

RAPPORT ANNUEL

2020  
2021



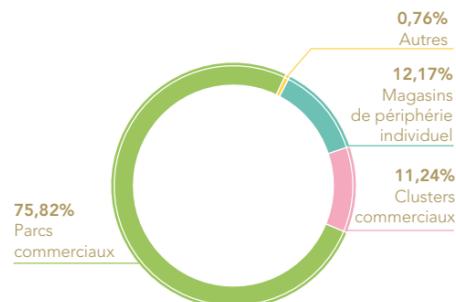
# '20-'21

EN BREF

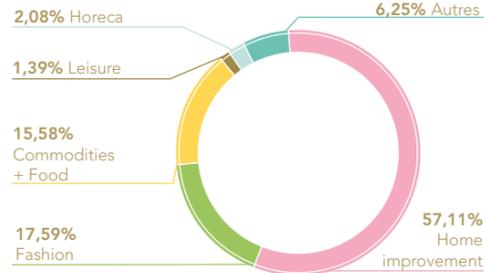
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## TYPE D'IMMEUBLE



## ACTIVITÉS COMMERCIALES DES LOCATAIRES



## NOMBRES DE MAGASINS



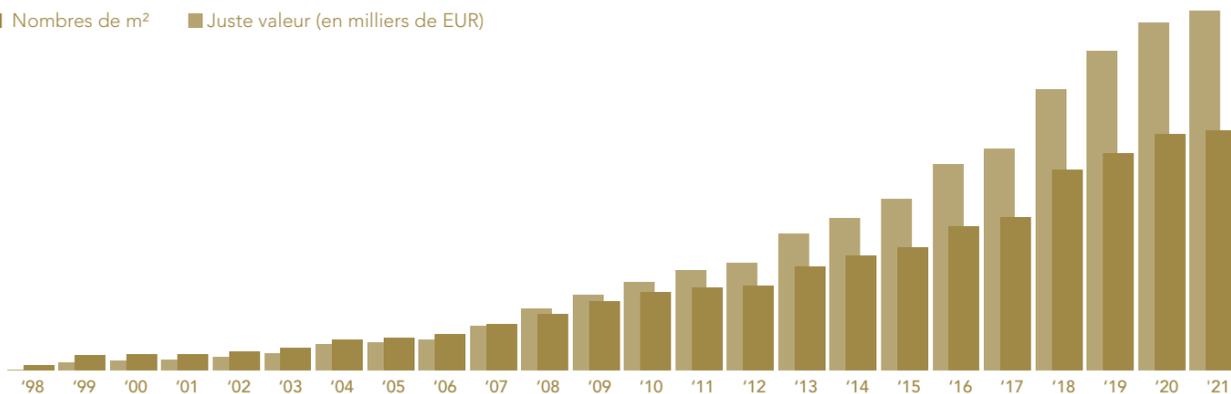
**992 MAGASINS**  
Le portefeuille immobilier de Retail Estates sa se compose de magasins situés dans la périphérie des grandes villes de Belgique et des Pays-bas.

## NOMBRE DE COLLABORATEURS



## CROISSANCE DU PORTEFEUILLE DE RETAIL ESTATES SA ENTRE 1998 ET 2021

■ Nombres de m<sup>2</sup> ■ Juste valeur (en milliers de EUR)



**1 153 448 m<sup>2</sup>**

## SURFACE COMMERCIALE

Retail Estates sa investit dans des acquisitions, des investissements et développements immobiliers et des investissements et optimisation du portefeuille immobilier.

**1 717 245 €**

## JUSTE VALEUR

Retail Estates sa concentre ses efforts sur un renforcement constant de la qualité de son patrimoine immobilier et l'extension de son portefeuille immobilier.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE CLUSTERS

**97,07%**

### TAUX D'OCCUPATION STABLE

La marché locatif de commerces en périphérie se caractérise aujourd'hui par une grande stabilité, tant côté investisseurs que côté locataires.



## NOUVEAUX PARCS COMMERCIAUX AUX PAYS-BAS 2020-2021

- Retail parc Den Bosch**  
Investissement 68,70 millions €  
29 unités commerciales  
50.000 m<sup>2</sup>
- Retail parc Maastricht**  
Investissement 10 millions €  
5 unités commerciales  
7.850 m<sup>2</sup>
- Unité de vente Duiven**  
Investissement 4,50 millions €  
3.000 m<sup>2</sup>

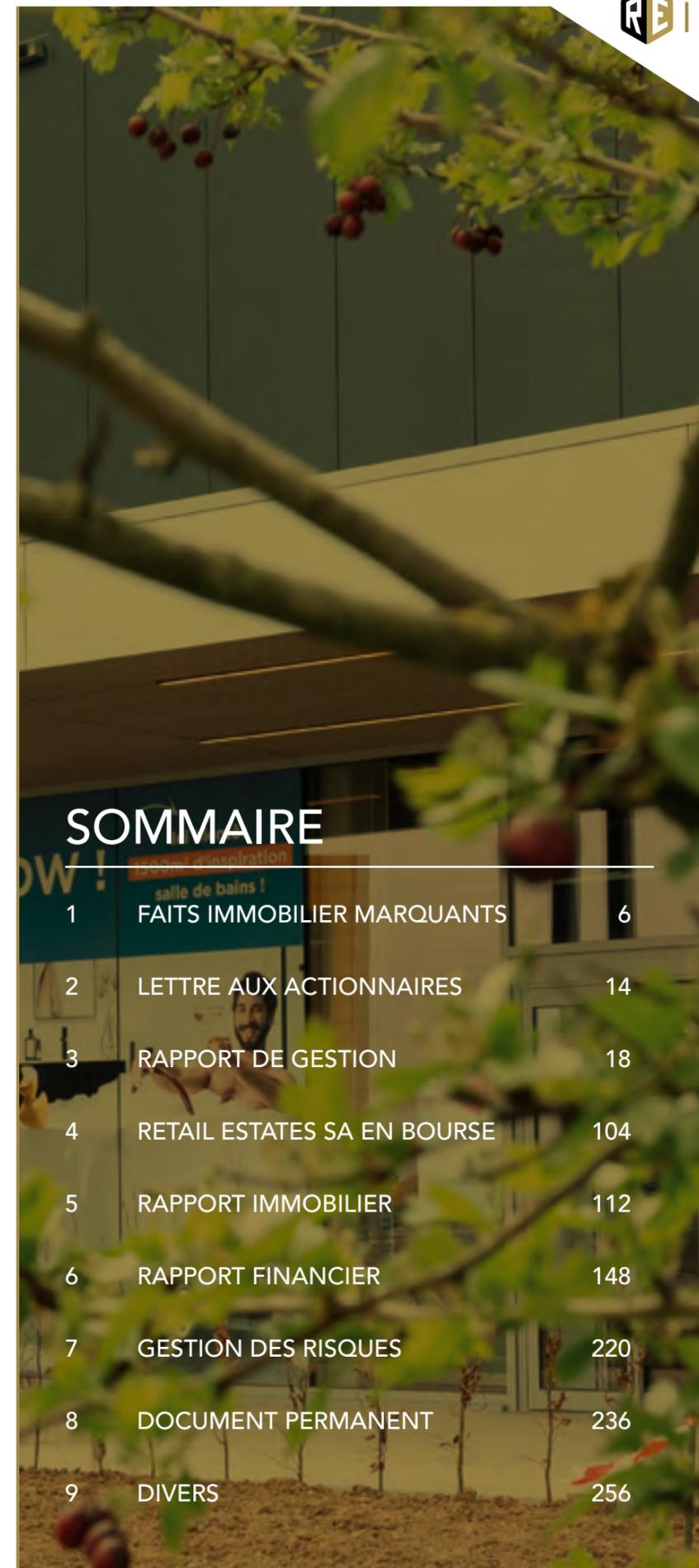
## NOUVEAU PARCS COMMERCIAUX EN BELGIQUE (PROPRE DÉVELOPPEMENT):

- Retail parc Hognoul (Liège)**  
Investissement 10,21 millions €  
4 unités commerciales  
5.672 m<sup>2</sup>
- "Big-Box" Retail unit Jambes (Namur)**  
Investissement 17,95 millions €  
15.905 m<sup>2</sup>



## AWARDS

Retail Estates a été réintégré dans l'EPRA rapport annuel Survey et a reçu une médaille d'or. Aussi pour le rapport annuel 2019-2020, Retail Estates récompensé par l'EPRA avec le trophée « most improved » pour son rapport de développement durable et il a également reçu le label sBPR « bronze ».



## SOMMAIRE

1	FAITS IMMOBILIER MARQUANTS	6
2	LETTRE AUX ACTIONNAIRES	14
3	RAPPORT DE GESTION	18
4	RETAIL ESTATES SA EN BOURSE	104
5	RAPPORT IMMOBILIER	112
6	RAPPORT FINANCIER	148
7	GESTION DES RISQUES	220
8	DOCUMENT PERMANENT	236
9	DIVERS	256

# FAITS IMMOBILIER MARQUANTS

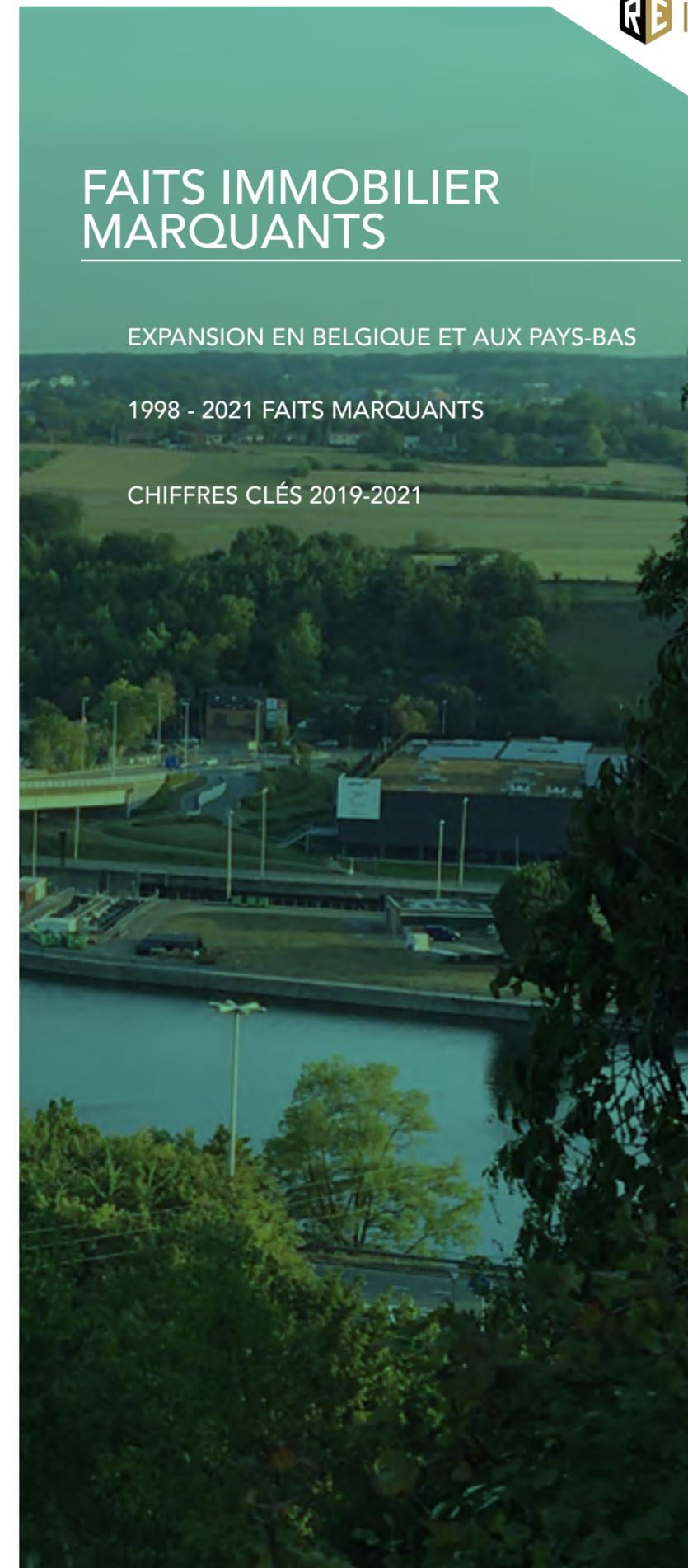


## FAITS IMMOBILIER MARQUANTS

EXPANSION EN BELGIQUE ET AUX PAYS-BAS

1998 - 2021 FAITS MARQUANTS

CHIFFRES CLÉS 2019-2021





1

**EXPANSION  
PAYS-BAS**

Retail Estates se développe aux Pays-Bas avec un investissement de 82,20 mio d'euros représenté par 2 parcs commerciaux à Den Bosch et Maastricht et une unité "Big Box" à Duiven

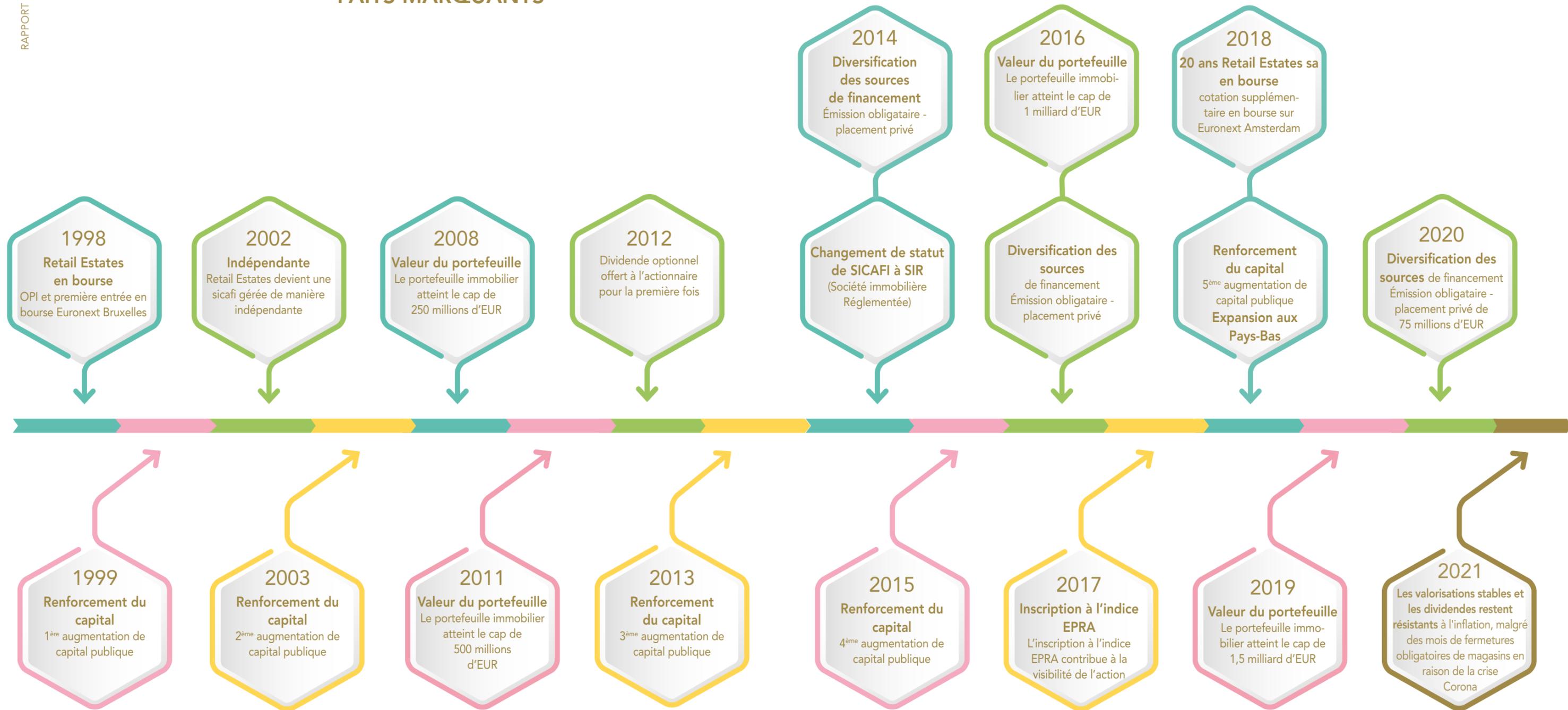
2

**EXPANSION  
BELGIQUE**

Retail Estates se développe en Belgique avec un investissement de 28,16 millions d'euros représenté par un retail park à Hognoul (Liège) et une unité «Big Box» à Jambes (Namur)

# 1998-2021

## FAITS MARQUANTS



## CHIFFRES CLÉS 2019-2021

L'EXERCICE COMPTABLE DE RETAIL ESTATES SA COMMENCE LE 1<sup>ER</sup> AVRIL POUR SE TERMINER LE 31 MARS.  
LES CHIFFRES CLÉS SONT DES CHIFFRES CONSOLIDÉS.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/03/21	31/03/20	31/03/19
Nombre d'immeubles	992	969	906
Total surface locative en m <sup>2</sup>	1 153 448	1 136 492	1 049 101
Juste valeur estimée (en €)	1 717 245 000	1 661 753 000	1 529 629 000
Valeur d'investissement estimée (en €)	1 789 397 000	1 719 120 000	1 579 292 000
Loyer moyen par m <sup>2</sup>	102,24	102,28	99,96
Taux d'occupation	97,07%	97,92%	98,28%

## DONNÉES DU BILAN

Capitaux propres	808 223 000	798 987 000	707 926 000
Taux d'endettement (Législation SIR, max. 65%)	52,18%	53,10%	52,58%

## RÉSULTATS

Résultat locatif net	100 402 000	107 614 000	94 981 000
Résultat immobilier	98 738 000	106 204 000	93 539 000
Frais immobiliers	-6 877 000	-9 052 000	-7 586 000
Frais généraux et autres charges et revenus et d'exploitation	-6 123 000	-5 593 000	-5 147 000
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	85 737 000	91 559 000	80 807 000
Résultat sur portefeuille	-4 146 000	-4 884 000	6 957 000
Résultat d'exploitation	81 592 000	86 675 000	87 764 000
Résultat financier	-17 757 000	-25 533 000	-31 826 000
Résultat net	61 436 000	58 098 000	54 479 000
Résultat EPRA	62 908 000	69 199 000	60 896 000

\* L'A.R. du 13 juillet 2014 (le "AR SIR"), modifié par l'AR du 28 avril 2020 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 (la "Loi SIR"), modifié par la Loi de 22 octobre 2017 relative aux sociétés immobilières réglementées.

DONNEES PAR ACTION	31/03/21	31/03/20	31/03/19
Nombre d'actions	12 665 763	12 630 414	11 422 593
Nombre d'actions donnant droit aux dividendes	12 665 763	12 630 414	11 422 593
Valeur de l'actif net (VAN) (IFRS)	63,81	63,26	61,98
EPRA NTA	65,53	65,27	63,96
VAN EPRA	65,84	65,55	64,07
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés	66,43	65,73	64,28
Résultat EPRA par action	4,97	5,60	5,41
Dividende brut par action	4,50	4,40	4,25
Dividende net par action	3,15	3,08	2,975
Rendement de dividende brut au cours de clôture (hors dividende)	7,71%	9,28%	5,23%
Rendement de dividende net au cours de clôture (hors dividende)	5,39%	6,50%	3,66%
Cours de clôture	58,40	47,40	81,20
Cours moyen	57,26	81,11	75,43
Évolution du cours au cours de l'exercice	23,21%	-33,01%	14,75%
Sous-/surévaluation par rapport à la valeur de l'actif net IFRS	-8,48%	-25,07%	31,01%



## LETTRE AUX ACTIONNAIRES

”

L'objectif principal de Retail Estates sa sur le long terme est de constituer, de gérer et d'étendre un portefeuille de surfaces de vente situées en périphérie qui, par leur emplacement, ainsi que la qualité et la diversification des locataires, assurent une croissance constante et à long terme.”



Paul Borghgraef  
Président du conseil d'Administration

Chers actionnaires,

L'exercice précédent s'est déroulé à l'ombre de la pandémie de COVID-19 qui sévit dans le monde entier depuis mars 2020. La Belgique et les Pays-Bas n'ont pas échappé aux différentes périodes de fermeture obligatoire des magasins dans le cadre des mesures de confinement imposées par les gouvernements. Au total, presque tous nos immeubles commerciaux ont été fermés pendant trois mois dans les deux pays. Pendant les neuf mois restants, le comportement des consommateurs a considérablement changé en raison de la peur de la contamination, qui a incité les consommateurs à se rendre dans les magasins de périphérie plutôt que dans les magasins situés en centre-ville ou dans les centres commerciaux. En outre, il n'était plus possible de voyager à l'étranger et la vie sociale a été réduite au minimum. Ces circonstances ont mené les familles à s'intéresser à leur maison et à leur jardin, ce qui a entraîné un véritable boom des ventes dans le secteur de l'aménagement intérieur. Par conséquent, l'impact de la pandémie sur les différents segments commerciaux de notre portefeuille de magasins a été très inégal. Le secteur de la mode (vêtements et chaussures) a été le plus touché, car toutes les saisons ont été perturbées et les ventes ont diminué en raison du télétravail et de la disparition de la vie sociale, ce qui a limité la motivation d'achat presque exclusivement aux vêtements casual. Ce segment représente moins de 20 pourcent de notre surface commerciale. Les autres segments, comme l'aménagement intérieur (qui représente plus de 55 pourcent de notre surface commerciale) et les magasins d'alimentation et de biens de consommation ont obtenu de bons, voire d'excellents résultats. Il n'est par conséquent pas surprenant que le chiffre d'affaires de ces magasins se soit rapidement rétabli après la réouverture. Ironiquement, il est question d'un « bonus



Jan De Nys  
Administrateur Délégué

corona » pour plus de 75 pourcent de notre portefeuille de magasins.

Retail Estates récolte aujourd'hui les fruits de sa décision d'opter pour un portefeuille de magasins de périphérie composé principalement de grands magasins d'aménagement intérieur. Grâce à ces bonnes décisions et aux efforts sans précédent de nos collaborateurs, nous avons réussi à limiter considérablement les dégâts par rapport aux autres investisseurs immobiliers commerciaux. Conformément à sa politique, Retail Estates a fortement réduit la charge locative de nombreux locataires lors des périodes de fermeture obligatoire. Ce défi a donné lieu à des discussions sur le loyer pendant ces périodes de fermeture, qui ont été réglées à deux reprises sans intervention majeure des tribunaux, grâce à des solutions diversifiées en fonction du segment commercial et de la capacité financière du locataire. Aucune diminution de loyer n'a été accordée et aucune révision des loyers n'a été acceptée en dehors des périodes de fermeture obligatoire. Outre ces efforts au niveau des revenus, nous avons aussi réalisé des économies importantes sur tous les postes dans la mesure du possible, sauf sur les frais de personnel. En effet, nous estimons qu'en cette période difficile, la loyauté réciproque entre l'employeur et les travailleurs doit être respectée au maximum. Finalement, pendant la période de crise sanitaire de l'exercice précédent, nous avons subi une perte de revenus de 11,55 millions d'euros par rapport à notre budget « pré-corona » (10,18 pourcent) et nous avons réalisé des économies de coûts de 3,43 millions d'euros. Ces deux facteurs combinés ont entraîné une baisse du résultat EPRA de 0,63 euro par action par rapport à l'exercice précédent. En tenant compte du fait que nous avons vécu la crise

du commerce du détail la plus importante des 75 dernières années, nous estimons que ce résultat n'est pas celui que nous avions espéré, mais meilleur que ce que nous redoutions.

A périmètre constant, la valeur d'investissement de notre portefeuille immobilier reste stable par rapport à la valeur au 31 mars 2020. Cela n'est toutefois pas le cas pour la juste valeur, car lors du calcul de celle-ci, les experts immobiliers ont tenu de compte de l'augmentation du tarif des droits de mutation aux Pays-Bas de 2 % sur le portefeuille néerlandais dans son intégralité. Cette stabilité est étroitement liée au succès relatif des magasins de périphérie durant la période écoulée. Comme nous l'avons expliqué ci-dessus, la plupart de nos locataires ont bien résisté à la tempête et les chiffres d'affaires et le paiement des loyers se sont rapidement rétablis après les périodes de fermeture obligatoire. Les renouvellements de baux et les mises en location se sont également bien déroulés. Ainsi, nous avons réussi à éviter l'inoccupation imminente de près de 50 immeubles commerciaux due, entre autres, à la faillite de deux locataires importants, Brantano (FNG) et Orchestra, sans diminution des niveaux de loyers. Tout cela a donné lieu à des évaluations stables.

Nous avons poursuivi nos investissements immobiliers avec l'achat de deux parcs commerciaux aux Pays-Bas (Den Bosch et Maastricht) lors du premier trimestre de l'exercice et la réception d'un nouveau parc commercial en Belgique (site IKEA Hognoul), ainsi qu'avec la réception imminente d'un BricoPlanit de type « big box » à Namur. Les investissements représentent une progression du portefeuille immobilier de 111,25 millions d'euros. L'amortissement des droits de mutation sur l'achat des parcs commerciaux situés aux Pays-Bas (conséquence de la méthode de calcul néerlandaise de la juste valeur de ces investissements) a été compensé par une plus-value considérable de 10,32 millions d'euros, générée grâce aux projets de développement pour compte propre. Au total, 20,71 millions d'euros ont été investis dans des projets de développement pour compte propre.

