31.03.2022			Evolution			
	Belgique	Pays-Bas	Total	Belgique	Pays-Bas	Total	Belgique	Pays-Bas	Total	%
Revenus locatifs	84 681	41 175	125 856	78 775	36 998	115 773	5 906	4 177	10 083	8,7%
Acquisitions et développements	-1 366	-2 753	-4 119	-2 944	-760	-3 704	1 578	-1 993	-415	
Désinvestissements	1 345	74	1 419	1 863	832	2 696	-518	-758	-1 277	
Revenus locatifs bruts en cas de périmètre inchangé	84 660	38 496	123 156	77 695	37 071	114 765	6 965	1 425	8 391	7,3%
Expliqué par										
Indexation	5 021	1 907		1 149	490				6 928	
Contrats renégociés	253	255		-465	99				508	
Inoccupation	-468	98		-775	-68				-370	
Réductions	203	-81		63	-86				122	
Covid19	-	-		7 534	3 540				-	
Autres			1 203			680			1 203	

EPRA Loan-to-value ratio	31.03.2023	31.03.2022
Établissements de crédit	609 967	584 594
Location-financement à long terme	4 871	4 159
Obligations	175 400	175 229
Établissements de crédit (à court terme)	51 464	101 730
Créances commerciales	11 442	2 067
Créances fiscales et autres actifs circulants	1 803	2 132
Dettes commerciales et autres dettes courantes	24 409	17 787
Autres passifs courants	1 612	1 771
Passif net	854 478	881 071
Immeubles de placement	1 888 562	1 759 879
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	8 561	11 807
Immobilisations incorporelles	6 192	4 030
Créances sur participations dans des entreprises associées et joint ventures	5 000	5 000
Valeur nette de la propriété	1 908 315	1 780 716
Loan-To-Value	44,78%	49,48%

A 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 allant de 500 m² à 3 000 m². Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1 000 m² en Belgique et de 1 500 m² aux Pays-Bas.

Au 31 mars 2023, Retail Estates sa détient en portefeuille 1 013 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 211 004 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Au 31 mars 2023, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 98,08%, contre 97,83 % au 31 mars 2022.

Au 31 mars 2023, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1 888,56 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, 26 mai 2023

Jan De Nys, administrateur délégué Retail Estates nv

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

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ

Ces informations écrites ne sont pas destinées à être distribuées, publiées ou diffusées, de manière directe ou indirecte, aux ou à l'intérieur des États-Unis d'Amérique (É.-U.), ou aux « US persons », telles que définies dans la Regulation S de la « US Securities Act » de 1933, telle que modifiée (la « Securities Act »), ou aux personnes résidant au Canada, en Australie, au Japon, en Suisse, en Afrique de Sud ou dans toute autre juridiction où cela ne serait pas conforme à la loi.

Les informations sont exclusivement mises à disposition à titre informatif et ne sont en aucun cas destinées à constituer (et ne peuvent pas être interprétées comme constituant) une offre d'acheter ou à souscrire, ou une annonce d'une offre d'achat prochaine ou à souscrire, une invitation pour une offre à vendre ou à souscrire, ou une annonce d'une invitation prochaine à acheter ou à souscrire des titres de la société, destinée ou adressée à quiconque résident, habitant ou citoyen des États-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie, du Japon, de la Suisse, de l'Afrique du Sud ou dans toute autre juridiction où une telle offre ou invitation sans enregistrement, exemption d'enregistrement, ou sans qualification n'est pas autorisée selon la réglementation applicable dans la juridiction concernée ou ne satisfait pas aux conditions requises selon la réglementation applicable de la juridiction concernée. Elles ne constituent pas non plus une offre ou une demande quelconque à l'égard d'une personne qui ne peut légalement pas recevoir une telle offre ou demande.

Les titres de Retail Estates n'ont pas été, et ne seront pas, enregistrés conformément à la « Securities Act » ou auprès de toute autre autorité de réglementation de titres d'un État ou d'une autre juridiction des États-Unis d'Amérique. Aucune offre publique de titres ne sera réalisée aux États-Unis d'Amérique. Les titres de Retail Estates ne peuvent pas directement ou indirectement être offerts, vendus, revendus, transférés ou livrés aux États-Unis d'Amérique, sauf en vertu d'une exemption des obligations d'enregistrement adéquate en vertu de la « Securities Act » et conformément à la législation relative aux titres éventuellement applicable dans tout État ou dans toute juridiction des États-Unis d'Amérique.

Ni ces informations écrites, ni une copie de celles-ci ne peuvent être emportées, envoyées ou divulguées, ni directement, ni indirectement, aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie, au Japon, en Suisse, en Afrique du Sud ou dans toute autre juridiction au sein de laquelle une telle divulgation, publication, disponibilité ou utilisation serait contraire à la législation ou à la réglementation, ou requerrait un enregistrement ou un permis. Le non-respect de ces dispositions peut constituer une infraction à la législation applicable aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie, au Japon, en Suisse, en Afrique du Sud ou dans toute autre juridiction concernée. La divulgation de ces informations peut être soumise à des restrictions légales, et les personnes prenant connaissance de telles informations et/ou les recevant, doivent s'informer sur les restrictions légales applicables et les respecter. En général, toute personne qui souhaite avoir accès aux informations doit préalablement vérifier si un tel accès ne constitue pas une infraction à une quelconque législation ou réglementation applicable. Retail Estates ne peut pas être tenue responsable si ces restrictions sont enfreintes.

Il est demandé aux investisseurs concernés de prendre connaissance du mémorandum d'information qui sera rendu disponible sur le site web de Retail Estates au plus tard au début de la période de choix, sous réserve des restrictions d'usage.



'IN RETAIL WE TRUST'

RETAIL ESTATES sa

SIR publique de droit belge

Industrielaan 6 B-1740 Ternat •

RPR Brussel BTW BE 0434 797 847 •

T : +32 2 568 10 20

info@retailestates.com • www.retailestates.com