Nous avons également fait des efforts au niveau de la gestion du portefeuille immobilier grâce à la vente de biens immobiliers pour une valeur de 43,79 millions d'euros (prix de vente net). Nous avons ainsi mobilisé les

ressources nécessaires pour le financement des projets de nouvelle construction susmentionnés en Belgique, ainsi que pour la restructuration considérable de deux parcs commerciaux aux Pays-Bas, à Roosendaal et à Appeldoorn respectivement. Une plus-value de 0,83 million d'euros a été réalisée sur la vente de biens immobiliers. Lors d'un exercice où il était impossible d'effectuer des augmentations de capital en raison de la volatilité des marchés financiers, Retail Estates s'est réusé à éviter une hausse du taux d'endettement qui aurait pu résulter des projets d'investissement grâce à l'arbitrage au sein du portefeuille immobilier.

Ces dernières années, notre politique en matière de dividende consistait à respecter l'obligation légale de distribuer 80 % des bénéfices tout en conservant une partie importante de ceux-ci au sein de l'entreprise pour servir de tampon, en limitant le paiement à 85 % et en assurant une croissance du dividende afin de le rendre insensible à l'inflation. Sur la base du bénéfice EPRA de 4,97 euros par action de l'exercice écoulé, nous proposons à l'assemblée générale de distribuer un dividende brut de 4,50 euros, ce qui représente une hausse de 2,27 % par rapport à l'exercice précédent, où le dividende brut s'élevait à 4,40 euros. Nous continuons ainsi à protéger notre dividende contre l'inflation dans des circonstances difficiles, et le ratio de distribution de 87,17 % se trouve toujours dans une norme raisonnable pour le secteur, dans cette année exceptionnelle.

Nous espérons qu'au cours du nouvel exercice, vous resterez à nos côtés en tant que fidèle actionnaire. Vous pouvez compter sur l'engagement inconditionnel du management et de nos 36 collaborateurs pour surmonter l'obstacle que représente la crise sanitaire.

Keep calm and carry on.

Paul Borghgraef  
Président du conseil  
d'Administration

Jan De Nys  
Administrateur  
Délégué

# RAPPORT DE GESTION



## RAPPORT DE GESTION

### RAPPORT CONCERNANT L'EXERCICE 2020-2021

O1	INTRODUCTION	21
O2	STRATÉGIE – INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER COMMERCIAL SITUÉ EN PÉRIPHÉRIE	21
O3	UN INVESTISSEMENT DANS LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE RETAIL ESTATES SA	23
O4	ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS DE L'EXERCICE SOCIAL	24
O5	COMMENTAIRES DES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE SOCIAL 2020-2021	31

### GOVERNANCE D'ENTREPRISE

O6	DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	35
	GESTION DE LA SOCIÉTÉ	41
	AUTRES INTERVENANTS	73
	ACQUISITION ET CESSIION D'ACTIONS RETAIL ESTATES SA - DÉLIT D'INITIÉ	75
	INFORMATIONS COMMUNIQUÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 34 DE L'ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007 RELATIF AUX OBLIGATIONS DES ÉMETTEURS D'INSTRUMENTS FINANCIERS ADMIS À LA NÉGOCIATION SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ	77

	INFORMATIONS COMMUNIQUÉES CONFORMÉMENT AU SYSTÈME DE RÉFÉRENCE EPRA	79
--	---	----

	RAPPORT DE DURABILITÉ	86
--	-----------------------	----



” Une attention toute particulière est également accordée au montant des loyers, afin de continuer à concilier à long terme les attentes en matière de rentabilité de Retail Estates sa et celles de ses locataires. ”

## 1. INTRODUCTION

### EXIGENCES LÉGALES

Le rapport annuel de Retail Estates est un rapport combiné au sens des articles 3:6 et 3:32 du Code des Sociétés et des Associations. Les éléments exigés conformément à ces articles sont repris dans les différents chapitres du présent rapport.

### DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES

Le présent rapport annuel comporte des déclarations relatives à l'avenir, parmi lesquelles - sans s'y limiter - des affirmations comportant les termes « croire », « anticiper », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « projeter de », « s'efforcer de », « estimer », « pouvoir », « poursuivre » et autres expressions

semblables. Pareilles déclarations relatives à l'avenir sont faites en tenant compte des risques connus et inconnus, des incertitudes et des autres facteurs susceptibles d'entraîner des écarts substantiels entre les résultats, la situation financière, les performances et les réalisations réels de Retail Estates sa et ses filiales (« Le Groupe »), ou entre les résultats du secteur et les résultats, performances et réalisations escomptés et qu'évoquent explicitement ou implicitement ces déclarations relatives à l'avenir. Compte tenu de ces incertitudes, il est recommandé aux investisseurs de ne pas se fier aveuglément à ces affirmations relatives à l'avenir.

## 2. STRATÉGIE – INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER COMMERCIAL SITUÉ EN PÉRIPHÉRIE

### OBJECTIF – PLACEMENT DANS UN PORTEFEUILLE REPRÉSENTATIF D'IMMEUBLES COMMERCIAUX EN PÉRIPHÉRIE

Retail Estates sa est une société immobilière réglementée publique spécialisée dans certains créneaux de marché et particulièrement dans la mise à disposition de magasins situés en périphérie des agglomérations ou le long des axes routiers menant aux centres urbains. Retail Estates sa achète ces biens immobiliers à des tiers ou les construit et les commercialise pour son propre compte. Les immeubles ont une superficie variant entre 500 m<sup>2</sup> et 3 000 m<sup>2</sup>. Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1000 m<sup>2</sup>.

L'objectif principal de Retail Estates sa sur le long terme est de constituer, de gérer et d'étendre un portefeuille de surfaces de vente situées en périphérie qui, par leur emplacement, ainsi que la qualité et la diversification des locataires, assurent une croissance constante et à long terme. La croissance souhaitée concerne tout autant la valeur du patrimoine que les revenus générés par location.

À court terme, l'objectif décrit ci-dessus passe par

une surveillance constante du taux d'occupation, de l'encaissement des loyers et des frais d'entretien et de gestion.

L'acquisition et la construction sélectives de magasins à des endroits spécifiques (les « clusters commerciaux » et les « parcs commerciaux ») doivent permettre de simplifier la gestion du portefeuille et d'en accroître la valeur. Retail Estates sa a pour l'heure identifié 81 clusters et parcs commerciaux, que visent systématiquement ses efforts d'investissement. Ces clusters et ces parcs représentent ensemble 87,07 % du portefeuille de la société. Ils sont répartis en Belgique et aux Pays-Bas.

Ces dernières années, Retail Estates sa a concentré ses efforts sur un renforcement constant de la qualité de son patrimoine immobilier et l'extension de son portefeuille immobilier.

Retail Estates sa loue en principe ses immeubles à l'état de gros œuvre, dit « casco », si bien que les travaux d'aménagement et d'entretien sont pris en charge par les locataires. Les frais d'entretien à charge de Retail Estates sa sont, d'une manière générale, limités à l'entretien du parking et de la toiture, et

peuvent dans une large mesure être planifiés.

Les locataires de Retail Estates sa sont en majeure partie des sociétés à succursales renommées.

Au 31 mars 2021, Retail Estates sa détient en portefeuille 992 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 153 448 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation mesuré en m<sup>2</sup> loués atteint 97,07 %.

Au 31 mars 2021, les experts immobiliers indépendants estiment la juste valeur du portefeuille de Retail Estates sa et de ses filiales à 1 717,25 millions d'euros (hors frais de transaction) et sa valeur d'investissement, à 1 789,40 millions d'euros (frais de transaction inclus).

Retail Estates sa a investi au total 15,56 millions d'euros dans le certificat immobilier « Distri-Land », qu'elle détient actuellement à concurrence de 87,01 %. Ce certificat porte sur 10 immeubles commerciaux, d'une juste valeur de 19,32 millions EUR.

### CRITÈRES D'ACQUISITION

Retail Estates sa vise à optimiser son portefeuille immobilier aussi bien en termes de rentabilité que de profil des plus-values, en accordant une attention toute particulière à un certain nombre de critères dont elle tient systématiquement compte lors de ces acquisitions:

#### CHOIX DE L'EMPLACEMENT

Partant de l'évaluation de la rentabilité des locataires, telle que retenue par la direction, la société choisit des emplacements qui offrent à ces derniers les meilleures chances de réussite. Une attention particulière est accordée à la mise en place d'un équilibre sain entre l'offre et la demande de la part des commerçants. Par ailleurs, la société se fixe pour objectif le développement d'un certain nombre de clusters commerciaux et parcs commerciaux.

#### MONTANT DES LOYERS ET RENDEMENTS INITIAUX

Une attention toute particulière est également accordée au montant des loyers, afin de continuer à concilier à long terme les attentes en matière de rentabilité de Retail Estates sa et celles de ses

locataires. L'expérience nous enseigne que les loyers exagérément élevés – exigés par certains promoteurs immobiliers – entraînent une rotation importante des commerçants, dont l'évolution du chiffre d'affaires ne répond pas assez rapidement aux attentes.

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Retail Estates sa répartit ses investissements sur tous les axes commerciaux importants de la Belgique et des Pays-Bas. Dans la pratique, la société investit très peu dans la Région bruxelloise, vu l'offre extrêmement faible en termes d'emplacements « out of town ». La SIR publique concentre ses investissements en particulier dans les sous-régions dotées d'un solide pouvoir d'achat (essentiellement dans le triangle Bruxelles-Gand-Anvers et « l'axe vert » Bruxelles-Namur-Luxembourg en ce qui concerne la Belgique, et dans le « Randstad », le centre et le sud des Pays-Bas).

#### PROMOTION ET RECONVERSION DE L'IMMOBILIER POUR COMPTE PROPRE

Retail Estates sa jouit d'une expérience réelle de la promotion sur commande de nouvelles surfaces de vente pour ses locataires. Ces promotions donnent naissance à des immeubles commerciaux attrayants, dont le rendement initial est plus élevé que celui des locaux proposés sur le marché de l'investissement. L'intérêt de convertir les clusters de magasins situés le long d'axes routiers en des ensembles plus vastes d'immeubles commerciaux adjacents et modernes, se vérifie année après année. Cette reconversion permet généralement d'accroître la surface à proposer en location, de mieux faire coïncider les magasins avec les besoins des locataires, d'améliorer les parkings et l'infrastructure routière et enfin, de moderniser les immeubles proprement dits.

#### RÉPARTITION DES LOCATAIRES PAR SECTEUR

Retail Estates sa veille à représenter le plus possible les différents secteurs du commerce de détail au sein de l'effectif des locataires, avec une préférence pour ceux réputés choisir des sites de valeur pour leurs magasins de détail. Dans une conjoncture baissière, tous les secteurs du commerce de détail ne connaissent pas dans les mêmes proportions un éventuel recul du chiffre d'affaires. Une répartition sectorielle judicieuse permet de limiter les risques liés à une évolution négative du marché.

## 3. UN INVESTISSEMENT DANS LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE RETAIL ESTATES SA

Depuis le 24 octobre 2014, Retail Estates sa a le statut de société immobilière réglementée publique. En tant que SIR publique et en vue du maintien de ce statut, la société est soumise aux dispositions de la législation SIR. Cette législation contient des restrictions (notamment) en termes d'activités, de taux d'endettement et d'affectation du résultat. Le respect de l'ensemble de ces règles permet à la SIR de bénéficier d'un régime fiscal avantageux grâce auquel elle ne paye presque pas d'impôts sur les revenus belges. C'est pourquoi le résultat de l'exercice à affecter d'une SIR est supérieur à celui d'autres sociétés immobilières comparables ne jouissant pas d'un tel statut. Retail Estates sa dispose aussi d'autres atouts, en tant que SIR publique, notamment un portefeuille fortement diversifié et une constitution à durée illimitée.

La politique plus stricte observée par les pouvoirs publics en termes d'octroi des autorisations, l'offre extrêmement limitée de sites commerciaux de haute qualité et la demande constamment élevée, ont rendu les investissements dans l'immobilier commercial de périphérie particulièrement attrayants en quelques années seulement. L'internationalisation du marché des locaux commerciaux et la délocalisation des activités du centre-ville vers la périphérie ont elles aussi influé de manière positive sur le marché de l'immobilier commercial en périphérie. Combinée à l'institutionnalisation croissante du marché des investissements dans ce même immobilier, cette évolution soutient non seulement la croissance des loyers, mais aussi l'augmentation de la juste valeur de cet immobilier spécifique sur une échéance plus longue. Différents locataires de la société ont par ailleurs intégré les bénéfices de la vente à distance, sous forme d'e-commerce, à leur concept commercial. Cette stratégie, qui se reflète même dans les différents points de vente des magasins, contribue de manière positive à leur position de marché.

Les détenteurs d'actions Retail Estates sa disposent d'un instrument d'investissement librement négociable et réalisable à tout moment sur Euronext. Le 11 avril 2018, une semaine après le 20<sup>ème</sup> anniversaire de la

cotation de Retail Estates sur Euronext Bruxelles, Retail Estates a également fait son entrée sur Euronext Amsterdam. Les actions de Retail Estates sa sont détenues en totalité par le public et par plusieurs investisseurs institutionnels. Le 11 juin 2021, un total de 6 actionnaires ont déclaré posséder, en application de la législation relative à la transparence et en vertu des statuts de Retail Estates sa, une participation dépassant le seuil statutaire de 3 % et/ou de 5 % (pour davantage d'informations, veuillez consulter la partie « structure de l'actionariat » plus loin dans le présent rapport de gestion).

Les cotisations officielles d'Euronext publiées chaque jour dans la presse et sur le site Web d'Euronext permettent aux actionnaires de suivre en permanence l'évolution de leur investissement. De plus, la société dispose d'un site Web ([www.retailstates.com](http://www.retailstates.com)) qui regorge d'informations utiles à l'attention des actionnaires.

La valeur de l'actif net par action constitue également une indication importante de la valeur de l'action. La valeur de l'actif net (VAN) s'obtient en divisant l'actif net consolidé par le nombre d'actions. Le VAN (IFRS) s'élève à 63,81 EUR au 31 mars 2021. Ceci représente une augmentation de 0,87 % (63,26 EUR l'exercice social précédent). Au 31 mars 2021, le cours de l'action s'élève à 58,40 EUR, soit une réduction de 8,48 %.

La valeur NTA EPRA (net tangible asset - actif corporel net) s'élève à 65,53 EUR, contre 65,27 EUR pour l'exercice social précédent. Cette augmentation s'explique principalement par l'ajout du résultat de l'exercice social. Par rapport à l'exercice social précédent, le nombre d'actions de Retail Estates sa a augmenté de 35 349 unités. Aucune dilution ne s'est donc manifestée sur le plan de la VAN par action.

## 4. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS DE L'EXERCICE SOCIAL

### INVESTISSEMENTS - PARCS COMMERCIAUX ACHAT DU PARC COMMERCIAL « DE BOSSCHE BOULEVARD » (PAYS-BAS, PROVINCE DU BRABANT-DU-NORD)

Le 7 avril 2020, Retail Estates a acquis le parc commercial « De Bossche Boulevard », situé à 's-Hertogenbosch (Pays-Bas – province du Brabant du Nord). Ce parc commercial couvre une surface d'environ 50 000 m<sup>2</sup> et jouit d'une attractivité régionale dans une zone qui compte environ 960 000 habitants à 20 minutes de voiture. La ville de Bois-le-Duc proprement dite compte 154 000 habitants et représente le groupe de clients le plus important. La zone de chalandise est située au milieu du triangle Breda-Utrecht-Eindhoven. Cette région constitue, avec la Randstad et la province du Limbourg, la zone où Retail Estates concentre ses investissements, en raison du pouvoir d'achat élevé et des performances économiques de la région.

De Bossche Boulevard compte 29 espaces commerciaux qui sont tous loués, essentiellement à des entreprises à succursales multiples telles que Praxis, Mediamarkt, Leen Bakker, Kwantum, Prenatal et X2O. Il s'agit d'un parc commercial de la dernière génération, pouvant accueillir non seulement des commerces de détail volumineux, mais également des magasins d'électroménager, d'articles de sport et d'articles pour bébé. Le loyer net<sup>1</sup> s'élève à 4,53 millions d'euros, ce qui représente un revenu locatif moyen de 93 euros par m<sup>2</sup>. Ce montant est inférieur à la moyenne nationale et à celle des autres parcs commerciaux de Retail Estates aux Pays-Bas.

L'investissement s'élève à 68,70 millions d'euros et la juste valeur<sup>2</sup> calculée par l'expert immobilier Cushman & Wakefield s'élève à 65,42 millions d'euros. Cet achat a été financé entièrement par les revenus de l'émission fructueuse d'un emprunt obligataire de 75 millions d'euros, que Retail Estates a clôturée fin décembre 2019.

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

<sup>2</sup> Aux Pays-Bas, la juste valeur correspond à l'évaluation des frais de l'acquéreur (l'investissement total diminué des droits de mutation de 8 % et des frais de notaire et autres frais de reprise). Au moment de cette acquisition, les droits de mutation s'élevaient encore à 6 % aux Pays-Bas.

### ACHAT DU PARC COMMERCIAL BELVÉDÈRE À MAASTRICHT (PAYS-BAS, PROVINCE DE LIMBOURG)

Le 13 février 2020, Retail Estates a conclu un accord en vue de l'achat du parc commercial Belvédère (phase 1) qui a été construit à Maastricht. Les immeubles commerciaux ont été réceptionnés le 1<sup>er</sup> juin 2020 et Retail Estates a ensuite acquis le complexe. Le complexe comprend une surface commerciale de 7 850 m<sup>2</sup>, distribuée en 5 espaces commerciaux qui sont tous loués à des entreprises à succursales du secteur de l'aménagement intérieur (Jysk, Beter Bed, Leen Bakker, Carpetright, entre autres). Des baux ont été conclus avec les locataires pour une durée de 10 ans, avec option de les renouveler pour des périodes de 5 ans. L'investissement s'élève à 10 millions d'euros (hors TVA récupérable) et rapporte 0,66 million d'euros de revenus locatifs. L'expert immobilier Cushman & Wakefield a estimé la juste valeur à 9,97 millions d'euros.

Maastricht est la capitale de la province néerlandaise de Limbourg et est connue comme l'une des meilleures zones commerciales des Pays-Bas en ce qui concerne le commerce de détail, car elle attire des clients provenant d'au-delà des frontières néerlandaises grâce à son centre historique. La ville elle-même compte environ 121 000 habitants et fait partie de la région prospère qui s'étend d'Amsterdam jusqu'au sud des Pays-Bas en passant par le « Randstad », dans laquelle Retail Estates concentre ses investissements.

La création du parc commercial Belvédère s'inscrit dans le cadre du plan de développement urbain Belvédère, qui voit la ville de Maastricht procéder à la reconversion d'environ 300 ha de zones industrielles abandonnées. Dans le cadre de ce même plan, un bâtiment important du patrimoine industriel de la ville, l'usine Sphinx, avait déjà été transformé en nouveau quartier laissant une place au commerce de détail sous la forme d'une filiale de Loods 5, un grand magasin d'aménagement intérieur. Le parc commercial Belvédère, par contre, a été érigé sur une nouvelle zone d'entreprises créée suite à la démolition d'immeubles industriels. La ville de Maastricht est l'une des dernières villes néerlandaises ayant autorisé la construction d'un parc commercial destiné au commerce de détail à grande échelle. Voilà

pourquoi cet achat constitue une opportunité unique pour Retail Estates.

### ACHAT D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL À DUIVEN (PAYS-BAS, PROVINCE DE GUELDRE)

Le 22 décembre 2020, Retail Estates a procédé à l'achat d'un immeuble commercial situé à Duiven, une commune périphérique d'Arnhem. Retail Estates fait ainsi son entrée dans une nouvelle région. Le rez-de-chaussée de l'immeuble a une superficie d'environ 3 000 m<sup>2</sup> et est loué dans son intégralité à Leen Bakker, une entreprise à succursales multiples spécialisée en articles de décoration intérieure, pour un loyer de 273 254 euros par an. L'immeuble fait partie d'une zone de commerce de détail du type « big box » qui jouit d'une attractivité régionale dans la région d'Arnhem. La zone dispose de magasins populaires tels qu'Ikea, Hornbach, Praxis, Makro et Mediamarkt, ainsi que d'un grand nombre de magasins spécialisés, ce qui constitue un ensemble de commerces de détail particulièrement attrayant pour les Pays-Bas. L'achat représente un investissement de 4,5 millions d'euros et est encore soumis à une révision de prix qui pourrait entraîner un investissement supplémentaire de maximum 0,57 millions d'euros pour Retail Estates, en fonction de la fin de la procédure de révision de prix en cours. L'expert immobilier CBRE a estimé la juste valeur de l'immeuble acquis à 4,93 millions d'euros, sur la base de l'estimation du nouveau loyer qui serait dû à partir de décembre 2021, en fonction du résultat attendu de la procédure de révision de loyer en cours.

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Au 31 mars 2021, le montant total des immobilisations corporelles en cours s'élève à 41,84 millions d'euros. Nous distinguons 4 types d'immobilisations corporelles en cours. 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 trois autres types sont les projets en phase de prospection, les projets en pré-développement et les projets en cours d'exécution.

Au 31 mars 2021, les positions foncières spéculatives s'élevaient à 7,77 millions d'euros, les projets prospectifs à 9,25 millions d'euros, les projets en pré-développement à 1,19 millions d'euros et les projets en

cours d'exécution à 23,62 millions d'euros. Bien qu'on n'ait pas encore procédé à la réception définitive, le projet en cours d'exécution à Jambes a été évalué par l'expert immobilier vu que la construction a été finalisée et que la juste valeur peut être déterminée de manière fiable.

### A. IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS - PROSPECTION: APERÇU DES PRINCIPAUX PROJETS

En 2014, Retail Estates a acquis le parc commercial de 14 magasins à Wetteren sur une surface commerciale brute de 10 423 m<sup>2</sup>. 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 sa a acquis une parcelle adjacente avec un immeuble industriel et un site à réaffecter pour un prix de 8,76 millions d'euros. Le permis RIE a déjà été obtenu pour ce développement, mais aucun permis d'environnement n'a été obtenu jusqu'à présent. Une concertation est en cours avec diverses autorités afin de déterminer comment l'extension du parc commercial peut être concrétisée dans les limites du RUP (plan d'exécution spatial) grâce auquel les immeubles commerciaux destinés à un commerce de détail volumineux peuvent en principe obtenir un permis.



Le coût des procédures déjà terminées et de la préparation de la demande de permis environnemental s'élève actuellement à 0,45 million d'euros. L'investissement dans cette extension s'élèvera à 9 millions d'euros. Ce projet devrait être réalisé 12 mois après obtention du permis.

### B. IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS – PRÉ-DÉVELOPPEMENT – APERÇU DES PRINCIPAUX PROJETS

À Halle, la surface commerciale existante est étendue. L'investissement supplémentaire attendu s'élève à 1,36 million d'euros.

Les permis requis pour ce développement ont été obtenus. La réalisation de ce projet implique 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 peut développer cette partie du projet pour son propre compte. La prévente minimale conventionnelle des appartements n'a pas encore été atteinte. La réalisation est prévue pour début 2022.

À Gilly, la superficie de l'un des magasins existants sera réduite afin de créer une unité supplémentaire. L'investissement prévu s'élève à 0,26 million d'euros.

Dans le parc commercial de Heerlen, le permis de bâtir a été obtenu pour la modernisation de toute la façade. Il faut encore obtenir l'accord des locataires. L'investissement supplémentaire attendu s'élève à 3,83 million d'euros. La réalisation est prévue dans un délai d'un an à compter de l'obtention de l'accord des locataires.

Enfin, plusieurs dossiers de moindre envergure sont en cours, dont l'investissement attendu au cours du nouvel exercice s'élève à 0,43 million d'euros.

### C. IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS - EXÉCUTION – APERÇU DES PRINCIPAUX DÉVELOPPEMENTS POUR COMPTE PROPRE

La société se trouve dans la phase finale de l'extension de son cluster commercial à Namur-Sud. Il s'agit d'un « forward financing » qui prendra la forme juridique d'un leasing immobilier. L'extension consiste d'une part

en la construction d'un nouveau bâtiment et d'autre part en la rénovation d'un immeuble existant, pour une surface commerciale totale de 15 905 m<sup>2</sup>. Le bâtiment est réalisé sur mesure pour Brico Planit, mais constitue également un espace polyvalent. L'investissement total a été contractuellement plafonné à 17,95 millions d'euros. L'investissement est réalisé selon le principe du « livre ouvert » avec un rendement prédéterminé de 6,50 %. L'exécution a débuté en septembre 2019. L'immeuble a été mis à la disposition du locataire en mars 2021. Le projet a été évalué en date du 31 mars 2021. Une plus-value de 2,83 millions d'euros a été réalisée par rapport au prix de revient.

À Bruges, un immeuble commercial vétuste est démolit et reconstruit en vue d'être loué à X<sup>2</sup>0. L'investissement a été estimé à 1,1 million d'euros ; un montant de 0,13 million d'euros a été investi au 31 mars 2021.

Dans le cadre de la stratégie CSR, Retail Estates investit dans la réalisation d'une installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de son nouveau parc commercial à Hognoul. Des panneaux solaires seront installés pour une puissance de 368 kWp. Nous prévoyons que les panneaux produiront plus de 340 Mwh d'énergie verte par an. Cet investissement de 0,30 million d'euros aura également un impact positif sur les frais opérationnels des locataires, car ils pourront utiliser 100 % de l'énergie verte produite par cette installation. Retail Estates recevra une indemnité annuelle pour la mise à disposition de cette installation de panneaux solaires aux locataires. La réception de ces panneaux solaires est prévue pour le premier trimestre de l'année comptable 2021-2022.

Finalement, la société investit dans le restyling de son parc commercial à Roosendaal. Les permis pour cette rénovation ont été obtenus et la commercialisation a été lancée. L'investissement total attendu s'élève à 4,44 millions d'euros. Le projet comprend 3 phases. Les phases 1 et 2 ont été achevées. Les investissements totaux s'élèvent à 3,87 millions d'euros au 31 mars 2021.

Autres projets: il s'agit de plusieurs projets et extensions de petite envergure. L'investissement supplémentaire attendu pour ces projets avoisine les 0,86 million d'euros.

### D. RÉCEPTION D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Un nouveau parc commercial a été construit à côté du magasin IKEA de Hognoul (Liège). Le parc a été réceptionné en mars 2021. Il s'agit de quatre unités commerciales ayant une surface commerciale totale de 5 672 m<sup>2</sup>. L'investissement total s'élève à 10,21 millions d'euros. 3,15 millions d'euros doivent encore être facturés au 31 mars 2021. Une plus-value de 3,14 millions d'euros a été réalisée par rapport à la juste valeur estimée, qui s'élevait à 13,35 millions d'euros au 31 mars 2021.

La société investit en outre dans la modernisation de son parc commercial de Apeldoorn. Les surfaces commerciales sont réorganisées et les façades sont rénovées. L'approbation de la demande de permis de bâtir pour cette rénovation a été reçue. L'investissement total attendu s'élève à 1,39 million d'euros, dont 1,13 million d'euros était déjà facturé au 31 mars 2021. L'immeuble a été réceptionné fin mars 2021.

### OPTIMISATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Retail Estates sa 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 sa 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 de tels investissements qui nous permettent de construire une relation « gagnant-gagnant » avec les locataires. Ainsi, les terrains restants sont rentabilisés et la croissance du chiffre d'affaires permet au locataire de payer l'augmentation du loyer.

### DÉSINVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice écoulé, Retail Estates a vendu 7 immeubles commerciaux isolés (à Ninove, Aywaille, Stabroek, Fléron, Deinze, Malines et Drogenbos), ainsi que 2 clusters plus petits (Libramont et Chapelle-lez-Herlaimont), un terrain à Mons et le parc commercial à Alphen-sur-le-Rhin. Elle a également vendu le centre logistique à Erembodegem (ex-Brantano) (juste valeur de 10,37 millions d'euros). Le produit net de ces ventes s'élevait à 43,79 millions d'euros. La juste valeur de ces immeubles s'élevait à 42,96 millions d'euros. Le revenu locatif réel de ces immeubles s'élevait à 2,10 millions d'euros. Ces ventes ont entraîné une plus-value nette de 0,83 million d'euros (des plus-values ont été réalisées à hauteur de 2,90 millions d'euros et des moins-value à hauteur de 2,07 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 sa.

### INVESTISSEMENTS: CONCLUSION

Les acquisitions et réceptions de projets propres de promotion immobilière réalisées au cours de l'exercice 2020-2021, diminuées des désinvestissements, se sont traduites par une augmentation de 55,49 millions d'euros du portefeuille immobilier. Grâce à ces investissements, les revenus locatifs totaux ont progressé de 5,40 millions d'euros au cours de l'exercice 2020-2021. Suite aux désinvestissements de l'exercice clôturé, ces revenus ont diminué de -0,58 million d'euros. Si les acquisitions et ventes avaient été réalisées au 1<sup>er</sup> avril 2020, les revenus locatifs auraient progressé de 3,55 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.).

Pour une description des investissements les plus importants de l'exercice 2019-2020, veuillez vous référer aux pages 43-47 du Rapport Financier Annuel 2019-2020.

Pour une description des investissements les plus importants de l'exercice 2018-2019, veuillez vous référer aux pages 38-42 du Rapport Financier Annuel 2018-2019.

### GESTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER TAUX D'OCCUPATION

Au 31 mars 2021, le taux d'occupation s'élevait à 97,07 % de la surface commerciale totale des immeubles repris dans le portefeuille immobilier. Ce pourcentage est moins élevé que celui des 22 exercices précédents, lors desquels le taux d'occupation n'a jamais été inférieur à 98 %. Cette hausse de magasins vacantes est principalement due à la faillite de trois grandes entreprises à succursales multiples (Blokker, Brantano et Orchestra), à la faillite de trois PME et à la restructuration de quatre entreprises à succursales multiples dans le cadre d'une procédure LCE. Si l'on fait abstraction de l'inoccupation causée par les faillites et par les restructurations, le taux d'inoccupation s'élèverait à 98,23%. Il s'agit de 16 immeubles commerciaux ayant une surface commerciale totale 13 268 m<sup>2</sup>.

En principe, les immeubles vides en raison d'une faillite ou d'une restructuration peuvent être reloués dans une période comprise entre 6 et 9 mois. La pandémie de coronavirus a toutefois perturbé le fonctionnement de différents services publics au niveau local, de sorte que la période nécessaire pour obtenir les modifications de permis requis pour certaines relocations est considérablement plus longue. 16 immeubles commerciaux ayant une surface de 13 268 m<sup>2</sup> et inoccupés suite à une faillite, étaient encore vides en date du 31 mars 2021. 6 de ces immeubles commerciaux font actuellement l'objet de transactions locatives qui sont présumées prendre fin avant le 30 juin. En outre, 9 magasins inoccupés en raison d'une faillite/restructuration sont disponibles pour être loués. Finalement, trois immeubles commerciaux, dont un résultant d'une faillite, seront transformés afin de les relouer selon des conditions plus favorables. Seul un nombre limité de magasins résultant des trois grandes faillites sont encore inoccupés: il s'agit de 5 des 9 immeubles commerciaux pour Blokker, d'un des 27 immeubles commerciaux pour Brantano et d'un immeuble commercial pour Orchestra.

La demande des locataires provenant du secteur du commerce en périphérie reste élevée. Seule la demande des commerçants de vêtements, qui était restée au même niveau après le premier confinement en Belgique, a maintenant connu une baisse significative. En raison de la disparition de certains acteurs, de nombreux magasins ont une opportunité unique d'ouvrir un point de vente à des endroits où aucune surface commerciale n'était disponible pendant des années. Cette demande soutient les niveaux de loyers.

### REVENUS LOCATIFS

Au 31 mars 2021, les loyers nets s'élèvent à 100,40 millions d'euros, ce qui représente une baisse de 7,21 millions d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette baisse est principalement imputable à l'impact de la crise du coronavirus, qui s'est vue partiellement compensée par les revenus locatifs supplémentaires des nouveaux investissements faits au cours de l'exercice écoulé et de l'exercice en cours.

Le 8 juillet 2020, la procédure de réorganisation judiciaire a été ouverte pour les activités commerciales du groupe FNG. Le 3 août 2020, les sociétés belges du groupe FNG ont été déclarées en faillite.



Au moment de la déclaration de faillite, Brantano et ses sociétés liées étaient locataires de 27 magasins représentant au total des revenus locatifs de 3,2 millions d'euros.

Actuellement, deux immeubles commerciaux doivent encore être réaffectés. La plupart des immeubles commerciaux (18) a été transféré à différents acteurs du segment de la mode.

Les autres ont été reloués à des acteurs du segment de l'aménagement intérieur.

Le 30 novembre 2020, les clés du centre de distribution d'Erembodegem ont été restituées par les curateurs du groupe FNG. Ce faisant, tous les liens entre Retail Estates et Brantano ont été rompus en date du 30 novembre 2020.

Le 31 mars 2021, un contrat de vente concernant le centre de distribution a été signé.

Suite à une longue procédure LCE, qui a permis le redémarrage de quelques petits magasins ainsi que la liquidation des stocks, la sa Orchestra-Prémaman Belgium a été déclarée en faillite le 8 juillet 2020. Seulement un magasin du portefeuille de Retail Estates est impliqué dans le redémarrage. Sept magasins ont à nouveau été mis à disposition par le curateur. Actuellement, un seul magasin est encore disponible à la location. Retail Estates a trouvé de nouveaux locataires pour les autres immeubles commerciaux. La perte de revenus lors de la période allant du 1<sup>er</sup> avril jusqu'au 31 juillet 2020 s'élève à 0,20 million d'euros, suite à l'épuisement des garanties bancaires accordées.

Le relancement envisagé des filiales belges de Blokker sous la nouvelle dénomination commerciale Megaworld s'est soldé par un échec. Les magasins étaient en liquidation jusqu'à fin août 2020, mais à partir de septembre 2020, les sociétés opérationnelles Megaworld sa (c'est-à-dire, l'ancienne Blokker Belgium sa) et Piocheur sa ont rencontré des problèmes sérieux, et une procédure LCE a été lancée pour ces sociétés. Cette procédure a été clôturée sans succès et les deux sociétés ont été déclarées en faillite le 22 décembre 2020 (Megaworld sa) et le 25 janvier 2021 (Piocheur sa)

respectivement. Les curateurs ont remis les magasins à la dispositions des bailleurs au cours des mois de janvier et de février 2021. Les curateurs n'ont pas réussi à céder les fonds de commerce à des candidats-cessionnaires. Retail Estates a récupéré 9 immeubles commerciaux représentant une surface commerciale de 6 422 m<sup>2</sup> et des revenus locatifs s'élevant à 0,75 million d'euros. La relocation de ces immeubles prend plus de temps que celle des surfaces commerciales de Brantano et d'Orchestra, compte tenu du mauvais état dans lequel se trouvaient les immeubles à leur restitution. Nous attendons que ces immeubles puissent être reloués durant l'exercice en cours. La perte de revenus relative à ces immeubles pour l'exercice clôturé s'élève à 0,17 million d'euros et les frais de remise en état s'élèvent à 0,13 million d'euros. Dans le cadre des garanties maison mère en cours, le Mirage Retail Group BV, ancien actionnaire majoritaire des sociétés en faillite, se porte garant du paiement d'un partie considérable des dommages subis.

Les créances commerciales impayées s'élèvent à 5,74 millions d'euros, dont 2,92 millions d'euros n'ont pas encore expiré, et portent principalement sur les loyers facturés par anticipation aux Pays-Bas. Compte tenu des garanties obtenues (tant les garanties bancaires que les garanties locatives, et les provisions constituées en vue d'éventuels accords financiers avec des locataires néerlandais concernant la quittance d'une partie du loyer pour les périodes de fermeture), il n'y a plus de risque de crédit lié aux créances commerciales au 31 mars 2021 (déduction faite des créances douteuses).

### SINISTRES

Au cours du dernier exercice, aucun immeuble n'a été détruit par un incendie. Plusieurs sinistres dus à des rafales de vent ou à des inondations se sont toutefois produits. Les dommages ont été remboursés par l'assurance. Le vandalisme est malheureusement un problème récurrent pour les magasins situés en périphérie des grandes agglomérations urbaines.

### AUGMENTATIONS DE CAPITAL DANS LE CADRE DU CAPITAL AUTORISÉ

Lors de sa réunion du 20 juillet 2020, le conseil d'administration de Retail Estates a décidé de distribuer un dividende pour l'exercice 2019-2020 sous la forme d'un dividende optionnel de 4,40 euros bruts (3,08 euros nets). Au total, seulement 5,60 % des coupons n° 28 ont été apportés en échange d'actions nouvelles. Par conséquent, 35 349 actions nouvelles ont été émises le 20 août 2020 pour un montant total de 2,18 millions d'euros. Suite à cette augmentation de capital, 35 349 actions ont été émises, portant le nombre total d'actions au 31 mars 2021 à 12 665 763 et le capital social à 284 984 601,97 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 pour des investisseurs institutionnels. La durée moyenne du portefeuille de crédits s'élève à 3,95 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 2021, 82 millions d'euros de ce programme de papier commercial ont été inclus.

Au 31 mars 2021, le taux d'intérêt moyen s'élève à 2,08 %, contre 2,13 % au 31 mars 2020.

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 » (ABB). L'assemblée générale extraordinaire du 23 décembre 2019 a élargi l'autorisation de capital autorisé et a modifié les statuts pour permettre à Retail Estates sa d'appliquer la procédure d'« accelerated bookbuilding ».

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. Deux emprunts obligataires privés ont été émis au cours de l'exercice écoulé: le 9 décembre 2020, un emprunt obligataire de 30 millions d'euros a été émis pour une durée de 5 ans. L'emprunt prévoit un taux d'intérêt de 1,991 %. Le produit a été utilisé pour l'amortissement d'un emprunt obligataire émis préalablement et arrivé à échéance en avril 2021. Le 26 mars 2021, un emprunt obligataire de 16 millions euros a été émis pour une durée de 8 ans et à un taux d'intérêt de 2,897 %.

Pour de plus amples informations sur le financement, veuillez vous référer aux annexes 34 et suivantes du présent rapport annuel.

### FUSION PAR ACQUISITION DE FILIALES

Le 30 décembre 2020, le conseil d'administration a procédé à la fusion par rachat de la société immobilière NS Properties SA.

Les fusions des filiales simplifient la gestion administrative et réduisent les revenus imposables des filiales de Retail Estates sa.

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

#### CONSTITUTION DE REGREEN

En date du 22 avril 2021, Retail Estates a constitué la filiale « Regreen », principalement pour y concentrer ses investissements en panneaux solaires, ainsi que d'autres éventuels investissements durables tels que les bornes de recharge et les stations de pompage.

## 5. COMMENTAIRES DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE SOCIAL 2020-2021

### BILAN

Les immeubles de placement (en ce compris les immobilisations corporelles en cours) ont augmenté de 1 661,75 millions d'euros à 1 717,25 millions d'euros, principalement sous l'effet de l'extension du portefeuille pour un montant de 110,60 millions d'euros et la vente d'immeubles de placement pour un montant de 24,21 millions d'euros. Les actifs immobilisés détenus en vue de la vente ont augmenté de 1,79 millions d'euros à 7,93 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 2020-2021, 25,58 millions d'euros d'actifs ont été ajoutés aux actifs détenus en vue de la vente et 17,47 millions d'euros d'actifs ont été vendus ou repris dans les immeubles de placement.

Les actifs circulants, d'un montant de 34,33 millions d'euros, s'articulent autour de 7,93 million d'euros d'actifs détenus en vue de la vente, de 6,84 millions d'euros de créances commerciales, de 13,33 millions d'euros de créances fiscales, ainsi que d'autres actifs circulants, d'un montant de 3,68 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie, et de 2,56 millions d'euros de comptes de régularisation.

Les fonds propres de la SIR publique s'élèvent à 808,22 millions d'euros. Son capital s'élève au 31 mars 2021 à 284,98 millions d'euros, soit une augmentation de 0,80 million d'EUR par rapport à l'exercice clôturé, 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 276,53 millions d'euros. Un total de 35 349 nouvelles actions ont été émises pendant l'exercice 2020-2021. Pour cette même raison, les primes d'émission sont passées de 315,41 millions d'euros à 316,79 millions d'euros. Les réserves, d'un montant de 153,47 millions d'euros, sont essentiellement constituées par la réserve du solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (144,36 millions d'euros), du report du résultat des exercices précédents (77,67 millions d'euros), des réserves disponibles (16,90 millions d'euros) et des réserves légales (0,08 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 (57,19 millions d'EUR) et par les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (28,35 millions d'EUR). 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 suivant. Les dérivés actuellement utilisés par Retail Estates sa 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 réévaluation des dérivés dans le résultat s'élève à 3,74 millions d'euros au 31 mars 2021 et est positive du fait d'une hausse du taux d'intérêt à long terme.

Le résultat net de l'exercice s'élève à 61,44 millions d'euros. Il se compose du résultat EPRA à concurrence de 62,91 millions d'euros, du résultat sur portefeuille à concurrence de -4,15 millions d'euros et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers à concurrence de 2,67 millions d'euros.

Les passifs non courants s'élèvent à 790,33 millions d'euros. Ils se composent de dettes financières à long terme, dont l'échéance moyenne est de 3,95 ans, à concurrence de 765,12 millions d'euros. Les passifs non courants résiduels concernent des couvertures autorisées des flux de trésorerie (swaps de taux d'intérêt) et de locations-financements sous IFRS 16.

Les passifs courants s'élèvent à 164,45 millions d'euros. Ils se composent de dettes commerciales et d'autres dettes à court terme à concurrence de 24,35 millions d'euros. Elles comprennent essentiellement des dettes

commerciales à concurrence de 0,66 million d'euros, des dettes fiscales estimées à 6,02 millions d'euros, des factures à percevoir de 16,29 millions d'euros et de l'exit tax de 0,40 million d'euros. Les dettes financières courantes s'élèvent à 129,68 millions d'euros, dont 82,00 millions d'euros de billets de trésorerie (papier commercial).

Les autres dettes courantes ont baissé de 0,81 million d'euros à 0,71 million d'EUR

Au 31 mars 2021, le taux d'intérêt moyen pondéré s'élève à 2,08 %.

Le bilan consolidé est repris dans le chapitre « Bilan consolidé » du Rapport financier (p. 152 ss).

### COMPTE DE RÉSULTATS

Le résultat locatif net a diminué de 7,21 millions d'euros, ce qui s'explique essentiellement par la quittance des loyers dus en raison des fermetures obligatoires des magasins liée à la pandémie de COVID 19. La quittance de loyers pour un montant de 11,55 millions d'euros au cours de l'exercice 2020-2021 a partiellement été compensé par l'acquisition de nouveaux immeubles et la réception de projets au cours de l'exercice 2020-2021 (+5,40 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 (2,18 millions d'euros). La vente de propriétés a entraîné une diminution du revenu locatif net de -0,58 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 -0,30 million d'euros. L'impact des renouvellements de bail s'élève à +0,28 million d'euros. Il convient enfin de tenir compte de l'impact de réductions (+ 0,30 million d'euros), de l'inoccupation (- 2,12 million d'euros), autres (-0,22 million d'euros) et de l'indexation (1,30 million d'euros). Enfin, 2,15 millions d'euros ont été provisionnés comme irrécouvrables. COVID-19 a poussé trois grands locataires en Belgique, déjà dans une situation financière affaiblie et avec une gestion faible, à la faillite accélérée, à savoir NV Brantano, NV Orchestra Belgium et NV Piocheur / Megaworld (ex Blokker).

Les charges immobilières s'élèvent à 6,88 millions

d'euros, ce qui représente une diminution de 2,17 millions d'euros, s'expliquant principalement par la baisse des charges techniques et des charges commerciales. Les frais généraux de la société s'élèvent à 6,12 millions d'euros, soit une augmentation de 0,53 million d'euros (9,49 %) par rapport à l'exercice clôturé, laquelle s'explique principalement par une hausse des frais de personnel suite à l'élargissement de l'effectif du personnel et des honoraires non récurrents dans le cadre de la mise en place d'un nouveau logiciel PGI.

Le résultat des ventes d'immeubles de placement s'élève à 0,83 million d'euros. Ce bénéfice est le résultat de la vente d'immeubles pour un montant de 42,96 millions d'euros (juste valeur). Pour plus d'informations, veuillez vous référer au point « Désinvestissements » du présent chapitre.

La variation de la juste valeur des investissements immobiliers s'élève à - 5,96 millions d'euros. La valeur d'investissement du portefeuille immobilier est restée stable. Les principaux effets de cette variation sont un effet positif dû à l'inclusion dans le portefeuille d'un certain nombre de grands projets qui ont été développés pour compte propre (+10,32 millions d'euros) ainsi qu'à l'effet négatif de la baisse de valeur des frais de transaction pour la détermination de la valeur réelle des placements immobiliers: cette baisse de valeur concerne, d'une part, la baisse de valeur des frais de transaction en raison des nouvelles acquisitions aux Pays-Bas (-6,12 millions d'euros), et d'autre part, l'impact de la hausse de 2 % du tarif des droits de mutation aux Pays-Bas (-9,04 millions d'euros). L'autre résultat sur portefeuille s'élève à 0,99 million 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 -20,43 millions d'euros, contre -19,31 millions d'euros l'an dernier. La baisse du taux d'intérêt moyen pondéré de 2,13 % à 2,08 % est compensée par l'augmentation des charges d'intérêt inhérente à la conclusion d'emprunts plus élevés dans le but de financer l'extension du portefeuille. L'évolution de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à 2,67 millions d'euros, contre - 6,22 millions d'euros l'an dernier. L'augmentation 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.

Le résultat EPRA (c'est-à-dire le résultat net, à l'exclusion du résultat du portefeuille) s'élève à 62,91 millions d'euros, contre 69,20 millions d'euros l'an dernier.

Le compte de résultats consolidé est repris dans le chapitre « Compte de résultats consolidé » du rapport financier (p. 150 ss).

### PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2021-2022

La société table, pour l'exercice 2021-2022, sauf imprévu, sur un revenu locatif net de 113,99 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. Retail Estates sa poursuit l'objectif d'un dividende de 4,60 EUR brut (3,22 EUR net) pour l'exercice 2021-2022. Ceci représenterait une augmentation de 2,22 % par rapport au dividende de l'exercice 2020-2021 (4,50 euros brut).

### AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale des actionnaires, qui se tiendra le 19 juillet 2021, de distribuer, à charge de l'exercice social 2020-2021 (courant du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 31 mars 2021), un dividende brut de 4,50 EUR (soit un dividende net de 3,15 EUR par action après retenue de 30 % de précompte mobilier) par action participant au résultat de l'exercice social 2020-2021.

(000) EUR

2020-2021

Résultat de l'exercice	60 986
Réserve pour le solde des variations dans la juste valeur de l'immobilier	-137
Réserve des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	695
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	1 564
Bénéfice de l'exercice à affecter	63 108
Bénéfice reporté de l'exercice précédent (IFRS)	81 442
Transfert des résultats reportés d'exercices précédents (- / +)	-262
Autres	-85
Distribution de dividendes 31 mars 2021	-56 996
Résultat à reporter	87 206

Les chapitres 8 à 11 du rapport financier du présent rapport annuel comprennent une version abrégée des comptes annuels statutaires. La version intégrale des comptes annuels statutaires et les rapports y afférents sont disponibles sur le site web de Retail Estates ([www.retailstates.com](http://www.retailstates.com)). Vous pouvez également demander une copie gratuite.

### DIVERS

#### RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

La société n'a pas mené d'activités, ni exposé de dépenses en matière de recherche et de développement.

#### SUCCURSALES

La société n'a pas de succursales.

#### SITUATION FINANCIÈRE HISTORIQUE

Pour plus d'informations concernant les comptes annuels consolidés de l'exercice 2019-2020, nous renvoyons à la page 51 et suivantes du Rapport Financier Annuel 2019-2020.

Pour plus d'informations concernant les comptes annuels consolidés de l'exercice 2018-2019, nous renvoyons à la page 46 et suivantes du Rapport Financier Annuel 2018-2019.



” Dans le cadre de la stratégie CSR, Retail Estates investit dans la réalisation d'une installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de son nouveau parc commercial à Hognoul. ”

## 6. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### CODE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE (VERSION 2020)

Conformément à l'article 3:6 §2 du Code des sociétés et des associations et à l'Arrêté royal du 12 mai 2019 portant désignation du code de gouvernement d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, Retail Estates sa applique les dispositions du Code de Gouvernance d'Entreprise belge 2020 (Code 2020), en tenant compte des particularités liées à la loi sur les SIR. Le Code 2020 est disponible sur le site web [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be). Il est toutefois dérogé à certains principes du Code de Gouvernance d'Entreprise 2020. Selon le principe « comply or explain » (« appliquez ou motivez ») compris dans le Code 2020, il est permis de tenir compte de la situation spécifique de la société (p. ex. la taille relativement petite et les caractéristiques propres de la société), et de déroger, moyennant justification, à une disposition du Code de Gouvernance d'Entreprise 2020.

L'ancien Code des sociétés s'applique encore à Retail Estates pendant l'exercice 2020-2021 et continuera à être applicable jusqu'au moment où Retail Estates adapte ses statuts, y compris sa gouvernance, au nouveau Code des sociétés et associations (« CSA »). Néanmoins, les dispositions contraignantes du CSA portant sur les SA sont déjà applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

À la date d'établissement du présent rapport annuel, Retail Estates respecte le Code de Gouvernance d'Entreprise 2020, en tenant compte toutefois du fait que Retail Estates sa n'a pas encore adapté ses statuts (y compris sa gouvernance) au CSA, et à l'exception des dispositions suivantes:

#### DÉROGATION À LA DISPOSITION 5.6

La durée proposée du mandat d'un administrateur, à savoir 4 ans, est jugée insuffisante face à la complexité du type d'immeubles dans lequel Retail Estates sa est spécialisée. La plupart des mandats d'administrateur ont actuellement une durée de 6 ans et courent jusqu'à l'assemblée annuelle de 2021. Lors de la prochaine assemblée annuelle, qui se tiendra le 19 juillet 2021, il sera proposé aux actionnaires

de nommer les nouveaux administrateurs pour un mandat de 4 ans au lieu de 6 ans.

#### DÉROGATION À LA DISPOSITION 7.6

Retail Estates sa déroge à cette disposition et n'attribue pas d'actions aux administrateurs non exécutifs. Elle estime que le cadre légal de la société et la nature de celle-ci (SIR), sa politique générale et sa méthode de travail répondent déjà à l'objectif de la disposition 7.6 du Code 2020 (notamment encourager les administrateurs non exécutifs à agir en adoptant la perspective d'un actionnaire à long terme), et garantissent à suffisance que l'on agit en adoptant cette perspective afin de stimuler la création de valeur à long terme. Il s'agit en effet d'une perspective inhérente au management de Retail Estates sa, en tant que société immobilière réglementée. L'action de Retail Estates sa affiche une excellente santé et le management vise à obtenir chaque année des bénéfices solides par action, ce qui se traduit également dans la pratique. Retail Estates sa estime que le management a déjà démontré dans le passé que cette perspective est déjà suffisamment présente dans les agissements du management, sans qu'il soit nécessaire d'octroyer une rémunération en actions. Un aperçu de la rémunération totale des administrateurs non exécutifs est repris dans le rapport de rémunération compris dans la présente déclaration de gouvernance d'entreprise. Sans y être obligés par la politique de rémunération, le président du conseil d'administration, Paul Borghgraef, et l'administrateur non exécutif, monsieur René Annaert, détiennent toutefois, sur la base d'une décision personnelle, une participation en actions dans Retail Estates sa.

#### DÉROGATION À LA DISPOSITION 7.9

Retail Estates sa déroge à cette disposition et ne fixe aucun seuil minimum explicite pour la détention d'actions de Retail Estates par le CEO et les autres membres du comité de direction. Elle estime que le cadre légal de la société et la nature de celle-ci (SIR), sa politique générale et sa méthode de travail répondent déjà à l'objectif de la disposition 7.6 du Code 2020 (notamment encourager le management exécutif à agir en adoptant la perspective d'un actionnaire à long terme), et garantissent à suffisance que l'on agit en adoptant cette perspective afin de

stimuler la création de valeur à long terme. Il s'agit en effet d'une perspective inhérente au management de Retail Estates, en tant que société immobilière réglementée. L'action de Retail Estates sa affiche une excellente santé et le management vise à obtenir chaque année des bénéfices solides par action, ce qui se traduit également dans la pratique. Retail Estates estime que le management a déjà démontré dans le passé que cette perspective est déjà suffisamment présente dans les agissements du management, sans qu'il soit nécessaire d'octroyer une rémunération en actions. Sans y être obligé par la politique de rémunération, le CEO détient toutefois, sur la base d'une décision personnelle, une participation en actions dans Retail Estates sa

### STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Compte tenu des déclarations de transparence reçues et des informations en la possession de Retail Estates sa, les actionnaires principaux sont:

	% à la date de déclaration <sup>1</sup>	% pro forma au 31.03.2021 <sup>2</sup>	% pro forma au 11.06.2021 <sup>3</sup>
Leasinvest Real Estate	10,03%	10,42%	10,42%
FPIM sa (Belfius Insurance)	9,76%	7,53%	7,53%
KBC Groupe sa	3,01%	2,71%	2,71%
AXA sa	6,05%	6,03%	6,03%
Fédérale Assurance	4,96%	3,02%	3,02%
BlackRock, Inc.	3,55%	3,54%	3,54%
Public	62,64%	66,75%	66,75%

1 Sur la base du dénominateur au moment de la déclaration.

2 Sur la base du nombre de droits de vote ressortant des informations que la société a reçues de ses actionnaires et tenu compte du dénominateur en vigueur au 31.03.2021 (12.665.763 actions), ce tableau montre, à titre informative, le structure de l'actionariat (probable). Il convient de noter que cela ne correspond pas nécessairement (ou pas pour tous les actionnaires) à la réalité car la société n'est pas nécessairement informée des transactions d'actions n'ayant pas donné lieu à la transgression ou au dépassement d'un seuil de notification, et n'ayant donc pas non plus donné lieu à une notification de transparence.

3 Sur la base du nombre de droits de vote ressortant des informations que la société a reçues de ses actionnaires et tenu compte du dénominateur en vigueur au 11.06.2021 (12.665.763 actions), ce tableau montre, à titre informative, le structure de l'actionariat (probable). Il convient de noter que cela ne correspond pas nécessairement (ou pas pour tous les actionnaires) à la réalité car la société n'est pas nécessairement informée des transactions d'actions n'ayant pas donné lieu à la transgression ou au dépassement d'un seuil de notification, et n'ayant donc pas non plus donné lieu à une notification de transparence.

À l'exception des actionnaires susmentionnés, aucun autre actionnaire n'a déclaré détenir plus de 3 % des actions émises par Retail Estates sa. Selon les critères appliqués par Euronext, le taux d'actions librement négociables de Retail Estates sa sur le marché est de 100 %.

Les déclarations de transparence reçues peuvent être consultées sur le site Web de la société [www.retailstates.com](http://www.retailstates.com) (dans la section Investisseurs / L'action / Structure de l'actionariat et notifications).

### DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

Chaque action donne droit à une seule voix. Les actionnaires de la Société dont nous avons reçu des déclarations de transparence n'ont pas de droit de vote préférentiel.

### CONTRÔLE EXERCÉ SUR RETAIL ESTATES SA

À l'heure actuelle, aucun contrôle n'est exercé sur Retail Estates sa au sens de l'article 1:14 du Code des sociétés et associations.

### CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Retail Estates sa n'a connaissance d'aucun accord pouvant entraîner un changement de contrôle.

### SYSTÈMES INTERNES DE CONTRÔLE ET DE GESTION DES RISQUES

Conformément aux règles en matière de gouvernance d'entreprise et à la législation en la matière, Retail Estates sa a mis en place un système interne de contrôle et de gestion des risques, tenant compte de la nature, de la taille et de la complexité des activités de la société et de son entourage.

Le contrôle interne est un processus qui vise, entre autres, à obtenir un degré de certitude raisonnable concernant les objectifs suivants:

- efficacité et amélioration du fonctionnement de l'entreprise ;
- fiabilité et intégrité des informations ;
- conformité à la stratégie, aux procédures, à la législation et à la réglementation.

Retail Estates sa a pris le cadre du COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) comme cadre de référence pour la mise en œuvre de son processus de contrôle interne. Les éléments de ce cadre et leur application au sein de Retail Estates sa sont décrits ci-dessous.

### SYSTÈMES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES EN GÉNÉRAL

Un contrôle interne de la qualité et une gestion équilibrée des risques sont des aspects inhérents à la culture d'entreprise de Retail Estates sa, lesquels sont appliqués à toute l'organisation au moyen:

- de règles de gouvernance d'entreprise, d'un comité de rémunération et de nomination et d'un comité d'audit ;
- d'un code de conduite (règlement de transactions) qui aborde notamment les thèmes des conflits d'intérêts, du secret professionnel, de l'acquisition et de la cession d'actions, de la prévention des abus de biens sociaux, de la communication, etc. ;
- d'une politique de gestion des ressources humaines élaborée, comprenant des règles régissant le recrutement de personnel, l'évaluation périodique des prestations et la détermination des objectifs annuels ;
- du suivi des procédures et de la formalisation des processus.

Le conseil d'administration évalue régulièrement l'exposition de l'entreprise aux risques, l'impact financier de ces risques et les mesures devant être prises pour maîtriser ces risques éventuels, pour éviter que ces risques ne se manifestent et/ou, le cas échéant, pour limiter l'impact de ces risques.

En particulier, la société a élaboré des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques pour ses processus principaux, à savoir la gestion des coûts et dépenses, les réparations et l'entretien, le développement de projets et la perception des loyers.

### SYSTÈMES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES LIÉS AUX RAPPORTS FINANCIERS

#### Cadre du contrôle

Le cadre du contrôle relatif aux rapports financiers se compose des éléments suivants:

- l'*accounting team* est responsable de la préparation et de la rédaction des rapports relatifs aux informations financières ;
- le *controller* est chargé de la vérification des informations financières, de la préparation des chiffres consolidés (en collaboration avec le CFO) et de la réconciliation des informations financières avec les activités opérationnelles de Retail Estates sa ;
- le CFO est responsable de la vérification finale des états financiers consolidés, il répond du respect des règles d'évaluation et en fait rapport au CEO.
- en tant que responsable de la politique journalière, le CEO discute régulièrement des rapports financiers avec le CFO ;
- chaque trimestre, le *comité d'audit* et le *conseil d'administration* (chaque semestre pour le comité d'audit) demandent et discutent dans le détail des rapports financiers et des perspectives avec le CEO et le CFO, et veillent à l'application correcte des règles d'évaluation. D'autres acteurs interviennent aussi dans le cadre du contrôle de l'entreprise:
- en tant qu'entreprise cotée en bourse (et en tant que SIR publique), Retail Estates sa est soumise au contrôle de la FSMA ;
- l'expert immobilier joue aussi un rôle important: la totalité du portefeuille immobilier (qui couvre

environ 98 % du total du bilan) est évaluée par des experts immobiliers internationaux, indépendants et agréés (Cushman & Wakefield, Stadim, Colliers et CBRE), qui évaluent chacun une partie du portefeuille immobilier.

#### Analyse des risques

Des réunions de direction périodiques et des réunions opérationnelles permettent d'aborder les thèmes importants dans le cadre d'une gestion et d'une prise de conscience équilibrées des risques:

- les principaux événements de la période précédente et leur impact sur les résultats comptables ;
- les transactions récentes et planifiées ;
- l'évolution des principaux indicateurs de performance ; et
- les éventuels risques opérationnels, juridiques et fiscaux.

En fonction de ces critères, des mesures appropriées sont éventuellement adoptées, en exécution de la politique de la société. Ces mesures visent à mener une politique de gestion des risques équilibrée, tout en respectant les objectifs stratégiques et la propension au risque, tels que proposés par le conseil d'administration.

#### Activités de contrôle

Des procédures de contrôle sont en cours en ce qui concerne les activités principales de la société, à savoir la perception des loyers, les réparations et l'entretien, le développement de projets, le suivi des chantiers, etc. Ces procédures sont régulièrement évaluées par l'équipe de direction.

Un logiciel de gestion permet de suivre tous les aspects inhérents aux activités immobilières (aperçu des contrats de bail, factures, décompte des frais, suivi des paiements, ...). Cet ensemble logiciel est relié au « logiciel comptable ».

#### Information et communication

Un rapport financier, portant notamment sur l'analyse des chiffres, les principaux indicateurs de performance, l'impact des acquisitions et des cessions sur le budget, la situation de la trésorerie, etc. est établi chaque trimestre.

De plus, un rapport opérationnel, également établi chaque trimestre, reprend les principaux indicateurs de performance relatifs au volet immobilier.

Des communiqués de presse intermédiaires sont publiés au premier et au troisième trimestre de l'exercice social. Un rapport financier semestriel plus détaillé est publié à mi-exercice conformément aux normes IFRS. Toutes les informations financières pertinentes sont publiées à la fin de l'exercice social dans le rapport financier annuel, mis à disposition sur le site web de la société.

La taille limitée de l'équipe de Retail Estates contribue dans une large mesure à la bonne circulation des informations. La réelle implication du conseil d'administration et de son président favorise une communication ouverte et le transfert des informations à l'organe de direction.

#### Suivi

Chaque trimestre, l'équipe financière établit les résultats trimestriels et les bilans. Ces résultats sont toujours analysés et contrôlés dans le détail. Pour limiter le risque d'erreur dans les rapports financiers, les chiffres sont examinés avec la direction. De plus, leur exactitude et leur exhaustivité sont contrôlées via l'analyse notamment des revenus locatifs, de l'occupation, des charges techniques, des activités de location, de l'évolution de la valeur des bâtiments et des comptes débiteurs impayés, dans le respect du principe « four eyes ». Les comparaisons établies avec les prévisions et les budgets sont examinées. Chaque trimestre, la direction présente un rapport détaillé au conseil d'administration sur les états financiers, avec une comparaison des résultats annuels, du budget et des explications en cas d'écart.

Le commissaire présente aussi un rapport au conseil d'administration sur les principaux constats opérés dans le cadre de ses activités de contrôle.

#### POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES APPROPRIÉE

Les principaux risques auxquels la société est confrontée sont (i) la valeur de marché de l'immobilier ; (ii) les évolutions sur le marché de la location ; (iii) l'état de la construction des bâtiments ; (iv) les risques financiers,

en ce compris le risque de liquidité, l'utilisation des instruments financiers et le risque de contrepartie et d'accords bancaires ; (v) les risques liés aux autorisations ; (vi) la modification de l'infrastructure des transports ; (vii) la pollution du sol ; (viii) les risques liés à des opérations de fusion, de scission ou d'acquisition ; et (ix) les risques réglementaires.

Pour chacun de ces risques indiqués, des mesures et des procédures ont été mises en place afin d'identifier et de surveiller les risques, d'empêcher que les risques se manifestent et/ou, le cas échéant, de limiter l'impact de ces risques et d'évaluer autant que possible leurs conséquences, de les contrôler et d'en assurer le suivi. Telle est la mission du gestionnaire des risques.

#### POLITIQUE D'INTÉGRITÉ

La politique d'intégrité (supervisée par la personne chargée de la « fonction de conformité ») couvre différents aspects, en ce compris la prévention du délit d'initié, des conflits d'intérêts et des incompatibilités des mandats, ainsi que la non-corrupcion, le secret professionnel, etc.

La direction effective examine régulièrement quels autres domaines et activités devraient faire partie des domaines d'activité de la fonction de conformité. La « fonction de conformité indépendante » est une fonction indépendante au sein d'une organisation, axée sur la recherche et la promotion du respect par la société des lois, règlements et codes de conduite applicables à la société et, en particulier, des règles concernant l'intégrité de ses activités. Les règles les plus importantes sont abordées ci-dessous:

#### Prévention du délit d'initié et prévention des abus de marché

Conformément aux principes et valeurs de la société, Retail Estates sa a introduit dans son Code de conduite (le « Règlement de Transactions ») des règles devant être respectées par les administrateurs, les collaborateurs et les personnes désignées souhaitant négocier des instruments financiers émis par Retail Estates sa. Les règles du Règlement de Transactions ont été alignées sur la législation et la réglementation en vigueur (notamment le Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché (le « Règlement sur les

abus de marché »), la Loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers. Le Règlement de Transactions de la société fait partie intégrante de la Charte de Gouvernance d'Entreprise et peut être consulté (séparément) sur le site web de la société ([www.retailstates.com](http://www.retailstates.com)).

Le Règlement de Transactions porte notamment sur la divulgation des informations relatives à de telles transactions et détermine entre autres:

- les limites applicables à l'exécution de transactions portant sur les instruments financiers de la société pendant des périodes déterminées précédant la publication de ses résultats financiers (« périodes fermées ») ou toute autre période considérée comme sensible (« périodes d'interdiction ») ;
- la nomination d'un Compliance Officer chargé de veiller au respect du Règlement de Transactions par les administrateurs et les autres personnes désignées ;
- la notification préalable au Compliance Officer de toute transaction portant sur des instruments financiers de la société ; et
- la divulgation de toute transaction.

#### Conflits d'intérêts et incompatibilité des mandats

Il est fait référence au paragraphe repris sous le titre « Règlement des conflits d'intérêts » sous le point 7 du présent rapport de gestion.

#### Non-corrupcion

Retail Estates sa met un accent tout particulier sur les principes d'honnêteté et d'intégrité, et attend des tiers avec lesquels elle est en relation professionnelle qu'ils adoptent la même attitude.

#### Secret professionnel

Il est expressément interdit aux membres des organes de la Société et du personnel d'utiliser ou de divulguer à des fins illicites les informations confidentielles qu'ils obtiennent dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions.

#### Activités politiques

Dans la poursuite de ses objectifs commerciaux légitimes, Retail Estates sa agit d'une manière socialement responsable, conformément à la législation du pays dans lequel elle est active.

## FONCTIONS DE CONTRÔLE INDÉPENDANTES

### Fonction de gestion des risques

En ce qui concerne les risques auxquels la société doit faire face, des mesures et des procédures ont été mises en place afin d'identifier et de surveiller les risques, ainsi que pour empêcher que les risques se manifestent et/ou, le cas échéant, pour limiter l'impact de ces risques et évaluer autant que possible leurs conséquences, les maîtriser et en assurer le suivi. Telle est la mission du gestionnaire des risques.

Beaucoup de risques étant de nature juridique, madame Runa Vander Eeck, chief legal counsel, responsable de l'accompagnement des transactions, a été nommée responsable de la fonction de gestion des risques/risk manager. Selon le Conseil d'administration, les risques principaux résident principalement dans les activités d'acquisition plutôt que dans la gestion du portefeuille. Le Risk Manager se concerta régulièrement avec le Compliance Officer.

Il dispose de la fiabilité professionnelle requise et de l'expertise adéquate pour l'exercice de ses fonctions. Le Risk Manager est sous la surveillance directe d'un membre de la direction effective, M. Jan De Nys dans le présent cas, qui est le responsable final de la gestion des risques au sein de l'entreprise.

### Fonction de conformité indépendante

Le conseil d'administration a nommé monsieur Paul Borghgraef en qualité de Compliance Officer. Il est également Président du Conseil d'administration. Il est en particulier responsable du respect de la politique d'intégrité telle que décrite ci-dessus.

La durée du mandat de monsieur Paul Borghgraef en qualité de Compliance Officer coïncide avec celle de son mandat d'administrateur (expirant à l'assemblée annuelle de 2021).

### Fonction de contrôle interne indépendante

La personne chargée de la fonction de contrôle interne assure une fonction d'évaluation indépendante et permanente des activités de la société, et examine la qualité et l'efficacité des procédures et méthodes existantes de contrôle interne.

L'auditeur interne présentera annuellement ses conclusions.

La fonction de contrôle interne est exercée par un conseiller externe, VBM, représentée par monsieur Luc Martens. Cette fonction (confiée à un auditeur-personne morale interne/externe, représenté par une personne physique) est exercée sous la surveillance et la responsabilité du « *finance & reporting analyst* » de la Société, monsieur Giovanni Ronsse. Il dispose de la fiabilité professionnelle requise et de l'expertise adéquate pour l'exercice de ses fonctions.

## FONCTIONS DE CONTRÔLE INTERNE AU SEIN DE RETAIL WAREHOUSING INVEST SA

Conformément à l'article 17, §2 de la Loi SIR, le contrôle interne au sein de la Société concerne également sa filiale ayant le statut de SIR institutionnelle, (Retail Warehousing Invest SA).



## COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En date de la rédaction du présent rapport, le conseil d'administration de Retail Estates se compose de 12 administrateurs: 10 administrateurs non exécutifs et 2 administrateurs exécutifs, en la personne de l'Administrateur Délégué (CEO) et du Chief Financial Officer (CFO).

Le Conseil d'Administration a constitué 3 comités, un comité de rémunération et de nomination, un comité d'audit et un comité de direction.

## COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration s'est réuni à 9 reprises pendant l'exercice social 2020-2021. Un certain nombre de réunions se sont tenues par conférence téléphonique ou en l'étude du notaire Tim Carnewal. Le comité de rémunération et de nomination et le comité d'audit se sont réunis à deux reprises. Le comité de direction se réunit hebdomadairement.

Nonobstant les dispositions du Code de Gouvernance d'Entreprise 2020 (qui propose une durée de 4 ans pour les mandats d'administrateurs), les mandats des administrateurs de Retail Estates ont été renouvelés lors de l'assemblée annuelle du 1<sup>er</sup> juillet 2016 pour une nouvelle période de 6 ans jusqu'à la fin de l'assemblée générale de 2021. Les administrateurs dont le mandat a pris cours après l'assemblée annuelle du 1<sup>er</sup> juillet 2016 ont également été nommés jusqu'à la fin de l'assemblée générale de 2021.<sup>3</sup> La composition du Conseil d'administration reflète son indépendance à deux niveaux différents:

– le Conseil d'administration compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés et du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020 ; ceux-ci ont été renommés lors de l'assemblée annuelle du 1<sup>er</sup>

<sup>3</sup> L'assemblée générale extraordinaire du 4 avril 2017 a procédé à la nomination de (i) Madame Ann Gaeremynck en qualité d'administratrice indépendante au sens de l'art. 526ter du Code des sociétés, et de (ii) Monsieur Victor Ragoen en qualité d'administrateur non exécutif, jusqu'à la fin de l'assemblée générale de 2021. Le 17 mai 2019, Michel van Geyte (CEO Leasinvest) a été coopté. Il siège au conseil d'administration à compter du 18 mai 2019. Il remplace monsieur Jean-Louis Appelmans, qui a démissionné en tant qu'administrateur en date du 17 mai 2019. Stijn Elebaut remplace monsieur Rudy De Smedt au sein du conseil d'entreprise à partir du 24 avril 2019. Monsieur De Smedt a démissionné en tant qu'administrateur le 31 mai 2018.

juillet 2016, de l'assemblée générale extraordinaire du 6 janvier 2016 et de l'assemblée générale extraordinaire du 4 avril 2017 ; et

– le Conseil d'administration compte une majorité d'administrateurs non exécutifs.

Les administrateurs ont été nommés pour une durée de six ans maximum et sont rééligibles.

Les administrateurs indépendants satisfont aux critères d'indépendance énoncés dans l'article 3.5 du Code de Gouvernance d'Entreprise 2020 (cf. article 7:87 du Code des Sociétés et Associations). Ils répondent strictement aux critères d'indépendance suivants:

1. ne pas être un cadre exécutif, ni exercer une fonction de délégué à la gestion journalière au sein de la société ou d'une société ou personne liée à celle-ci, et ne pas avoir occupé un tel poste durant une période de trois ans précédant la nomination. Ou ne plus bénéficier d'options sur actions de la société liées à ce poste ;
2. ne pas avoir servi plus de douze ans en durée cumulée en tant qu'administrateur non exécutif ;
3. ne pas faire partie du personnel de direction (selon la définition de l'article 19, 2<sup>o</sup> de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie) de la société ou d'une société ou personne liée à celle-ci, et ne pas avoir occupé un tel poste durant une période de trois ans précédant la nomination ; ou ne plus bénéficier d'options sur actions de la société liées à ce poste ;
4. ne pas recevoir, ou avoir reçu durant leur mandat ou durant une période de trois ans précédant leur nomination, une rémunération significative ou un autre avantage important de nature patrimoniale de la société ou d'une société ou d'une personne liée à celle-ci, en dehors des honoraires éventuellement perçus en tant qu'administrateur non exécutif ;
5. a. ne pas détenir lors de la nomination, directement ou indirectement, seul ou de concert, des actions représentant globalement un dixième ou plus du capital de la société ou bien un dixième ou plus des droits de vote dans la société ;
- b. ne pas avoir été désigné, en aucune manière, par un actionnaire remplissant les conditions du point (a) ;

6. ne pas entretenir, ou avoir entretenu au cours de l'année précédant la nomination, de relation d'affaires significative avec la société ou une société ou personne liée à celle-ci, soit directement en tant que partenaire, actionnaire, membre du conseil, membre du personnel de direction (selon la définition de l'article 19, 2° de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie) d'une société ou personne qui entretient une telle relation ;
7. ne pas être, ou avoir été au cours des trois ans précédant la nomination, un associé ou un membre de l'équipe de réviseurs de la société ou avoir été une personne qui est, ou a été, le commissaire réviseur de la société ou d'une société ou personne liée à celle-ci au cours des trois ans précédant la nomination ;
8. ne pas être un manager exécutif d'une autre société dans laquelle un manager exécutif de la société siège en tant qu'administrateur non exécutif, et ne pas entretenir d'autres liens importants avec des administrateurs exécutifs de la société du fait de fonctions occupées dans d'autres sociétés ou organes ;
9. ne pas avoir, dans la société ou une société ou une personne liée à celle-ci, de conjoint, de cohabitant légal ou d'allié jusqu'au deuxième degré, qui exerce un mandat d'administrateur, de manager exécutif, de délégué à la gestion journalière ou de membre du personnel de direction (selon la définition de l'article 19, 2° de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie), ou entrant dans l'une des catégories 1. à 8. ci-dessus, et ce, en ce qui concerne le point 2., depuis au moins trois ans après la date à laquelle le membre de la famille concerné a terminé son dernier mandat.

La composition du conseil d'administration doit garantir que la prise de décisions se fait dans l'intérêt de la société. Elle est déterminée sur la base d'une politique de diversité en général, et de complémentarité en termes de compétences, d'expérience et de connaissances. Elle promeut en particulier une forte représentation des administrateurs spécialisés dans l'exploitation de sociétés du type de celles dans lesquelles Retail Estates sa investit et/ou dans les aspects financiers propres à la gestion de sociétés cotées en bourse, et de SIR en particulier. Il importe dès lors que les membres du conseil d'administration soient complémentaires en termes de connaissances et d'expérience. Il est envisagé de limiter le conseil d'administration à 12 membres afin de garantir son efficacité. La composition actuelle du Conseil d'administration respecte les exigences en matière de diversité de genre. Actuellement, le Conseil d'administration de Retail Estates est composé de quatre femmes et huit hommes, conformément à l'article 7:86 du Code des sociétés et des associations.



En date de la rédaction du présent rapport annuel, le Conseil d'administration de Retail Estates sa est composé de la manière suivante:

Nom	Fonction	Date de début du mandat actuel	Date d'échéance du mandat	Adresse professionnelle
Paul Borghgraef	Président du conseil d'administration	01.07.2016	AV 2021	Gauwberg 6, 2970 Schilde
Jan De Nys	Administrateur délégué Président du comité de direction	01.07.2016	AV 2021	Industrielaan 6, 1740 Ternat
Kara De Smet	Chief Financial Officer Membre du comité de direction	06.01.2016	AV 2021	Industrielaan 6, 1740 Ternat
René Annaert	Administrateur indépendant Président du comité de rémunération et de nomination Membre du comité d'audit	01.07.2016	AV 2021	Mercatorlaan 4, 1780 Wemmel
Michel Van Geyte <sup>4</sup>	Administrateur non exécutif	17.05.2019	AV 2021	Schermerstraat 42, 2000 Anvers
Stijn Elebaut <sup>5</sup>	Administrateur non exécutif	24.04.2019	AV 2021	Rue de l'Etuve 12, 1000 Bruxelles
Christophe Demain	Administrateur non exécutif	01.07.2016	AV 2021	Avenue Galilée 5, 1210 Bruxelles
Ann Gaeremynck	Administrateur indépendant Membre du comité de rémunération et de nomination Membre du comité d'audit	04.04.2017	AV 2021	Naamsestraat 69, 3000 Louvain
Victor Ragoen	Administrateur non exécutif Membre du comité de rémunération et de nomination	01.07.2016	AV 2021	Slesbroekstraat 101, 1600 Sint-Pieters Leeuw
Jean Sterbelle	Administrateur non exécutif	01.07.2016	AV 2021	Vieux Chemin de l'Helpe 33, 1332 Rixensart
Leen Van den Neste	Administrateur indépendant Membre du comité de rémunération et de nomination Président du comité d'audit	06.01.2016	AV 2021	Sint-Michielsplein 16, 9000 Gand
Herlinda Wouters	Administrateur non exécutif	06.01.2016	AV 2021	

<sup>4</sup> Le 17 mai 2019, Michel van Geyte (CEO Leasinvest) a été coopté. Il siège au conseil d'administration à compter du 18 mai 2019. Sa nomination a été approuvée à l'assemblée générale annuelle du 22 juillet 2019. Il remplace monsieur Jean-Louis Appelmans, qui a démissionné en tant qu'administrateur en date du 17 mai 2019.

<sup>5</sup> Stijn Elebaut remplace monsieur Rudy De Smedt au sein du conseil d'entreprise à partir du 24 avril 2019. Sa nomination a été approuvée à l'assemblée générale annuelle du 22 juillet 2019. Monsieur De Smedt a démissionné en tant qu'administrateur le 31 mai 2018.

Parmi les 12 administrateurs, 4 représentent un actionnaire de référence: Madame Wouters au nom de KBC Groupe, Monsieur Van Geyte au nom de Het Torentje (Leasinvest), Monsieur Demain au nom du Groupe Belfius et Monsieur Elebaut au nom de Fédérale Assurance.

Messieurs De Nys, Borghgraef et Annaert ont déclaré détenir des actions de la société à titre personnel.

Conformément au Code de Gouvernance d'Entreprise 2020, les administrateurs non exécutifs doivent être

conscients de l'ampleur de leurs tâches, notamment en ce qui concerne le temps qu'ils devront consacrer à leur mandat. Les administrateurs non exécutifs ne peuvent pas exercer plus de cinq mandats d'administrateur au sein de sociétés cotées en bourse. Aucun des administrateurs non exécutifs n'assume plus de 5 mandats dans des sociétés cotées en bourse.

Ci-dessous sont exposés les mandats des différents administrateurs, ainsi qu'une brève description de leur carrière professionnelle:

M. Paul Borghgraef



M. Paul Borghgraef est administrateur et président du Conseil d'administration de Retail Estates depuis 2004.

En 1976, il a obtenu un diplôme de Comptabilité et Fiscalité à l'École supérieure économique d'Anvers, suivi d'un postgraduate Informatique et législation sociale.

En 1976, il commença sa carrière au département de comptabilité politique de la banque Kredietbank.

Entre 1977 et 1978, il a travaillé pour Dijker & Doornbus (aujourd'hui PWC) en tant qu'auditeur expert en fiscalité.

À partir de 1978, il a exercé différentes fonctions auprès de Krefima, telles qu'administrateur délégué et président du comité de direction, administrateur exécutif et président du Conseil d'administration jusqu'en 2006.

Depuis 1995, il est actif en tant que juge consulaire au tribunal de commerce d'Anvers.

**Mandats en cours:**

- Administrateur PG58 NV
- Administrateur Pertinea Property Partners
- Administrateur Verzekeringen NV
- Administrateur Maison de Repos Sint-Jozef VZW
- Administrateur de Beherman Invest sa
- Administrateur de Hofke van Oliveten asbl

**Comités:** /

M. Jan De Nys



M. Jan De Nys est administrateur délégué de Retail Estates depuis 1998.

En 1982, il a obtenu son diplôme de licencié en droits auprès de l'Université catholique de Louvain, suivi d'un postgraduate en Droit européen auprès du Europa College de Bruges.

Il a commencé sa carrière en 1982 chez De Bandt, Van Hecke. Entre 1999 et 2002, il a exercé différentes fonctions chez Mitiska nv, où il est demeuré administrateur jusqu'en 2009.

**Mandats en cours:**

- Administrateur d'Alides REIM nv
- Administrateur de First Retail International I et II nv
- Président du conseil d'administration de BEM II nv

**Comités:** /

Mme . Kara De Smet



Mme. Kara De Smet occupe le poste de CFO au sein de Retail Estates depuis 2006. Elle est administratrice exécutive depuis 2016.

Depuis 2015, elle enseigne également au Postuniversitair Centrum de la KUL (dans le cadre de la formation en Sciences immobilières).

En 1999, elle a obtenu son diplôme de licenciée en Sciences économiques appliquées à KUL.

Elle a travaillé en tant que directrice audit chez Deloitte entre 1999 et 2006.

**Mandats en cours:**

- Administratrice auprès de la Be-Reit Association, l'association sectorielle des SIR, au sein de laquelle elle est également présidente du groupe de travail Comptabilité.

**Comités:** /

M. René Annaert



M. Annaert est administrateur indépendant de Retail Estates depuis le 7 juillet 2015. Monsieur Annaert est président du comité de rémunération et de nomination, ainsi que membre du comité d'audit de Retail Estates. Il a obtenu son diplôme d'ingénieur civil à l'école supérieure Sint-Lukas de Bruxelles.

M. Annaert a commencé sa carrière en tant que dessinateur d'étude chez Traction et Electricité. Entre 1975 et 1988, il a exercé les fonctions de chef de chantier et de projet dans différentes entreprises. En 1988, René Annaert a assumé la fonction d'administrateur-directeur au sein de la SCA. Wereldhave Belgium. Il a exercé cette fonction jusqu'en 2000, et en 2011 il a commencé en tant que directeur général de la sa Devimo nv. Entre 2012 et 2015, M. Annaert était CEO de Brussels International Trade Mart.

**Mandats en cours:** /

**Comités:**

- Comité de rémunération et de nomination
- Comité d'audit

M. Michel Van Geyte



M. Van Geyte a obtenu en 1989 son diplôme de licencié en Sciences économiques appliquées à la KUL, suivi d'un postgraduat en Real Estate à la même université, ainsi qu'un master exécutif en Finances d'entreprises à la Vlerick Business School. Il a commencé sa carrière chez Belgian Shell en 1990. De 1991 à 1995, il était conseiller chez UNIZO, où il réalisait, entre autres, des enquêtes sur les centres commerciaux et les PME. Entre 1995 et 1999, il occupait le poste de sous-directeur auprès de C.I.P., promoteur immobilier d'immeubles de bureau et de projets résidentiels. En 1999, il est devenu « country manager » au sein de Grubb&Ellis, et entre 2001 et 2004, il occupait le poste de directeur associé auprès de Knight Frank Belgium (location, investissements, courtage...).

Depuis 2004, Michel Van Geyte est actif auprès de Leasinvest Real Estate, d'abord en qualité de directeur commercial (C.O.O.). Il est actuellement CEO - administrateur exécutif de Leasinvest Real Estate Management SA, gérant statutaire du SIR public Leasinvest Real Estate SCA.

Depuis 2009, monsieur Van Geyte donne également différents cours liés à l'immobilier, à la KUL.

**Mandats en cours:**

- Administrateur délégué de Leaseinvest Real Estate Management SA
- Administrateur délégué de Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA
- Administrateur de différentes sociétés immobilières faisant partie de Leasinvest Real Estate.
- Administrateur de Care Property Invest OGVV
- Président d'Alumni Vastgoed - KUL
- Administrateur de ULI Belgium
- Administrateur de BLSC

**Comités:** /

M. Stijn Elebaut



M. Stijn Elebaut est administrateur de Retail Estates depuis le 24 avril 2019. Monsieur Elebaut détient une licence en sciences commerciales à l'ESHAL Management School, ainsi qu'un MBA en gestion financière de la Vlerick Management School.

En 2001, M. Elebaut a débuté sa carrière au département financier controlling de Toshiba TEC. Entre 2004 et 2017, il a occupé différents postes à la Société Generale Private Banking (auparavant appelée Bank De Maertelaere) en tant que buy side equity analyst et Portfolio manager. Depuis 2017, il est Portfolio Manager chez Fédérale Assurance.

**Mandats en cours:** /

**Comités:** /

M. Christophe Demain



M. Demain est administrateur non exécutif auprès de Retail Estates depuis le 30 juin 2013. Il a obtenu son diplôme en Sciences économiques appliquées à l'UCL. Il occupe le poste de Chief Investment Officer auprès de Belfius Insurance. Il a commencé sa carrière en tant que Trader auprès de Crédit Général, et plus tard auprès de Ippa Bank. Entre 1999 et 2009, il a exercé différentes fonctions au sein d'AXA. Monsieur Demain occupe le poste de Chief Investment Officer auprès de Belfius Insurance depuis 2013.

**Mandats en cours:**

- Chief Investment Officer auprès de Belfius Insurance sa.
- Administrateur auprès de Belwing nv
- Administrateur de Rekode nv
- Administrateur d'Elantis SA
- Administrateur de Belfius Investment partners nv
- Administrateur auprès de Newton Biocapital I, Pricaf Privée sa
- Administrateur de différentes sociétés immobilières du Groupe Belfius (notamment LFB nv, Legros-Renier, Les Amarantes Seigneurie de Loverval nv, Coquelets nv, Immo Malvoz bvba, Immo Zeedrift nv, ImmoActivity nv et Offico Immo nv).

**Mandats achevés:**

- Administrateur auprès d'Auxipar nv (mandat achevé en 2018)
- Administrateur auprès de Cofinimmo nv (mandat achevé en 2017)
- Administrateur auprès de First Retail International nv (mandat achevé en 2017)
- Administrateur auprès de First Retail International 2 nv (mandat achevé en 2017)
- Administrateur et liquidateur auprès d'AIS Consulting sa (mandat achevé en 2014)
- Représentant permanent d'AIS Consulting sa, gérant de SCI St Mesmin (mandat achevé en 2014)

**Comités:** /

Mme. Ann Gaeremynck



M. Ann Gaeremynck est administratrice indépendante de Retail Estates depuis le 4 avril 2017.

Elle a obtenu le titre de docteur en Sciences économiques appliquées à la Katholieke Universiteit Leuven.

Ann Gaeremynck est professeure ordinaire auprès de la KU Leuven, Faculté d'économie et sciences de gestion.

Ses études sont surtout axées sur le domaine de la gouvernance, de l'audit et du rapportage financier.

**Mandats en cours:**

- Administratrice auprès de VGP (présidente du comité d'audit)
- Administratrice de la haute école VIVES hogeschool (présidente du comité d'audit)

**Mandats achevés:**

- Membre externe du comité d'audit d'AZ Delta
- Administratrice auprès du ICCI (centre d'informations du révisorat d'entreprises)

**Comités:**

- Comité d'audit
- Comité de rémunération et de nomination

M. Victor Ragoen



M. Victor Ragoen est administrateur de Retail Estates depuis le 5 novembre 2004.

Il occupait le poste d'administrateur délégué de New Vanden Borre SA jusqu'au 31 janvier 2015. Il est licencié en Sciences commerciales et financières, et a obtenu son diplôme de master à la Vlerick School.

Il a commencé sa carrière en 1980 au sein d'Ogilvy & Mather en tant que Junior Account Executive, et a rejoint BBDO en 1981. Entre 1982 et 1991, il a occupé différents postes de marketing au sein d'American Express. Entre 1991 et 2007, il était Managing Partner, et plus tard Managing Director au sein de Vanden Borre. Entre 2007 et 2013, monsieur Ragoen occupait le poste de vice-président de KESA Electricals. Entre mai 2011 et février 2015, il était à nouveau Managing Director de Vanden Borre.

**Mandats en cours:** /

**Comité:**

- Comité de rémunération et de nomination

M. Jean Sterbelle



M. Jean Sterbelle est administrateur de Retail Estates depuis le 12 avril 2013.

Il est agent immobilier gradué et dispose d'un certificat d'expert immobilier, obtenu auprès de l'INFAAC.

Entre 1989 et 1990, il était adjoint du responsable de la sécurité et des immeubles de la Morgan Guaranty Trust Company of New York (Euroclear Operation Centre).

Entre 1990 et 2007, il a occupé différentes fonctions liées à l'immobilier au sein du groupe Fortis, où il a été nommé directeur commercial immobilier d'entreprise en 1996.

Entre 2007 et juin 2014, il occupait la fonction de Head of Real Estate Commercial Management au sein d'AXA Belgium – Letting & Investment.

Du 1er juillet 2014 à fin octobre 2018, il était actif en tant que Head of Transactions & Letting Belgium & Luxembourg au sein d'Axa real Estate Investment Managers Belgium sa, où il est responsable de la location et des transactions immobilières pour le compte de tous les clients/investisseurs d'Axa REIM (acquisition - vente).

Depuis le 1er juin 2019, il occupe le poste de Head of Luxembourg au sein de Leasinvest Real Estate et il dirige la gestion opérationnelle du portefeuille immobilier luxembourgeois de la SIR, ainsi que la mise en œuvre de la stratégie d'investissement.

**Mandats en cours:** /

**Mandats achevés:**

- Head of Transactions Belux – AXA Real Estate Investment Managers Belgium sa
- Administrateur au sein de différentes entreprises immobilières

**Comités:** /

Mme. Leen Van den Neste



Mme Leen Van Den Neste est administratrice indépendante de Retail Estates depuis le 12 janvier 2016.

En 1988, Mme Van den Neste a obtenu son diplôme de Droit auprès de la Rijksuniversiteit Gent (Université d'État de Gand). En 1990, elle a obtenu une licence spéciale en Comptabilité à la Vlerick Management School à Gand.

Mme Van den Neste a commencé sa carrière professionnelle au sein de KPMG Réviseurs d'entreprise. Plus tard, elle a occupé le poste d'auditeur interne senior au sein de VF dept. Internal Audit. Elle s'est intégrée au groupe Arco en 1995, où elle a occupé différents postes avant de devenir directrice de l'administration et des finances en 2005. Entre 2007 et 2011, elle était membre du comité de direction du groupe Arco.

En septembre 2011, Mme Van den Neste est devenue membre du comité de direction de la VDK Bank, dont elle a été élue présidente en avril 2012.

**Mandats en cours:**

- Administratrice déléguée et présidente de la VDK Bank SA.
- Administratrice et membre du comité exécutif de Febelfin
- Présidente du Conseil d'administration Xior SA, SIR publique
- Administratrice de KAA Gent CVBASO
- Administratrice de la Centrale voor huisvesting Arrondissement Gent (Centrale de logement de l'Arrondissement de Gand)
- Administratrice de CPP-Incofin
- Administratrice de Gentco CVBA
- Administratrice de l'ASBL Familiehulp VZW
- Administratrice de l'ASBL Artevelde Hogeschool VZW

**Comités:**

- Comité de rémunération et de nomination
- Comité d'audit

Mme. Herlinda Wouters



Mme Herlinda Wouters est administratrice de Retail Estates depuis le 12 janvier 2016.

En 1980, elle a obtenu un master en Sciences économiques appliquées et en sciences pédagogiques à l'Universiteit Antwerpen (Université d'Anvers). Mme Wouters a commencé sa carrière en tant qu'analyste commerciale au sein d'Exxon Chemicals. Entre 1983 et 1997, elle était active au sein de la banque IndoSuez Belgique, d'abord en tant que Global Relationship Manager, puis en tant que Branch Manager.

En 1998, Mme Wouters a commencé en tant que Senior Banker au sein de la Banque KBC, où elle a également occupé plus tard le poste de Corporate Business Development Manager. Elle occupait le poste de Program Director au sein de KBC Financial Products Ltd entre fin 2009 et début 2011. Elle a également exercé cette fonction pendant six mois au sein d'Antwerp Diamond Bank.

Entre juillet 2011 et juillet 2019, Mme Wouters occupait le poste de General Manager de KBC Bank Nederland à Rotterdam.

Depuis août 2019, Mme Wouters est General Manager de KBC Bank France et administratrice et « présidente » de KBC Bail Immobilier France, qui a des succursales à Paris et à Lille.

**Mandats en cours:**

- General Manager de KBC Bank France, administratrice de KBC Bail Immobilier France

**Comités:** /

### DÉCLARATIONS CONCERNANT LES ADMINISTRATEURS ET LE MEMBRE DU COMITÉ DE DIRECTION

Le conseil d'administration de Retail Estates sa déclare qu'aucun des administrateurs et aucun membre du comité de direction n'a été condamné pour fraude au cours des cinq dernières années, qu'aucune accusation officielle et/ou publique ne les a jamais visés, et qu'aucune sanction ne leur a jamais été infligée par une autorité légale ou de surveillance. Il ajoute qu'aucun administrateur ou membre du comité de direction ne s'est vu interdire par un tribunal d'agir en tant que membre de l'organe d'administration et n'a jamais été, en sa capacité d'administrateur, impliqué dans une faillite par un tribunal. Il n'existe aucun lien de parenté entre les administrateurs et les membres du comité de direction.

### FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration de Retail Estates sa définit la stratégie, les placements, les budgets, les (dés) investissements, ainsi que leur financement.

Le conseil d'administration établit les comptes annuels/semestriels et le rapport annuel de la société pour l'assemblée générale des actionnaires. Il approuve les rapports de fusion et de scission, décide de l'utilisation du capital autorisé et convoque les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires, veille à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications adressées aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, sous forme de prospectus, de rapports annuels et semestriels et de communiqués de presse.



Le conseil d'administration a constitué un comité de direction au sens de l'article 524bis du Code des sociétés, auquel il a délégué certains pouvoirs de gestion. Concrètement, le comité de direction se charge des tâches suivantes:

- formuler des propositions, à l'attention du Conseil d'Administration, en matière de stratégie et de politique générale ;
- mettre en œuvre la stratégie élaborée par le Conseil d'Administration, en ce compris les décisions d'acquiescer ou de céder des droits réels sur de l'immobilier ou des actions de sociétés immobilières ;
- assurer la gestion journalière de l'entreprise en collaboration avec l'administrateur délégué, et faire rapport au Conseil d'Administration.

En outre, l'administrateur délégué, soutenu par le comité de direction, assume la direction exécutive.

Le conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés. Lorsque cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée, laquelle délibèrera et statuera valablement sur les points inscrits à l'ordre du jour de la réunion précédente, si deux administrateurs au moins sont présents ou représentés. Toute décision du conseil d'administration est adoptée à la majorité simple des voix des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou de plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante. Dans des cas exceptionnels, lorsque l'urgence et l'intérêt de Retail Estates sa l'exigent, les décisions du conseil d'administration peuvent être adoptées par accord écrit unanime des administrateurs. Conformément aux statuts de Retail Estates, ladite procédure ne peut cependant pas être suivie pour l'établissement des comptes annuels et l'utilisation du capital autorisé.

Outre la mission légale, le conseil d'administration apporte également tout le soin nécessaire à l'élaboration de la stratégie et des orientations de la gestion de la société, en veillant toujours à la défense des intérêts de cette dernière. Il adopte notamment toutes les décisions de principe concernant les investissements

et les désinvestissements immobiliers, ainsi que leur financement.

Une distinction nette est opérée entre les responsabilités de l'Administrateur Délégué et celles du Président du conseil d'administration. Le Président dirige le conseil d'administration, s'assure que l'ordre du jour de ses réunions est établi et que les administrateurs reçoivent les informations nécessaires en temps utile.

L'Administrateur Délégué est responsable des missions opérationnelles liées à la gestion du portefeuille immobilier et du fonctionnement de la société. Le conseil d'administration veille à ce que l'Administrateur Délégué dispose de pouvoirs suffisants pour exécuter ses obligations et responsabilités.

### ÉVALUATION DES PRESTATIONS DES ADMINISTRATEURS

Sous la surveillance de son Président, le conseil d'administration évalue régulièrement sa taille, sa composition, ses prestations, ainsi que les relations qu'il entretient avec la direction, les actionnaires et les autres acteurs.

L'objectif de cet examen est double:

- évaluer le fonctionnement du conseil d'administration et de ses comités ; et
- contrôler la composition du conseil d'administration.

Il surveille également la prompte communication des informations préalablement aux réunions du conseil d'administration.

Cette évaluation prend la forme d'une procédure écrite, dans le cadre de laquelle il doit être répondu à un questionnaire de manière individuelle et anonyme.

### RAPPORT D'ACTIVITÉS ET FONCTIONNEMENT DES COMITÉS

Soucieux d'améliorer continuellement son efficacité, le conseil d'administration évalue systématiquement et régulièrement (tous les trois ans au moins) sa taille, sa composition, ses prestations et celles de ses comités, ainsi que son interaction avec le comité de direction.

Cet examen a pour objet:

- d'évaluer le fonctionnement du conseil d'administration et de ses comités ;
- d'évaluer la contribution effective de chaque administrateur, par sa présence lors des réunions du conseil d'administration et des comités, ainsi que par sa collaboration aux négociations et à l'adoption des décisions.

Plusieurs comités peuvent être installés au sein du conseil d'administration. Leur mission porte sur des questions spécifiques.

Le conseil d'administration de Retail Estates sa a installé à ce jour trois comités: un comité de rémunération et de nomination, un comité d'audit et un comité de direction.

#### Comité de rémunération et de nomination

Le comité de rémunération et de nomination se compose des membres suivants:

- **René Annaert** – Président du comité, administrateur indépendant
- **Leen Van den Neste** – administrateur indépendant
- **Ann Gaeremynck** – administrateur indépendant
- **Vic Ragoen** – administrateur non exécutif

Le comité s'est réuni une fois en 2020-2021, à l'occasion de l'élaboration du budget 2021-2022. Lors de ces réunions, il a, d'une part, examiné la politique de rémunération des membres du personnel et, d'autre part, dressé l'inventaire des rémunérations récurrentes versées aux prestataires de service externes.

Le comité de rémunération et de nomination a pour rôle d'assister le conseil d'administration:

- en formulant des recommandations quant à la composition du conseil d'administration et de ses comités ;
- en aidant à la sélection, à l'évaluation et à la désignation des membres du conseil d'administration ;
- en aidant à la détermination de la rémunération des membres du conseil d'administration ;
- en établissant le rapport de rémunération.

#### Comité d'audit

Le comité d'audit se compose des membres suivants

- **Leen Van den Neste** – Président du comité, administrateur indépendant
- **René Annaert** – administrateur indépendant
- **Ann Gaeremynck** – administrateur indépendant

Le comité s'est réuni à deux reprises en 2020-2021.

Les missions du comité d'audit portent essentiellement sur la surveillance du processus d'établissement des rapports financiers, l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, la surveillance de l'audit interne, le contrôle légal des comptes annuels statutaires et consolidés, ainsi que l'évaluation et la surveillance de l'indépendance du commissaire.

#### Comité de direction

Le comité de direction se compose des membres suivants:

- **Jan De Nys** – Président du comité, CEO, administrateur exécutif
- **Kara De Smet** – CFO, administrateur exécutif
- **Koenraad Van Nieuwenburg** – CIO,
- **Runa Vander Eeckt** – CLO

Les missions de ce comité de direction sont principalement la gestion journalière de Retail Estates sa et de ses participations, l'organisation et la gestion des fonctions d'appui, la conclusion de contrats de bail, l'examen des dossiers d'investissement et de désinvestissement, ainsi que la préparation des états financiers et de tous les rapports opérationnels.

En ce qui concerne la répartition des compétences entre le comité de direction et le conseil d'administration, ainsi que les autres aspects du fonctionnement du comité de direction, il est fait référence à la charte du comité de direction, disponible sur le site web.

Retail Estates a nommé en tant qu'administrateurs effectifs au sens de l'article 14 de la Loi SIR, pour une durée indéterminée: l'administrateur délégué de Retail Estates (Monsieur Jan De Nys, Chief Executive Officer de Retail Estates), et jusqu'à la fin de

l'assemblée générale de 2021 au sujet de l'exercice 2020-2021: Madame Kara De Smet (Chief Financial Officer de Retail Estates). Les administrateurs effectifs participent à la direction de Retail Estates, conformément à la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la société.

#### POUVOIRS DE REPRÉSENTATION

Dans tous les cas légaux et statutaires où un acte de disposition portant sur un bien immobilier est requis, la société est représentée par au moins deux administrateurs, agissant conjointement, à savoir en principe les administrateurs exécutifs/dirigeants effectifs, Monsieur De Nys et Madame De Smet.

La société peut de même être valablement représentée, dans le cadre d'un mandat spécial, par l'administrateur délégué à la gestion journalière ou par ses mandataires spéciaux pour les opérations (en ce compris la constitution de servitudes ou la conclusion de contrats de leasing, avec option d'achat ou non) portant sur des biens dont la valeur est inférieure à 2,5 millions d'euros<sup>6</sup>.

#### RÈGLEMENT DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

En application de l'article 7:96 du Code des sociétés et associations, tout membre du conseil d'administration qui a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale opposé à une décision ou à une opération relevant du conseil d'administration, ne peut assister aux délibérations ni participer au vote de ce conseil. Une attention particulière est également accordée aux articles 36 à 38 de la Loi SIR lorsqu'une des personnes citées dans cet article (administrateur, gérant, dépositaire ou promoteur de la SIR, ...) intervient en qualité de partie cocontractante dans le cadre d'une opération conclue avec la SIR publique ou une société dont elle détient le contrôle.

En outre, Retail Estates doit également se conformer à la procédure de l'article 7:97 du Code des sociétés et des associations si elle, ou l'une de ses filiales, prend une décision ou exécute une transaction avec un apparenté.

<sup>6</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019, ce montant a été augmenté à 5 millions d'EUR. Pour les montants entre 2,5 millions d'EUR et 5 millions d'EUR, les mandataires spéciaux doivent agir conjointement à deux.

Aucun conflit d'intérêts, tel que visé dans ces articles, ne s'est manifesté au cours de l'exercice social écoulé. Entre la date de la clôture de l'exercice et la date de la publication du présent rapport, un conflit d'intérêt s'est produit lors du conseil d'administration du 21 mai 2021. Lors de ce conseil d'administration, Jan De Nys et Kara De Smet, en leur qualité d'administrateurs exécutifs, n'ont pas participé à la délibération ni au vote concernant la fixation de leur rémunération et de leurs objectifs de performance, ainsi que concernant l'obtention des objectifs de performance dans le cadre de la rémunération variable pour l'exercice 2020-2021 et concernant la détermination de leurs objectifs de rémunération et de performance pour l'exercice suivant.

#### GESTION JOURNALIÈRE

La gestion de la société est confiée à une équipe de 36 collaborateurs dirigée par l'administrateur délégué (CEO), Monsieur Jan De Nys.

#### GESTION OPÉRATIONNELLE DE L'IMMOBILIER

La gestion opérationnelle des bâtiments compris dans le portefeuille de Retail Estates est basée sur une collaboration entre le département immobilier commercial et le département technique. Cet échange d'informations entre ces départements est essentiel à la gestion préventive, aux problèmes ad hoc, ainsi qu'à l'identification des opportunités d'investissement.

Le département immobilier compte 7 collaborateurs, dont 4 Property Managers et 2 assistants pour renforcer ce département. Il s'agit principalement de personnes actives dans le secteur du commerce de détail proprement dit. Elles sont sous la direction du CEO.

Le département technique compte deux Senior Project Managers, un Project Manager, un Development Manager, et un assistant travaillant sous la direction du CIO.

L'équipe néerlandaise se compose d'un Property manager, d'un Asset Manager, d'un Manager Technique et d'une assistante administrative. Ils font rapport au CEO et au CIO.

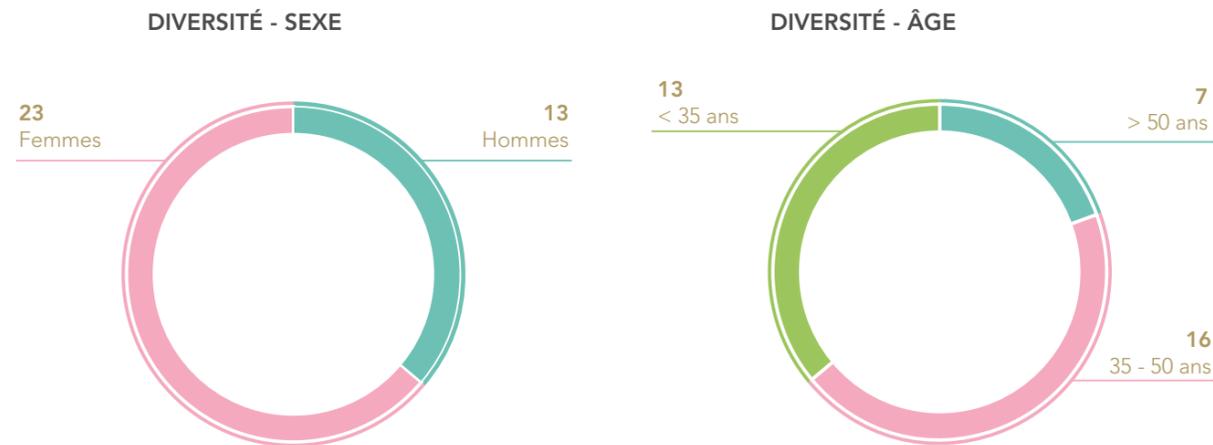
## POLITIQUE DE DIVERSITÉ

Au sein de Retail Estates, le principe d'égalité constitue le point de départ lors de la sélection de nos collaborateurs. Cela implique que chaque collaborateur est sélectionné sur la base de ses compétences et capacités, indépendamment de son âge, son sexe ou ses origines culturelles.

La diversité au sein de l'équipe fait partie de notre culture d'entreprise, car Retail Estates est convaincue qu'elle contribue à la croissance de l'entreprise et enrichit la culture d'entreprise.

Le composition concrète du groupe de collaborateurs révèle que cette politique produit effectivement des résultats positifs.

Le tableau ci-dessous illustre la diversité basée sur le sexe l'âge des collaborateurs:



La diversité est également prise en compte au sein du comité de direction, car il reflète dans sa composition le principe de l'égalité des genres. En outre, le conseil d'administration compte quatre administratrices. De plus, la composition du comité de direction et du conseil d'administration est déterminée sur la base d'une politique de diversité en général, et de complémentarité en termes de compétences, d'expérience et de connaissances. Le conseil d'administration promeut en particulier une forte représentation des administrateurs spécialisés dans l'exploitation de sociétés du type de celles dans lesquelles Retail Estates sa investit et/ou dans les aspects financiers propres à la gestion de sociétés cotées en bourse, et de SIR en particulier. Il importe dès lors que les membres du conseil d'administration soient complémentaires en termes de connaissances et d'expérience.

Pour plus d'informations concernant la diversité au sein de Retail Estates, nous renvoyons au Rapport de durabilité.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

### I. CHAMP D'APPLICATION

Conformément à l'article 7:89/1 du Code des Sociétés et associations (le « CSA ») et au Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020 (« Code 2020 »), la présente politique de rémunération est applicable aux membres du conseil d'administration (tant aux administrateurs exécutifs qu'aux administrateurs non exécutifs), et aux membres du comité de direction<sup>7</sup>.

La politique de rémunération a été approuvée par le conseil d'administration de Retail Estates du 21 mai 2021, sur proposition du comité de rémunération et de nomination. Elle entre en vigueur à partir du 1er avril 2021 (exercice 2021-2022), sous réserve d'être approuvée par l'assemblée générale annuelle de la société, qui sera tenue le 19 juillet 2021.

Retail Estates paiera les rémunérations des administrateurs et des membres du comité de direction conformément à la politique de rémunération approuvée. Si l'assemblée générale refuse d'approuver la politique de rémunération, la société continuera à payer les rémunérations selon les pratiques existantes. Dans ce cas, une politique de rémunération adaptée sera soumise à l'approbation de la prochaine assemblée générale

La société peut temporairement déroger à la politique de rémunération, mais elle peut uniquement le faire en raison de circonstances exceptionnelles, conformément à la procédure fixée au point VI de la présente politique de rémunération.

Pour chaque modification matérielle, et au moins tous les quatre ans, la politique de rémunération sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

” La diversité est également prise en compte au sein du comité de direction, car il reflète dans sa composition le principe de l'égalité des genres. En outre, le conseil d'administration compte quatre administratrices. ”

<sup>7</sup> « Comité de direction » renvoie tant au comité de direction actuel au sens de l'article 524bis de l'ancien Code des Sociétés, qu'à un comité de management informel qui remplacera le comité de direction (notamment après la suppression du comité de direction par une assemblée générale extraordinaire chargée de mettre les statuts de la société en conformité avec le (nouveau) Code de Sociétés et Associations). Dès que le comité de direction en vertu de l'article 524bis de l'ancien Code des Sociétés aura été supprimé, les membres du comité de direction seront rémunérés comme des membres du comité de management informel. La politique de rémunération applicable aux membres de l'ancien comité de direction sera également d'application, mutatis mutandis, aux membres du (nouveau) comité de management informel.

## II. VISION GENERALE EN MATIERE DE REMUNERATION

Tant la politique de rémunération pour les administrateurs et les membres de la direction que les conditions salariales et de travail des travailleurs de Retail Estates sont basées sur les principes suivants, qui reflètent la vision générale de la société sur les rémunérations:

- Une rémunération **conforme au marché** permettant à la société d'attirer et de retenir des administrateurs, des membres de la direction et des membres du personnel talentueux, tout en tenant compte de la taille de l'entreprise et de ses perspectives financières. C'est pourquoi la société tient compte des résultats d'un **benchmark** de sociétés similaires en ce qui concerne la rémunération des administrateurs et des membres du comité de direction.
- **Caractère proportionnel** de la rémunération par rapport aux responsabilités et à l'expérience de chacun.
- Création d'un **bon équilibre** entre la rémunération des membres de la direction et celle du personnel.
- **Stimulation d'une création de valeur durable** en tenant compte, lors de la fixation de la rémunération variable des membres du comité de direction, des critères de prestation financiers et non-financiers qui contribuent aux intérêts à long terme et à la durabilité de Retail Estates.
- Prise en compte des **intérêts de toutes les parties prenantes**, y compris le point de vue et les perspectives des actionnaires à long terme.

## III. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION POUR LES MEMBRES NON EXÉCUTIFS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION<sup>8</sup>

### 1. Processus de prise de décisions pour la fixation, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération et mesures en vue de la prévention et la gestion des conflits d'intérêt

La rémunération des administrateurs non exécutifs est fixée par l'assemblée générale (annuelle) des actionnaires sur proposition du conseil d'administration. Le comité de rémunération et de nomination fait des

<sup>8</sup> Les administrateurs exécutifs ne perçoivent aucune rémunération en leur qualité de membre du conseil d'administration.

propositions au conseil d'administration concernant la rémunération des administrateurs non exécutifs.

La rémunération des administrateurs non exécutifs tient compte de leur rôle en tant qu'administrateur, de leurs rôles spécifiques en tant que président du conseil d'administration, en tant que président ou membre d'un comité au sein du conseil d'administration, ainsi que des responsabilités et des risques qui en découlent et du temps qui y est consacré .

Le comité de rémunération et de nomination évalue annuellement, après la fin de l'exercice, l'application de la politique de rémunération et la rémunération individuelle en fonction des critères énumérés ci-dessus. Le comité tient également compte d'une référence en ce qui concerne la rémunération attribuée au sein d'autres sociétés comparables, cotées en bourse ou non. Au besoin, le comité recommande d'adapter l'application de la politique de rémunération et la rémunération attribuée aux administrateurs non exécutifs. Cette révision a lieu en cas de modifications substantielles, toujours sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale.

La rémunération des administrateurs non exécutifs est fixée par l'assemblée générale. Il s'agit d'une compétence exclusive, réservée par la loi à l'assemblée générale, qui garantit qu'aucun conflit d'intérêt puisse se produire à cet égard.

En outre, les administrateurs sont soumis aux règles légales concernant les conflits d'intérêt (définies dans le Code des Sociétés et associations et dans la loi SIR).

### 2. Eléments de la rémunération

La rémunération des administrateurs non exécutifs comprend essentiellement les éléments suivants:

- une **rémunération d'administrateur annuelle fixe**, identique pour tous les administrateurs non exécutifs, sauf pour le président, compte tenu de son rôle et de ses responsabilités spécifiques ;
- **jetons de présence** ; ceux-ci sont attribués aux administrateurs non exécutifs en compensation de leur présence aux réunions du conseil d'administration et, le cas échéant, pour leur

présence aux réunions des comités constitués au sein du conseil d'administration.

La rémunération d'administrateur fixe n'est pas déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la société ou par ses sociétés de périmètre<sup>9</sup> (article 35, §1 de la loi SIR).

Pour autant que nécessaire, il est précisé que dans certains cas, les administrateurs non exécutifs peuvent percevoir une rémunération spécifique s'ils effectuent des **missions ad hoc spéciales** pour le conseil d'administration, telles que des visites de lieux dans le cadre des investissements potentiels. Une telle rémunération spécifique est fixée par le conseil d'administration, en fonction des responsabilités concernées ou des compétences spéciales liées à la mission en question.

Les administrateurs non exécutifs ne perçoivent **pas de rémunération (variable) liée à leurs prestations**, comme des bonus ou des options sur actions.

Par dérogation à la disposition 7.6 du Code 2020, la société n'attribue **aucune action** aux administrateurs exécutifs. Elle estime que le cadre légal de la société et la nature de celle-ci (SIR), sa politique générale et sa méthode de travail répondent déjà à l'objectif de la disposition 7.6 du Code 2020 (notamment encourager les administrateurs non exécutifs à agir en adoptant la perspective d'un actionnaire à long terme), et garantissent à suffisance que l'on agit en adoptant cette perspective afin de stimuler la création de valeur à long terme. Il s'agit en effet d'une perspective inhérente au management de Retail Estates sa, en tant que société immobilière réglementée. L'action de Retail Estates affiche une excellente santé et le management vise à obtenir chaque année des bénéfices solides par action, ce qui se traduit également dans la pratique. Retail Estates estime que le management a déjà démontré dans le passé que cette perspective est déjà suffisamment présente dans les agissements du management, sans qu'il soit nécessaire d'octroyer une rémunération en actions.

<sup>9</sup> C'est-à-dire, en vertu de l'article 2, 18° de la loi SIR « la société dont plus de 25 % du capital social est détenu directement ou indirectement par la société immobilière réglementée, en ce compris ses filiales, au sens de l'article 6, 2° du Code des sociétés. »

Évidemment, ce qui précède n'empêche pas que certains administrateurs non exécutifs détiennent tout de même, sur la base d'une décision personnelle, une participation en actions dans Retail Estates sa, sans y être obligés par la politique de rémunération.

La société a souscrit une **assurance de responsabilité civile des administrateurs** (auprès de « D&O Insurance ») en vue de couvrir la responsabilité de ses administrateurs exécutifs et non exécutifs. La prime de celle-ci est payée par la société.

Les administrateurs non exécutifs ne bénéficient d'**aucun autre avantage en nature** (tel qu'une voiture de société, un GSM, un ordinateur portable ou des avantages liés aux plans de pension).

Les administrateurs non exécutifs peuvent toutefois être remboursés des frais normaux et légitimes, et des coûts qu'ils peuvent faire valoir comme ayant été avancés dans l'exercice de leur mission.

Les administrateurs non exécutifs peuvent (d'une manière exceptionnelle) assumer un mandat d'administrateur au sein d'une des filiales de la société (entre autres Retail Warehousing Inves NV, une société immobilière institutionnelle). Les rémunérations éventuelles octroyées pour l'exécution de ces mandats sont intégrées au rapport de rémunération.

### 3. Nomination et révocation des administrateurs non exécutifs

Pour ce qui concerne leur mandat d'administrateur, les administrateurs non exécutifs ainsi que les administrateurs exécutifs sont nommés par l'assemblée générale pour une période de 6 ans maximum. Ils ont le statut **d'indépendant**. Leurs **mandats sont révocables ad nutum** par l'assemblée générale, c'est-à-dire que l'assemblée générale peut mettre fin aux mandats à tout moment par majorité simple des voix et sans indemnité ni délai de préavis. L'assemblée générale est toutefois libre d'octroyer une indemnité ou un délai de préavis en raison de la révocation.

#### IV. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION POUR LE CEO ET LES AUTRES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION<sup>10</sup>

##### 1. Processus de prise de décisions pour la fixation, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération et mesures en vue de la prévention et la gestion des conflits d'intérêt

Le **comité de rémunération et de nomination** est chargé de la rédaction et de l'évaluation des propositions faites au conseil d'administration concernant la rémunération individuelle du CEO et des membres du comité de direction, y compris la rémunération variable.

La rémunération du CEO et des autres membres du comité de direction est déterminée dans le but d'attirer, de motiver et de retenir les talents nécessaires, tout en tenant compte de la taille de la société et des responsabilités individuelles attendues du CEO et de chacun des membres du comité de direction, de l'expérience et des compétences pertinentes requises et de l'ancienneté. Le comité de rémunération et de nomination soumet les résultats de cette analyse et ses recommandations étayées à la décision du conseil d'administration. Le comité tient également compte d'une référence en ce qui concerne la rémunération attribuée au sein d'autres sociétés comparables, cotées en bourse ou non.

Le **conseil d'administration** détermine ensuite la rémunération du CEO et des autres membres du comité de direction, en tenant compte des propositions du comité de rémunération et de nomination. Le conseil d'administration assure aussi la cohérence entre la rémunération octroyée et la politique de rémunération de la société.

Dans le cadre spécifique de la **rémunération variable**, l'évaluation des objectifs de performance est abordé et analysé lors d'une séance du comité de rémunération et de nomination. La rémunération variable peut uniquement être octroyée si les objectifs de performance ont été atteints pour la période de référence désignée. Le résultat des objectifs annuels envisagés est évalué au moins une fois par

an, généralement dans les deux mois qui suivent la clôture de l'exercice. La mesure dans laquelle les critères financiers ont été réalisés est vérifiée après la clôture de l'exercice, à l'aide des données comptables et financières analysées au sein du comité d'audit. L'évaluation des critères non financiers est effectuée par le comité de rémunération et de nomination sur la base d'une proposition motivée soit du président du conseil d'administration (s'il s'agit des performances du CEO), soit du CEO en concertation avec le président du conseil d'administration (s'il s'agit des performances des autres membres du comité de direction). Ensuite, le comité de rémunération et de nomination fera parvenir au conseil d'administration son avis et sa proposition concernant la rémunération. Le conseil d'administration octroie la rémunération variable à tous les membres du comité de direction entrant en ligne de compte sur la base du résultat réalisé.

Les **mesures nécessaires ont été prises** à différents niveaux **en vue de la prévention et de la gestion des conflits d'intérêt potentiels**:

- Le comité de rémunération et de nomination, qui joue un rôle consultatif lors de la détermination de la rémunération du CEO et des autres membres du comité de direction, est composé exclusivement d'administrateurs non exécutifs. La plupart d'entre eux sont des administrateurs indépendants. Les administrateurs exécutifs ne participent donc pas à l'évaluation de la rémunération proposée par le comité de rémunération et de nomination.
- Les administrateurs exécutifs (et les membres du comité de direction qui n'exercent pas de mandat d'administrateur) ne participent pas à la délibération ni au vote au sein du conseil d'administration en ce qui concerne leur propre rémunération, ni à la concertation au sein du comité de rémunération et de nomination en ce qui concerne leur propre rémunération. Lors de la concertation menée au sein du comité de rémunération et de nomination et à la demande de ce comité, le CEO répond aux questions posées sur les rémunérations des autres membres du comité de direction.

En outre, les membres du comité de direction exerçant également un mandat en tant qu'administrateur exécutif (il s'agit actuellement du CEO et du CFO) sont aussi soumis aux règles légales concernant les conflits d'intérêt (définies dans le Code des Sociétés et associations et dans la loi SIR).

##### 2. Description des éléments de la rémunération du CEO et des autres membres du comité de direction

La rémunération du CEO et des autres membres du comité de direction comprend les éléments suivants:

- Une **rémunération fixe**
- Une **rémunération variable**
- **Autres avantages**

Ces éléments de la rémunération sont accordés individuellement, sous les conditions à déterminer par le conseil d'administration, sur la proposition du comité de rémunération et de nomination.

La rémunération est fixée conformément aux articles 7:90, 7:91, 7:92 et 7:121 du CSA.

Par dérogation à la disposition 7.9 du Code 2020, la société n'attribue **aucune action au CEO ni aux autres membres du comité de direction**. Elle estime que le cadre légal de la société et la nature de celle-ci (SIR), sa politique générale et sa méthode de travail répondent déjà à l'objectif de la disposition 7.6 du Code 2020 (notamment encourager le management exécutif à agir en adoptant la perspective d'un actionnaire à long terme), et garantissent à suffisance que l'on agit en adoptant cette perspective afin de stimuler la création de valeur à long terme. Il s'agit en effet d'une perspective inhérente au management de Retail Estates, en tant que société immobilière réglementée. L'action de Retail Estates affiche une excellente santé et le management vise à obtenir chaque année des bénéfices solides par action, ce qui se traduit également dans la pratique. Retail Estates estime que le management a déjà démontré dans le passé que cette perspective est déjà suffisamment présente dans les agissements du management, sans qu'il soit nécessaire d'octroyer une rémunération en actions.

Évidemment, ce qui précède n'empêche pas que certains membres du comité de direction, administrateurs exécutifs ou non, détiennent tout de même, sur la base d'une décision personnelle, une participation en actions dans Retail Estates, sans y être obligés par la politique de rémunération. Le conseil d'administration se réserve toutefois le droit d'instaurer à l'avenir un mécanisme d'attribution d'une partie de la rémunération sous la forme d'options sur actions.

Le CEO exercera le mandat d'administrateur (délégué) au sein de toutes les filiales de la société. Les autres membres du comité de direction peuvent également exercer un **mandat d'administrateur** auprès des **filiales** de Retail Estates. L'exercice du mandat dans une filiale (étrangère) peut se dérouler via la société de management, pour autant que le CEO ou le membre concerné du comité de direction en soit le représentant fixe. Les rémunérations éventuelles perçues pour l'exercice de ces mandats sont intégrées au rapport de rémunération de la société. Sauf convention contraire, la fin du contrat entre le CEO ou le membre du comité de direction, d'une part, et la société, d'autre part, entraînera également la fin des mandats qu'il exerce au sein des filiales.



<sup>10</sup> Voir la note en bas 7.

## 2.1 Éléments de la rémunération du CEO

Le CEO exerce un mandat en tant qu'administrateur exécutif et est également un membre du comité de direction. Il est chargé de la gestion journalière de la société. Il est en outre le dirigeant effectif de la société conformément à l'article 14, §3 de la loi SIR.

En ce qui concerne sa qualité d'administrateur exécutif, le mandat du CEO n'est pas rémunéré.

### 2.1.1 Rémunération fixe du CEO

La rémunération fixe du CEO est déterminée en fonction de ses responsabilités et de ses compétences et capacités individuelles, outre son expérience dans différents domaines (commercial, immobilier-technique, juridique, fiscal, financier, comptable et politique générale).

La rémunération fixe n'est pas déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la société ou par ses sociétés de périmètre (article 35, §1 de la loi SIR).

La rémunération annuelle fixe est payée en douze tranches mensuelles.

Les éventuelles modifications de la rémunération fixe sont abordées annuellement au sein du comité de rémunération et de nomination, qui formule une proposition au conseil d'administration. Le conseil d'administration décide ensuite la rémunération fixe, tout en respectant les règles sur les conflits d'intérêt.

À la demande du CEO, le conseil d'administration peut décider d'octroyer (une partie de) la rémunération fixe sous la forme d'une cotisation de pension individuelle (du type « contributions définies »).

La rémunération fixe du CEO est annuellement indexée sur la base de l'indice santé.

### 2.1.2 Rémunération variable du CEO

La rémunération variable accordée au CEO sous les conditions à déterminer par le conseil d'administration, sur la proposition du comité de rémunération et de nomination, est fixée en fonction de la réalisation ou non des **objectifs annuels** préalablement définis, qui sont de nature **qualitative** et **quantitative**, et en

fonction des éventuelles prestations exceptionnelles liées aux objectifs mentionnés ci-dessus atteints au cours de l'exercice. Les objectifs annuels englobent tant des objectifs ayant une influence positive sur la société à court terme (STI) que ceux ayant une influence positive à long terme (LTI). Les objectifs sont alignés sur la stratégie de la société.

Une rémunération variable peut uniquement être octroyée dans la mesure où (a) les critères d'attribution de cette rémunération variable ou de la partie de celle-ci qui dépend des résultats, portent uniquement sur le résultat net consolidé de la société, exception faite de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture, et (b) aucune rémunération ne soit attribuée en fonction d'une opération ou d'une transaction spécifique de la société ou ses sociétés de périmètre<sup>11</sup> (voir l'article 35, §1 de la loi SIR).

Le conseil d'administration évite de déterminer des critères susceptibles d'inciter le CEO à prioriser certains objectifs à court terme pouvant influencer la rémunération variable, mais susceptibles d'avoir un impact négatif sur la société à moyen et à long terme.

Le montant de la **rémunération variable à court terme** (STI) est déterminé en fonction de la réalisation effective des objectifs quantitatifs et qualitatifs à court terme.

Ces objectifs quantitatifs comprennent entre autres (pour autant qu'ils soient permis par la législation applicable) le taux d'occupation, les revenus locatifs, la marge opérationnelle, la réalisation de certains projets, les objectifs ESG et les objectifs d'investissement et de désinvestissement. Les objectifs qualitatifs peuvent varier d'un exercice à l'autre, en fonction des priorités constatées dans les domaines de la gestion du personnel, la communication externe, le leadership et d'autres initiatives.

Les objectifs sont comparés et décidés en fonction de leur importance. L'importance relative de ces objectifs et le montant payé en fonction de leur réalisation sont fixés par le conseil d'administration, sur proposition

du comité de rémunération et de nomination. Ces objectifs sont fixés lors de l'établissement du budget et en tenant compte de ce budget, de sorte que les objectifs soient alignés sur la stratégie de la société.

Le pourcentage de la rémunération variable à court terme peut varier entre 0 % et maximum 35 % de la rémunération annuelle fixe (si 100 % des objectifs sont atteints).

Le conseil d'administration peut, à la demande du CEO, décider la forme dans laquelle cette rémunération variable à court terme sera attribuée (p. ex. cotisations de pension individuelles (du type « contributions définies »)).

Le montant de la **rémunération variable à long terme** (LTI) vise à aligner les intérêts du CEO sur ceux des actionnaires, et stimule le CEO à adopter une vision à long terme.

Les critères relatifs à la rémunération variable à long terme comprennent, entre autres, la stratégie de la société, l'évolution des objectifs ESG et du dividende au cours de différentes années, ainsi que les objectifs personnels pour soutenir cette perspective pluriannuelle.

Le pourcentage de la rémunération variable à long terme peut varier entre 0 % et maximum 35 % de la rémunération annuelle fixe (si 100 % des objectifs sont atteints).

### 2.1.3 Autres avantages du CEO

Le CEO bénéficie d'une assurance incapacité de travail et invalidité.

En outre, le CEO est remboursé des frais normaux et légitimes, et des coûts qu'il peut faire valoir comme ayant été avancés dans l'exercice de sa mission. La société met à sa disposition un ordinateur portable et un smartphone, mais pas de voiture de société.

L'ensemble de ces avantages supplémentaires s'élève à maximum 10 % de la rémunération fixe annuelle du CEO.

En outre, moyennant l'accord du conseil d'administra-

tion et sur proposition du comité de rémunération et de nomination, une prime ou un bonus peut être octroyé(e) au CEO en raison de prestations exceptionnelles et non récurrentes, sans que cette prime ou ce bonus n'ait aucun impact sur l'éventuelle attribution d'une rémunération variable pour le même exercice. Une telle prime ou un tel bonus doit répondre à la vision générale du conseil d'administration relative à la politique de rémunération, telle que visée au point II ci-dessus. La prime ou le bonus exceptionnel(le) s'élève, le cas échéant, à maximum 35 % de la rémunération fixe annuelle du CEO.

### 2.1.4 Conditions contractuelles applicables au CEO

Le contrat de CEO prévoit, en cas de résiliation notifiée par Retail Estates, un **délai de préavis** de dix-huit mois. L'éventuelle indemnité de rupture payée si la société renonce aux prestations lors du délai de préavis sera calculée en tenant compte de la rémunération fixe (dont les primes annuelles pour la cotisation de pension individuelle (du type « contributions définies »)). Le délai de préavis a été approuvé par le conseil d'administration conformément aux dispositions légales, sur avis du comité de rémunération et de nomination, en tenant compte de la contribution du CEO à la croissance de l'entreprise depuis son entrée en bourse en mars 1998.

En cas de résiliation par le CEO, celui-ci doit respecter un délai de préavis de six mois.

Dans le cas où le CEO ne pourrait exercer sa fonction pour cause d'incapacité de travail (maladie ou accident), Retail Estates est tenue de lui verser la partie fixe de sa rémunération pendant une période de deux mois à compter du premier jour d'incapacité de travail. Il percevra ensuite une allocation d'invalidité, correspondant à 75 % de sa rémunération fixe, garantie par une compagnie d'assurances (voir le point 2.1.3 ci-dessus).

Le contrat du CEO prévoit un droit de revendication, selon lequel la société peut réclamer la restitution (partielle) de la rémunération jusqu'à un an après son paiement s'il avérait que celle-ci a été payée sur la base d'informations incorrectes relatives à

<sup>11</sup> Voir la note en bas de page 9.

la réalisation des objectifs qui sont à la base de la rémunération variable ou aux circonstances desquelles dépendait cette rémunération et que ces informations incorrectes soient imputables à une fraude de la part du CEO.

## 2.2 Autres membres du comité de direction

La rémunération des autres membres du comité de direction comprend les éléments suivants:

### 2.2.1 Rémunération fixe des autres membres du comité de direction

La rémunération fixe des autres membres du comité de direction est déterminée en tenant compte de leurs responsabilités et de leurs compétences et capacités individuelles, outre leur expérience dans certains domaines pertinents pour leurs responsabilités individuelles (commercial, immobilier-technique, juridique, fiscal, financier, comptable et politique générale).

La rémunération fixe n'est pas déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la société ou par ses sociétés de périmètre (article 35, §1 de la loi SIR).

La rémunération annuelle fixe est payée en douze tranches mensuelles.

Les éventuelles modifications de la rémunération fixe sont abordées annuellement au sein du comité de rémunération et de nomination, qui formule une proposition au conseil d'administration. Le conseil d'administration décide ensuite la rémunération fixe des membres du comité de direction en tenant compte des règles en matière de conflits d'intérêt, le cas échéant.

À la demande du membre du comité de direction, le conseil d'administration peut décider de lui attribuer la rémunération fixe (partiellement) sous la forme d'une cotisation de pension individuelle (du type « contributions définies »).

La rémunération fixe des autres membres du comité de direction est annuellement indexée sur la base de l'indice santé.

### 2.2.2 Rémunération variable des autres membres du comité de direction

La rémunération variable accordée aux autres membres du comité de direction sous les conditions à déterminer par le conseil d'administration, sur proposition du comité de rémunération et de nomination, est fixée en fonction de la réalisation ou non des **objectifs annuels** préalablement définis, qui sont de nature qualitative et quantitative, et en fonction des éventuelles prestations exceptionnelles liées aux objectifs annuels mentionnés ci-dessus atteints au cours de l'exercice. Les objectifs annuels englobent tant des objectifs ayant une influence positive sur la société à court terme (STI) que ceux ayant une influence positive à long terme (LTI). Les objectifs sont alignés sur la stratégie de la société.

Une rémunération variable peut uniquement être attribuée si (a) les critères pour l'attribution de cette rémunération variable ou de la partie de cette rémunération variable qui dépend des résultats portent uniquement sur le résultat net consolidé de la société, à l'exclusion de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture, et (b) elle n'est pas attribuée en fonction d'une opération ou d'une transaction spécifique de la société ou de ses sociétés de périmètre (voir article 35, §1 de la loi SIR).

Le conseil d'administration évite de déterminer des critères susceptibles d'inciter les membres du comité de direction à prioriser certains objectifs à court terme pouvant influencer leur rémunération variable, mais susceptibles d'avoir un impact négatif sur la société à moyen et à long terme. Dans ce cadre, une attention particulière est accordée aux objectifs ESG.

Le montant de la **rémunération variable à court terme** (STI) est déterminé en fonction de la réalisation effective des objectifs quantitatifs et qualitatifs à court terme, déterminés annuellement par le conseil d'administration et évalués sur proposition du comité de rémunération et de nomination.

Les objectifs quantitatifs comprennent, entre autres, le taux d'occupation, la croissance, les objectifs ESG, la marge opérationnelle et, pour autant que cela soit autorisé par la législation applicable, des projets

spéciaux/exceptionnels. Les objectifs qualitatifs peuvent varier d'une année à l'autre, en fonction des priorités définies lors de l'établissement du budget, et comprennent les domaines habituels, tels que des projets efficaces et durables, le leadership et d'autres initiatives.

Les objectifs sont comparés et décidés en fonction de leur importance. L'importance relative de ces objectifs et le montant payé en fonction de leur réalisation sont fixés par le conseil d'administration, sur proposition du comité de rémunération et de nomination. Ces objectifs sont fixés lors de l'établissement du budget et en tenant compte de ce budget, de sorte que les objectifs soient alignés sur la stratégie de la société.

Le pourcentage de la rémunération variable à court terme peut varier entre 0 % et maximum 35 % de la rémunération annuelle fixe (si 100 % des objectifs sont atteints).

Le conseil d'administration peut, à la demande du membre concerné du comité de direction, décider sous quelle forme cette rémunération variable à court terme sera attribuée (p. ex. cotisations de pension individuelles (du type « contributions définies »)).

Le montant de cette **rémunération variable à long terme** (LTI) est destiné à aligner les intérêts des autres membres du comité de direction sur ceux des actionnaires, et stimule le comité de direction et les membres individuels de celui-ci à adopter une vision à long terme.

Les critères relatifs à la rémunération variable à long terme comprennent, entre autres, la stratégie de la société, l'évolution des objectifs ESG et du dividende au cours de différentes années, ainsi que les objectifs personnels pour soutenir cette perspective pluriannuelle.

Le pourcentage de la rémunération variable à long terme peut varier entre 0 % et maximum 35 % de la rémunération annuelle fixe (si 100 % des objectifs sont atteints).

### 2.2.3 Avantages supplémentaires des autres membres du comité de direction

Les autres membres du comité de direction bénéficient d'une assurance incapacité de travail et invalidité, ainsi que d'une pension de veuf/veuve et d'une assurance hospitalisation, outre des frais de représentation.

En outre, un smartphone et un ordinateur portable et/ou une tablette sont mis à leur disposition, ainsi qu'une voiture de société dans certains cas. La société peut prendre à sa charge les frais pour une voiture de société, ou ceux-ci peuvent être compris dans la rémunération fixe du membre du comité de direction. Ce point est déterminé en concertation avec le comité de direction.

En outre, les autres membres du comité de direction sont remboursés des frais normaux et légitimes, et des coûts qu'ils peuvent faire valoir comme ayant été avancés dans l'exercice de leur mission.



L'ensemble de ces avantages supplémentaires s'élève à maximum 10 % de la rémunération fixe annuelle du membre du comité de direction concerné.

En outre, moyennant l'accord du conseil d'administration et sur proposition du conseil de rémunération et de nomination, une prime ou un bonus exceptionnel(le) peut être octroyé(e) à un membre du comité de direction en raison de prestations exceptionnelles et non récurrentes, sans que cette prime ou ce bonus n'ait aucun impact sur l'éventuelle attribution d'une rémunération variable pour le même exercice. Une telle prime ou un tel bonus doit répondre à la vision générale du conseil d'administration relative à la politique de rémunération, telle que visée au point II ci-dessus. La prime ou le bonus exceptionnel(le) s'élève, le cas échéant, à maximum 35 % de la rémunération fixe annuelle du membre du comité de direction concerné.

#### 2.2.4 Caractéristiques principales du contrat entre Retail Estates et les autres membres du comité de direction

Les contrats conclus entre Retail Estates et les autres membres du comité de direction, qui ont tous le statut d'indépendant, sont des contrats à durée indéterminée et prévoient un délai de préavis de 12 mois. En ce qui concerne le contrat du CFO, ce délai est prolongé jusqu'à 18 mois si ce préavis est donné par la société dans les six mois à partir de la conclusion fructueuse d'une acquisition (hostile).

En cas de résiliation du contrat à l'initiative de la société et sans octroi d'un délai de préavis quelconque, mais exception faite des cas fixés contractuellement dans desquels aucun délai de préavis ni aucune indemnité ne sont dus, le membre concerné a droit, en vertu de son contrat, à une indemnité de résiliation égale à la rémunération à laquelle ce membre aurait droit durant le délai de préavis qui aurait dû être respecté.

Il n'existe pas de dispositions particulières relatives à la répétition des rémunérations variables. Néanmoins, les dispositions du Code civil relatives aux paiements indus restent intégralement d'application.

#### V. COMMENTAIRE SUR LA FAÇON DONT IL EST TENU COMPTE DES CONDITIONS SALARIALES ET DE TRAVAIL DES TRAVAILLEURS LORS DE L'ETABLISSEMENT DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION

Le comité de rémunération et de nomination prend connaissance des propositions annuelles relatives au budget global (ledit « cost to the company ») des **rémunérations fixes des membres du personnel** de la société (administrateurs et membres du comité de direction exclus), ainsi que des propositions annuelles relatives au budget global des rémunérations variables attribuées au personnel. Chaque année, le budget du personnel retenu par le comité est soumis à l'approbation du conseil d'administration avant le début de l'exercice en question. À la demande du conseil d'administration, le comité se prononce aussi sur les propositions des administrateurs exécutifs relatives à l'embauche de nouveaux membres du personnel et à la rémunération initiale de ceux-ci, ainsi que sur toute révision de la rémunération (au sens large) d'autres personnes exerçant des fonctions clés au sein de la société.

Tout comme pour les administrateurs et les membres du comité de direction, il n'existe **actuellement aucun plan d'options sur actions en faveur du personnel**.

La **rémunération variable du personnel** comprend une partie liée aux objectifs individuels, et une partie portant sur des objectifs de performance communs (avantage non récurrent lié aux résultats CCT 90). Le résultat d'exploitation immobilier, résultat EPRA par action, détermine la mesure dans laquelle la rémunération variable commune est attribuée. La politique de rémunération applicable aux membres du comité de direction a été établie en tenant compte de la vision générale exposée au début de la présente politique (voir point II) et est applicable à l'ensemble de l'entreprise. C'est pourquoi la rémunération du personnel s'inscrit dans le même cadre que la politique plus large en matière de rémunération de l'entreprise, car la rémunération à court terme pour les membres du comité de direction et pour les membres du personnel est déterminée sur la base des mêmes critères de performance financiers.

#### VI. PROCEDURE POUR DEROGER A LA POLITIQUE DE REMUNERATION

La société peut temporairement déroger à la politique de rémunération, à condition que cette dérogation soit justifiée par des **circonstances exceptionnelles**, et uniquement si la dérogation est nécessaire afin de défendre les **intérêts à long terme** et la **durabilité de la société dans son ensemble ou de garantir sa viabilité**.

En outre, il faut suivre la procédure suivante en cas de dérogation:

- Un avis motivé du comité de rémunération et de nomination conforme aux conditions exposées ci-dessus ;
- Une décision du conseil d'administration qui tient compte de l'avis du comité de rémunération et de nomination, également dans le respect des conditions décrites ci-dessus.

Le conseil d'administration reprendra la dérogation temporaire dans son rapport de rémunération.

#### VII. MODIFICATIONS PAR RAPPORT À LA DERNIÈRE POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION APPROUVÉE

La présente politique de rémunération est pour la première fois soumise à l'approbation de l'assemblée générale annuelle de juillet 2021.

Il n'existe pas de dérogations significatives par rapport aux pratiques en matière de rémunération que la société a appliquées par le passé.





” La taille limitée de l'équipe de Retail Estates contribue dans une large mesure à la bonne circulation des informations. ”

## RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

### I. INTRODUCTION

Le présent rapport de rémunération a été établi par le comité de rémunération et de nomination et approuvé par le conseil d'administration, en application de l'article 3:6 §3 du Code des Sociétés et associations et du Code de Gouvernance d'Entreprise 2020, et fait partie intégrante de la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise.

Le rapport donne un aperçu des points de départ les plus importants de la politique de rémunération et de la façon dont celle-ci a été appliquée par le groupe lors de l'exercice 2020-2021 (du 1<sup>er</sup> avril 2020 jusqu'au 31 mars 2021) aux rémunérations des administrateurs et des membres du comité de direction (dont les administrateurs exécutifs [le CEO, Jan De Nys, et la CFO, Kara De Smet, constituant ensemble la direction effective de la société et de ses filiales], le CIO et le CLO).<sup>12</sup> Retail Estates a en outre établi une politique de rémunération élaborée conformément à l'article 7:89/1 du CSA, qui sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale du 19 juillet 2021.

Le présent rapport de rémunération sera soumis à l'assemblée générale annuelle du 19 juillet 2021, qui se prononcera sur le présent rapport de rémunération par vote consultatif et séparé conformément à l'article 7:149 du CSA. La nouvelle politique de rémunération qui sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale, ne modifie aucun aspect fondamental ni significatif de la politique actuelle, mais vise principalement à intégrer les pratiques existantes en matière de rémunération dans une politique élaborée qui tient compte des prescriptions récentes du CSA et du Code de Gouvernance d'Entreprise 2020.

L'exercice 2020-2021 a évidemment été marqué par la pandémie de la COVID-19 ainsi que tous les défis que celle-ci a entraînés. Lors de cette crise, le secteur du commerce de détail a été particulièrement touché par les périodes de fermeture obligatoire des

<sup>12</sup> Afin de permettre une comparaison avec la rémunération reprise dans les rapports annuels précédents, le présent rapport de rémunération décrit la rémunération variable annuelle relative aux performances de l'exercice 2020-2021, même si cette rémunération variable ne sera attribuée que durant l'exercice 2021-2022. La rémunération annuelle variable relative aux prestations de l'exercice 2019-2020, qui a été attribuée ou qui était due pendant l'exercice 2020-2021, est reprise dans le rapport annuel de l'exercice 2019-2020.

magasins imposées par les autorités, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas. Cette situation a eu un impact sur les chiffres financiers clés de la société. Malgré tout, l'équipe Retail Estates a réussi à guider efficacement l'entreprise à travers cette crise, à maîtriser le taux d'inoccupation et à maintenir les prévisions de dividende. La direction a géré les deux périodes de fermeture obligatoire sans litiges importants avec les locataires. Ces circonstances exceptionnelles ont eu un impact sur la façon dont le comité de rémunération et de nomination et le conseil d'administration ont évalué les objectifs de performance des membres du comité de direction.

### II. REMUNERATION TOTALE DES ADMINISTRATEURS ET DE LA DIRECTION EXECUTIVE (MEMBRES DU COMITE DE DIRECTION)

#### 1. Rémunération totale des administrateurs non exécutifs

##### 1.1 Rémunération des administrateurs non exécutifs

Les administrateurs non exécutifs (exception faite du président du conseil d'administration) reçoivent, d'une part, une rémunération annuelle fixe de 6 000 EUR. D'autre part, ils perçoivent des jetons de présence de 1 500 EUR par participation aux réunions du conseil d'administration et de son/ses comité(s). Ni les rémunérations fixes, ni les jetons de présence ne sont attribués en fonction des résultats de la société. Ils peuvent donc être qualifiés de rémunérations fixes, non liées aux performances.

La rémunération fixe du président, monsieur Paul Borghgraef, a été arrêtée à 60 000 EUR, compte tenu de sa présence régulière et de son engagement, et du fait qu'il agit en tant qu'interlocuteur quotidien et caisse de résonance entre le conseil d'administration et l'administrateur délégué.

Les administrateurs non exécutifs ne perçoivent ni des rémunérations variables liées aux performances, telles que des bonus ou des formules d'intéressement à long terme, ni des avantages en nature ou des avantages liés aux plans de pension.

Aucun contrat n'a été conclu avec les administrateurs non exécutifs, de sorte qu'ils peuvent être licenciés ad nutum, sans indemnité de départ.

Dans certains cas, les administrateurs non exécutifs peuvent recevoir une indemnité de frais lorsqu'ils effectuent des visites sur place préalablement à un conseil d'administration qui devra décider de procéder

à un investissement ou à un désinvestissement.

La société a souscrit une police d'assurance en vue de couvrir la responsabilité de ses administrateurs.

## 1.2 Tableau concernant la rémunération totale des administrateurs non exécutifs

Le tableau ci-dessous reprend la rémunération totale des administrateurs non exécutifs:

	Rémunération fixe (EUR)	Présence au conseil d'administration	Présence au comité de rémunération et de nomination	Présence au comité d'audit	Rémunération fixe - selon présence(EUR)	TOTAL (EUR)
Paul Borghraef	60 000	4/4			0	60 000
René Annaert	6 000	4/4	2/2	1/1	10 500	16 500
Christophe Demain	6 000	4/4			6 000	12 000
Stijn Elebaut	6 000	4/4			6 000	12 000
Vic Ragoen	6 000	4/4		1/1	7 500	13 500
Jean Sterbelle	6 000	4/4			6 000	12 000
Leen Van den Neste	6 000	4/4	2/2	1/1	10 500	16 500
Herlinda Wouters	6 000	4/4			6 000	12 000
Ann Gaeremynck	6 000	4/4	2/2	1/1	10 500	16 500
Michel Van Geyte <sup>2</sup>	0	4/4			0	0
<b>TOTAL rémunération administrateurs</b>	<b>108 000</b>				<b>63 000</b>	<b>171 000</b>

2 M. Van Geyte, à sa demande, ne reçoit pas de rémunération en tant qu'administrateur de Retail Estates

## 2. Rémunération totale des membres du comité de direction<sup>13</sup>

Le comité de direction se compose des membres suivants:

- Jan De Nys – président du comité, CEO, administrateur exécutif
- Kara De Smet – CFO, administrateur exécutif
- Koenraad Van Nieuwenburg - CIO
- Runa Vander Eeckt – CLO

### 2.1. Rémunération du CEO

La fonction de CEO est exercée par monsieur Jan De Nys depuis l'entrée en bourse de Retail Estates sa en mars 1998.

La rémunération du CEO, qui exerce son mandat à titre personnel en tant que chef d'entreprise indépendant, comprend les éléments suivants:

- Le montant de la **rémunération fixe** du CEO repose sur son expérience et sur ses antécédents dans la constitution et le développement de la société. Il est tenu compte à cet égard de l'expérience accumulée dans le secteur du commerce de détail, tant en Belgique qu'à l'étranger, ainsi que des connaissances commerciales, juridiques et financières nécessaires pour développer un portefeuille d'immeubles commerciaux situés en périphérie et pour la gestion journalière d'une société cotée en bourse. La rémunération fixe est indexée le 1<sup>er</sup> avril de chaque année.
- La **rémunération variable de l'administrateur délégué est arrêtée chaque année** par le conseil d'administration, sur proposition du comité de rémunération et de nomination. Cette rémunération variable s'élève potentiellement à

25 % de la rémunération fixe (y compris le plan IPT du type « contribution définie »). La rémunération variable est liée à la réalisation d'un certain nombre d'objectifs annuels prédéfinis de nature quantitative et qualitative. Ces éléments sont définis et évalués ensuite par le conseil d'administration, sur proposition du comité de rémunération et de nomination. Ils sont indiqués plus loin, sous le point X. Les critères comprennent des objectifs ayant une influence positive sur la société à court et à long terme. Par ailleurs, sur proposition du Comité de Rémunération et de Nomination, le Conseil d'Administration a décidé de mettre en place un programme d'octroi d'une rémunération variable à long terme, lié à l'atteinte de critères de performance collective mesurables sur une période du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 31 mars 2024. Les bénéficiaires de ce plan sont à la fois les membres du comité exécutif et certains dirigeants.

- **Pension:** Une prime annuelle est versée dans le cadre du plan IPT. Ce montant fait partie de la rémunération fixe du CEO.
- **Autres éléments de la rémunération:** Un ordinateur (portable) et un GSM sont mis à la disposition du CEO. Il bénéficie en outre d'une assurance incapacité de travail et invalidité. Dans le cas où l'administrateur délégué ne pourrait exercer sa fonction pour cause d'incapacité de travail (maladie ou accident), Retail Estates sa est tenue de lui verser la partie fixe de sa rémunération pendant une période de deux mois à compter du premier jour d'incapacité de travail. Il percevra ensuite une allocation d'invalidité, correspondant à 75 % de sa rémunération fixe, garantie par une compagnie d'assurances.

Le CEO ne perçoit aucune rémunération liée aux actions (actions, options sur actions ou autres droits relatifs à l'acquisition d'actions).

En dehors de la rémunération susmentionnée, Monsieur Jan De Nys ne perçoit aucune rémunération différente pour l'exercice de son mandat d'administrateur exécutif.

### 2.2. Rémunération des autres membres du comité de direction

La rémunération des autres membres du comité de direction comprend les éléments suivants:

- Une **rémunération fixe**. La rémunération fixe tient compte des responsabilités et des compétences et capacités individuelles, ainsi que de l'expérience des membres du comité de direction ; la rémunération est indexée chaque année ;
- Une **rémunération variable**. La rémunération variable des autres membres du comité de direction est déterminée en fonction de la réalisation ou non des objectifs annuels, exprimés sous la forme de critères quantitatifs et qualitatifs fixés et évalués par le conseil d'administration, sur proposition du comité de rémunération et de nomination. La rémunération variable des autres membres de la direction s'élève potentiellement à 15 % de la rémunération fixe (celle-ci est composée de la rémunération de base et des versements dans le cadre du plan IPT (du type « contribution définie »). Comme indiqué ci-dessus (voir point 2.1), un programme de rémunération variable à long terme est actuellement en cours, lié à l'atteinte de critères de performance collective mesurables sur une période du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 31 mars 2024, dont les membres du comité exécutif peuvent être bénéficiaires.
- **Pension:** Une prime annuelle est versée dans le cadre du plan IPT (du type « contribution définie »). Ce montant fait partie de la rémunération fixe.
- **Autres éléments de la rémunération:** prime pour une assurance hospitalisation, assurance incapacité de travail et invalidité, pension de veuf/veuve, ordinateur portable, smartphone, avantages en nature liés à l'utilisation éventuelle d'une voiture de société et frais de représentation.

<sup>13</sup> Les administrateurs exécutifs ne reçoivent aucune rémunération pour l'exercice de leur mandat en tant qu'administrateur, mais uniquement pour l'exercice de leur mandat en tant que membre du comité de direction.

### 2.3. Tableau reprenant la rémunération totale des membres du comité de direction

La rémunération des membres du comité de direction a été déterminée comme suit au cours de l'exercice 2020-2021:

2020-2021 (en '000 EUR)	Redevance fixe - base	Rémunération variable en espèces	Coût de la pension	Autres éléments de la rémunération	Objets d'exception	Ratio de rémunération fixe / variable
Jan De Nys - administrateur délégué	297	72	119	5	0	17,35%
Autres membres du comité de direction	734	120	37	11	0	15,56%
<b>TOTAL</b>	<b>1 031</b>	<b>192</b>	<b>156</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>16,19%</b>

### 2.4. Commentaire sur la performance des membres du comité de direction

#### 2.4.1. Description des critères de performance

La rémunération variable du CEO est liée à la réalisation d'une série d'objectifs qualitatifs et quantitatifs, lesquels portaient lors de l'exercice social 2020-2021 sur:

- Bénéfice par action (pondération de 25 %):  
Bénéfice EPRA par action, à l'exclusion de toutes les variations de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture des taux, ainsi que du produit de la réalisation d'actifs ;
- Encaissement et taux d'occupation (pondération de 25 %):  
Gestion de l'encaissement et taux d'occupation ;
- Promotion immobilière par an (pondération de 25 %):  
- Réalisation (délai, budget)  
- Plus-value (valeur d'investissement – coût)
- Objectifs d'investissement et de désinvestissement (pondération de 10 %):
- Aptitudes au management (pondération de 15 %):  
- Développement du personnel, fonctionnement de l'équipe, évolution  
- Actionnaires: communication  
- Administrateurs: communication d'informations pertinentes / préparation de réunions (président – conseil d'administration)

La rémunération variable du CFO est déterminée sur la base de certains critères qualitatifs: personnel, activités de l'équipe et évolution (10 %), actionnaires (communication et relations avec les investisseurs) (25 %), communication d'informations pertinentes et

préparation des réunions du conseil d'administration, du président et du comité d'audit (25 %), représentation au sein d'organisations syndicales (10 %), projet nouvelle solution technologique intégrée – objectifs (10 %), coordination ICT (10 %) et analyse d'investissements (10 %).

La rémunération variable du CIO est déterminée sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs: Bénéfice EPRA par action à l'exclusion de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture des taux et produits de la réalisation d'actifs (25 %); promotion immobilière par an (réalisation (délais, budget) (25%), plus-value (valeur d'investissement – coût) (15 %); certaines aptitudes au management (35 %): activités de l'équipe du personnel: évolution, peaufinage des rapports relatifs à la promotion immobilière, petit entretien, grand entretien.

La rémunération variable du CLO est déterminée sur la base de certains critères qualitatifs:

- gestion de transactions (avec le CEO – supervision de parties internes et externes, documentation des transactions et transfert d'informations aux départements de gestion de biens immobiliers et de finances), corporate (avec le CFO – financement d'entreprises (capitaux/obligations), conformité, FSMA, secrétariat d'entreprise) (pour un total de 50 %)
- développement et organisation de l'équipe juridique belge et néerlandaise axée sur l'assistance en matière de gestion d'immobilier et de documentation (4 ETP) (aussi 50 %).

Le montant maximum de la rémunération variable annuelle a été déterminé comme suit pour l'exercice 2020-2021:

- Pour le CEO: 80 000 EUR
- Pour les autres membres du comité de direction: 120 000 EUR

La rémunération variable est payée en juillet de chaque année, après approbation des comptes annuels et du rapport de rémunération par l'assemblée générale annuelle des actionnaires. Il n'existe pas de dispositions particulières relatives à la répétition des rémunérations variables. Les dispositions du Code civil relatives aux paiements indus restent intégralement d'application.

#### 2.4.2. Tableau comprenant les commentaires sur la performance des membres du comité de direction

La rémunération fixe des membres du comité de direction pour l'exercice 2020-2021, telle qu'indiquée dans le tableau « rémunération » équivaut à la

rémunération approuvée par le conseil d'administration, sur proposition du comité de rémunération et de nomination, en février 2020.

Conformément aux pratiques habituelles en matière de rémunération, la rémunération variable annuelle, basée sur les objectifs de performance quantitatifs à court terme, s'élève à 35 % de la rémunération fixe annuelle à condition que 100 % des objectifs de performance aient été atteints.

Les seuils minimum et maximum de prestations dont il est tenu compte dans ces critères varient entre 0 % et 100 %.

Les objectifs de performance quantitatifs sont liés aux performances financières de la société, et il est au moins tenu compte des trois critères suivants: EPS, évolution du portefeuille, taux d'occupation. En ce qui concerne les objectifs de performance qualitatifs:

Nom	Objectif de performance	Poids relatif	Performance mesurée par rapport à l'objectif				
			CFO	CIO	CLO	CLO	
Jan De Nys	<b>Quantitatif</b>	<b>85%</b>	<b>88,23%</b>				
	EPS	25%	60,00%				
	Encaissement/taux d'occupation	25%	100,00%				
	Promotion immobilière par an	25%	100,00%				
	Objectifs d'investissement et de désinvestissement	10%	100,00%				
	<b>Qualitatif</b>	<b>15%</b>	<b>100,00%</b>				
	Personnel/communication avec les actionnaires et communication avec les administrateurs/le président	15%	100,00%				
<b>Autres membres du CD</b>		<b>CFO</b>	<b>CIO</b>	<b>CLO</b>	<b>CFO</b>	<b>CIO</b>	<b>CLO</b>
	<b>Quantitatif</b>	<b>0%</b>	<b>65%</b>	<b>0%</b>	<b>/</b>	<b>100%</b>	<b>/</b>
	EPS	0%	25%	0%	/	80%	/
	Taux d'occupation	0%	0%	0%	/	/	/
	Promotion immobilière par an	0%	25%	0%	/	100%	/
	Réalisation des objectifs d'investissement	0%	15%	0%		133%	/
	<b>Court terme - qualitatif</b>	<b>100%</b>	<b>35%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
	Aptitudes au management	60%	35%	50%	100%	100%	100%
	Autres	40%	0%	50%	100%	100%	100%

### III. INDEMNITES DE DEPART

Les indemnités de départ sont décrites dans la politique de rémunération.

Lors de l'exercice 2020-2021, aucun membre du conseil d'administration ni aucun membre du comité de direction n'a quitté l'entreprise.

Par conséquent, aucune indemnité de départ n'a été payée lors de l'exercice 2020-2021, ni aux administrateurs, ni aux membres du comité de direction.

#### IV. RECOURS AU DROIT DE REVENDICATION

Lors de l'exercice 2020-2021, l'on n'a pas eu recours au droit de revendication (en vertu du code civil, car aucun droit de revendication contractuel n'est prévu pour l'exercice 2020-2021).

#### V. DÉROGATIONS À LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Le 19 juillet 2021, il sera proposé à l'assemblée générale ordinaire de Retail Estates d'approuver une

politique de rémunération pour aligner les pratiques existantes sur les nouvelles dispositions de l'article 7 :89/1 du CSA et sur le Code 2020.

Cette politique de rémunération sera d'application à partir du 1<sup>er</sup> avril 2021. La politique soumise à l'approbation de l'assemblée générale, n'apporte aucune modification fondamentale ou significative à la politique actuelle. En outre, aucune dérogation significative aux pratiques en vigueur jusqu'au 31 mars 2021 n'a été constatée lors de l'exercice 2020-2021.

#### VI. ÉVOLUTION DE LA RÉMUNÉRATION ET DES PERFORMANCES DE LA SOCIÉTÉ

	2020 vs 2019	2019 vs 2018	2018 vs 2017	2017 vs 2016	2016 vs 2015
Rémunération Président du Conseil d'Administration	0%	0%	0%	0%	0%
Rémunération totale des administrateurs – progression annuelle en % <sup>1</sup>	/	/	/	/	/
Rémunération Jan de Nys – CEO – progression annuelle en %	0%	20,55%	1,27%	0,51%	14,96%
Rémunération totale des autres membres du Comité de direction (CEO exclu) – progression annuelle en %	13,12%	/	/	/	/
Performances de Retail Estates					
EPS EPRA – progression annuelle en %	-11,21%	3,51%	5,46%	16,86%	3,78%
Évolution du portefeuille – progression annuelle en %	3,34%	8,64%	13,36%	25,95%	7,05%
Taux d'occupation – progression annuelle en %	-0,87%	-0,37%	0,17%	-0,02%	-0,09%
Rémunération moyenne des travailleurs (en ETP) – progression annuelle en % <sup>3</sup>	4,85%	0,54%	2,75%	/	/
Ratio rémunération la plus élevée des membres du comité de management/rémunération la plus basse des travailleurs (en ETP) <sup>4</sup>	8,81				

- La rémunération des administrateurs est restée inchangée ces dernières années et s'élève à 6 000 euros de rémunération fixe et 1 500 euros par session.
- Le comité exécutif formel a été mis en place le 1<sup>er</sup> avril 2017 et travaille avec le personnel actuel depuis novembre 2018. Pour cette raison, il n'y a pas de rapport pour les exercices 2019-2018 et plus.
- Est calculé comme le coût total du personnel («coût pour l'entreprise») divisé par le nombre total d'employés en ETP. La comparaison débute en 2017, année où Retail Estates Nederland nv a été inclus dans le périmètre de consolidation.
- La rémunération la plus élevée est celle du CEO. La rémunération la plus basse est déterminée sur la base du total des frais de personnel du salarié concerné.

#### VII. VOTE LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le rapport de rémunération a été approuvé lors de l'assemblée générale précédente avec 97% des voix.

#### AUTRES INTERVENANTS CERTIFICATION DES COMPTES

Un commissaire désigné par l'assemblée générale des actionnaires doit:

- certifier les comptes annuels et effectuer la révision limitée, comme pour toute société anonyme ; et
- établir des rapports spéciaux découlant de la législation applicable étant donné que Retail Estates sa, en sa qualité de SIR publique, est une société cotée en bourse.

Le commissaire est PwC Réviseurs d'entreprises, représentée par monsieur Damien Walgrave, réviseur agréé par la FSMA, dont le siège social est établi à 1932 Bruxelles, Woluwe Garden – Boulevard de la Woluwe 18. Celui-ci a été nommé par l'assemblée générale du 23 juillet 2018 pour une période de 3 ans.

Les honoraires fixes accordés au commissaire pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés de Retail Estates sa et de ses filiales s'élèvent à 0,10 million d'EUR, hors TVA.

Les honoraires accordés à PwC Réviseurs d'entreprises pour les missions que la loi confie au commissaire (p.ex. les rapports à l'occasion de fusions) s'élèvent à 0,03 million d'EUR, hors TVA. Aucun honoraire pour des missions d'études et d'assistance (p. ex. en matière fiscale et de « due diligence ») n'a été dû au cours de l'exercice précédent.

#### EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Conformément à la législation SIR, Retail Estates sa fait appel à des experts pour les estimations périodiques de son patrimoine, à chaque émission d'actions, cotation en bourse ou acquisition d'actions autres que cotées en bourse, ou en cas d'acquisition ou de cession de biens immobiliers. Ces estimations sont nécessaires pour déterminer la valeur d'inventaire et établir les comptes annuels. Les honoraires des experts immobiliers sont déterminés sur la base de la superficie à taxer, et en aucun cas sur la base des résultats de l'estimation.

#### Belgique

Les missions d'estimation pour le portefeuille belge ont été confiées à Cushman & Wakefield (Avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles), représentée par monsieur Ardan Azari, à CBRE sa (Avenue Lloyd George 7 à 1000 Bruxelles), représentée par monsieur Kevin Van De Velde, et à Stadim scrl (Uitbreidingsstraat 10-16 à 2600 Anvers), représentée par madame Elke De Wael et monsieur Nicolas Janssens.

Au cours de l'exercice social précédent, des honoraires de 0,34 million d'EUR, TVA comprise, ont été accordés à Cushman & Wakefield pour l'évaluation périodique d'une partie des éléments du portefeuille immobilier, ainsi que pour les évaluations effectuées préalablement à l'acquisition d'immeubles. Des honoraires s'élevant à 0,38 million d'EUR, TVA comprise, ont été payés à CBRE pour l'évaluation périodique du solde des éléments du portefeuille immobilier, ainsi que pour plusieurs évaluations effectuées préalablement à l'acquisition d'immeubles. Les honoraires dus à Stadim pour l'évaluation périodique d'une partie des éléments du portefeuille immobilier, ainsi que pour les évaluations effectuées préalablement à l'acquisition d'immeubles, s'élèvent à 0,01 million d'EUR sur base annuelle, TVA comprise.



L'évaluation des biens d'Immobilière Distri-Land sa a été effectuée par Cushman & Wakefield, à la demande conjointe de Retail Estates sa et d'Immobilière DistriLand sa, et publiée par cette dernière. Les frais y afférents ont été répartis à hauteur de 50-50 entre Retail Estates sa et Immobilière DistriLand sa.

#### Pays-Bas

Les missions d'estimation pour le portefeuille néerlandais sont confiées à Cushman & Wakefield (Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam), représentée par monsieur Hannes De Bruijn, à CBRE (Gustav Mahlerlaan 405, boîte 7971 AD Amsterdam), représentée par monsieur Geert Wesselink, et à Colliers (Stadionplein 14, 1076 CM Amsterdam), représentée par monsieur Marco van der Wal.

Au cours de l'exercice social précédent, des honoraires de 0,23 million d'EUR, TVA comprise, ont été accordés à Cushman & Wakefield pour l'évaluation périodique d'une partie des éléments du portefeuille immobilier, ainsi que pour les évaluations effectuées préalablement à l'acquisition d'immeubles. Des honoraires s'élevant à 0,02 million d'EUR, TVA comprise, ont été payés à CBRE pour l'évaluation périodique d'une partie des éléments du portefeuille immobilier, ainsi que pour plusieurs évaluations effectuées préalablement à l'acquisition d'immeubles. Des honoraires s'élevant à 0,01 million d'EUR, TVA comprise, ont été payés à Colliers pour l'évaluation périodique d'une partie des éléments du portefeuille immobilier, ainsi que pour plusieurs évaluations effectuées préalablement à l'acquisition d'immeubles.

#### CERTIFICATION DES COMPTES, INFORMATIONS RELATIVES AU MARCHÉ, AUX PARTS DE MARCHÉ, AUX CLASSEMENTS ET AUTRES INFORMATIONS

Sauf indication contraire dans le rapport annuel, toutes les informations relatives au marché, aux parts de marché, aux classements, au secteur, et toutes autres informations contenues dans le présent rapport annuel, reposent sur des rapports établis par des sources du secteur, des informations publiées, des rapports établis par le commissaire ou les experts immobiliers, ou sur des estimations de la Société elle-même, considérées comme raisonnables par celle-ci. Si des informations proviennent de sources indépendantes, le rapport annuel renvoie à ces sources indépendantes. Les informations fournies par des tiers ont été correctement reprises et, à connaissance de la Société, ou pour autant qu'elle ait pu le constater sur la base des informations publiées par les tiers concernés, aucun fait qui aurait donné lieu à des informations incorrectes ou trompeuses n'a été omis. La Société n'a pas contrôlé ces informations de manière indépendante.



En outre, les informations relatives au marché sont sujettes à des changements et ne peuvent donc pas être contrôlées systématiquement ni avec certitude en raison de la disponibilité et la fiabilité limitées des données à la base de ces informations, de la contribution volontaire à la collecte de données, et des autres restrictions et incertitudes inhérentes à toute étude statistique des informations de marché. Par conséquent, il faut être conscient de la possibilité que les informations relatives au marché, aux parts de marché, aux classements et au secteur, ainsi que les estimations et les prévisions basées sur ces informations, puissent être inexactes.

Les autres parties intervenantes ont accepté de reprendre les informations fournies au présent chapitre dans le rapport annuel.

#### ACQUISITION ET CESSIION D' ACTIONS RETAIL ESTATES SA – DÉLIT D'INITIÉ

Conformément aux principes et valeurs de l'entreprise, Retail Estates sa a introduit dans son Règlement de Transactions (« Dealing Code ») des règles à suivre par les administrateurs et les personnes désignées souhaitant négocier des instruments financiers émis par Retail Estates sa.

Le Règlement de négociation fait partie intégrante de la Charte de gouvernance d'entreprise de la Société et a été adapté aux législations et aux règlements applicables (plus particulièrement, au Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché (Règlement relatif aux Abus de marché) et à la Loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers).

” Retail Estates sa veille à représenter le plus possible les différents secteurs du commerce de détail au sein de l'effectif des locataires, avec une préférence pour ceux réputés choisir des sites de valeur pour leurs magasins de détail.”



” Retail Estates a été repris à nouveau dans le EPRA Annual Report Survey et a reçu un gold award. ”



### INFORMATIONS COMMUNIQUÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 34 DE L'ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007 RELATIF AUX OBLIGATIONS DES ÉMETTEURS D'INSTRUMENTS FINANCIERS ADMIS À LA NÉGOCIATION SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

#### STRUCTURE DU CAPITAL (AU 31 MARS 2021)

Le capital social s'élève à 284 984 601,97 EUR, représenté par 12 665 763 actions entièrement libérées, qui en représentent chacune une fraction égale. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions. Aucune limitation légale ou statutaire ne s'applique au droit de vote ou de cession des actions.

#### PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS

Retail Estates sa n'a pas établi de plan d'options sur actions.

#### CAPITAL AUTORISÉ

Les assemblées générales extraordinaires du 23 juillet 2018 et du 23 décembre 2019 ont expressément autorisé le conseil d'administration à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de:

- (a) 256 225 278,98 EUR pour les augmentations de capital publiques en tant qu'apport en espèces, avec la possibilité pour les actionnaires de la société d'exercer le droit de souscription préférentiel ou le droit d'allocation irréductible. À la date du présent rapport, cette autorisation (a) n'a pas été utilisée, le solde étant donc de 256 225 278,98 EUR,
- (b) 128 112 639,49 EUR pour les augmentations de capital réalisées dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel. À la suite de l'augmentation de capital du 24 juin 2019 (7 584 048,82 EUR), et de l'augmentation de capital du 20 août 2020 (795 366,28 EUR), le solde du capital autorisé de cette autorisation (b) à la date de la publication du présent rapport s'élève à 119 733 224,39 EUR.
- (c) à tout moment, 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmentation de capital pour les augmentations de capital en tant qu'apport en espèces, sans la possibilité pour les actionnaires de la société d'exercer le droit de

souscription préférentiel ou le droit d'allocation irréductible, étant bien entendu que le conseil d'administration ne pourra, conformément à ce point (c), augmenter le capital que dans la mesure où le montant cumulé des augmentations du capital réalisés conformément au présent alinéa ne dépasse pas 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmentation du capital durant une période de 12 mois. À la date du présent rapport, cette autorisation (c) n'a pas encore été utilisée, ou

- (d) deux cent cinquante-six millions deux cent vingt-cinq mille deux cent soixante-dix-huit euros et quatre-vingt-dix-huit centimes (256 225 278,98 €) pour toutes les formes d'augmentation du capital, étant bien entendu que le montant total permis dans le cadre de cette augmentation du capital autorisée ne pourra jamais dépasser le montant maximum de 256 225 278,98 EUR durant la période pour laquelle l'autorisation a été donnée. À la suite des augmentations de capital du 26 septembre 2018 (787 513,64 EUR), du 1<sup>er</sup> avril 2019 (1 530 026,49 EUR), du 26 juin 2019 (16 875 292,20 EUR) et du 22 juillet 2019 (1 187 075,56 EUR), le solde du capital autorisé de cette autorisation (d) à la date de la publication du présent rapport s'élève à 235 845 371,09 EUR.

Cette autorisation est conférée au conseil d'administration pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge, de la modification des statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 23 juillet 2018.

#### RACHAT D'ACTIONS PROPRES

La société ne possède pas d'actions propres. L'assemblée générale extraordinaire du 23 juillet 2018 a modifié ses statuts de manière à autoriser le conseil d'administration à acquérir des actions de Retail Estates sa, moyennant le respect d'un certain nombre de conditions particulières précisées dans les statuts.

Le conseil d'administration est autorisé à décider que la société peut acquérir, prendre en gage et aliéner des actions propres lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette compétence

est valable pour une durée de 3 ans, à compter de la date de la publication aux annexes du Moniteur belge du pouvoir octroyé par l'assemblée générale extraordinaire du 23 juillet 2018 et peut être prorogée par l'assemblée générale pour un même délai.

Le conseil d'administration est habilité, pour une période de 5 ans suivant la tenue de l'assemblée générale extraordinaire du 23 juillet 2018, à acquérir, prendre en gage et aliéner pour compte de la société des actions propres de la société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, vente ou prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction sans que la société ne puisse à aucun moment détenir plus de 20 % du total des actions émises.

#### ORGANES DE DÉCISION

Les règles applicables en matière de nomination ou de remplacement des membres du conseil d'administration et de modification des statuts de Retail Estates sa, sont celles contenues dans la législation en vigueur, et notamment dans le Code des sociétés, le Code des sociétés et des associations et la législation SIR, ainsi que dans les statuts de Retail Estates sa.

#### DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

Les conditions auxquelles les organismes financiers ont accordé des crédits à Retail Estates sa exigent le maintien du statut de société immobilière réglementée publique. Les conditions générales auxquelles ces crédits ont été accordés prévoient une clause d'exigibilité anticipée à la discrétion des établissements bancaires en cas de changement de contrôle. Un avenant par lequel Retail Estates sa s'engage à ne pas dépasser un taux d'endettement de 60 % (alors que le taux légal est de 65 %) a en outre été inséré dans les conventions de crédit conclues avec plusieurs établissements financiers.

#### STATUTS DE RETAIL ESTATES SA

Les statuts de Retail Estates sa sont repris au chapitre « document permanent » du présent rapport annuel. Leur révision la plus récente date de l'assemblée générale extraordinaire du 20 août 2020.

## INFORMATIONS COMMUNIQUÉES CONFORMÉMENT AU SYSTÈME DE RÉFÉRENCE EPRA

### INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

Ces données ne sont pas exigées par la réglementation relative aux SIR et sont communiquées à titre purement informatif. Le commissaire a vérifié si les ratios « Résultat EPRA », « NRV EPRA », « NTA EPRA », « NDV EPRA », « VAN EPRA » et « VANNN EPRA » ont été calculés d'après les définitions contenues dans les « Recommandations EPRA relatives aux bonnes pratiques » et si les informations financières ayant servi de base au calcul de ces ratios sont conformes aux informations comptables contenues dans les états financiers consolidés, tels qu'activés. L'objectif des « Recommandations EPRA relatives aux bonnes pratiques » consiste à publier les indicateurs clés de performance d'une manière claire afin de permettre aux parties prenantes de comparer entre elles les différentes entreprises immobilières européennes cotées en bourse.

En octobre 2019, EPRA a publié une mise à jour de ses Recommandations relatives aux bonnes pratiques pour les communications financières des sociétés immobilières cotées en bourse. Les indicateurs adaptés sont applicables pour la première fois aux exercices débutant à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les valeurs EPRA NAV et EPRA NNNNAV sont remplacées par trois nouveaux indicateurs de la valeur liquidative: le NRV EPRA (Net Reinstatement Value), le NTA EPRA (Net Tangible Assets) et le NDV EPRA (Net Disposal Value). Pour Retail Estates, le NTA EPRA correspond en grande partie à l'« ancienne » VAN EPRA.

Tant les anciens que les nouveaux indicateurs seront repris dans le présent rapport annuel. Dans les publications suivantes, seuls les nouveaux indicateurs seront retenus.



” Pour le rapport annuel de l'exercice 2019-2020, EPRA a octroyé à Retail Estates le « most improved trophy » pour son rapport de durabilité, ainsi que le label sBPR « bronze ». ”

	Définitions	Objectif	31.03.2021		31.03.2020	
			EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
Résultat EPRA	Résultat courant issu des activités opérationnelles stratégiques.	Indicateur du résultat d'exploitation sous-jacent d'une entreprise immobilière qui montre dans quelle mesure la distribution de dividendes actuelle repose sur le bénéfice des activités de base.	62 908	4,97	69 199	5,60
EPRA NET REINSTATEMENT VALUE*	Suppose que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à représenter la valeur requise pour reconstruire l'entité.		903 837	71,36	883 674	69,96
EPRA NET TANGIBLE ASSETS VALUE*	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.	L'ensemble de métriques EPRA NAV permet d'ajuster la VNI conformément aux états financiers IFRS pour fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société d'investissement immobilier, dans différents scénarios.	829 935	65,53	824 389	65,27
EPRA NET DISPOSAL VALUE*	Représente la valeur pour les actionnaires dans un scénario de cession, dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans la pleine mesure de leur passif, déduction faite de tout impôt en résultant.		772 670	61,00	794 658	62,92
VAN EPRA**	Valeur de l'Actif Net (VAN) ajustée pour tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement, exception faite de certains éléments qui n'entrent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme.	Ajuste les données IFRS NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle des actifs et des passifs d'une véritable société de placement immobilier conduisant une stratégie de placement à long terme.	833 901	65,84	827 944	65,55
VANNN EPRA**	VAN EPRA ajustée pour tenir compte de la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des créances et (iii) des impôts différés.	Ajuste les données EPRA NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle des actifs et des passifs.	775 083	61,20	796 311	63,05

	Définitions	Objectif	31.03.2021		31.03.2020	
			%	%	%	%
Rendement Initial Net EPRA (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés sur la base des loyers en cours ('passing rents') à la date de clôture des comptes annuels, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur marchande du portefeuille majorée des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	Ce mesure permet aux investisseurs de comparer les valorisations des portefeuilles en Europe.	6,50%		6,57%	
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)	Cet indicateur ajuste le taux de rendement initial EPRA relatif à l'expiration des périodes de franchise de loyer ou autre aménagements de loyer tels que échelonnement de loyers.	Ce mesure, en tenant compte des périodes sans loyer et des incentives de loyer, permet aux investisseurs de comparer les valorisations des portefeuilles en Europe.	6,50%		6,57%	
Vide locatif EPRA	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces inoccupées, divisée par la VLE du portefeuille total.	Montre le taux de vacance basé sur le ERV d'une manière claire.	2,70%		1,80%	
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus) divisés par les revenus locatifs bruts moins le loyer à payer sur terrains loués	Une mesure clé qui permet de mesurer, d'une manière significative, des changements dans les coûts d'exploitation d'une entreprise.	14,79%		13,83%	
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts moins le loyer à payer sur terrains loués	Une mesure clé qui permet de mesurer, d'une manière significative, des changements dans les coûts d'exploitation d'une entreprise.	14,33%		13,30%	

\* Valeur actif net (VAN) ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par EPRA en octobre 2019, applicable à partir du 1er janvier 2020

\*\* Suite à la publication de l'EPRA en octobre 2019, ce BPR a été remplacé par EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV

	31.03.2021	31.03.2020
Résultat EPRA	EUR/1000	EUR/1000
<b>Résultat Net IFRS (part du groupe)</b>	<b>61 436</b>	<b>58 098</b>
<b>Ajustements pour le calcul du Résultat EPRA</b>		
À exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 963	-5 183
Autre résultat sur portefeuille	992	-298
Résultat de la vente des immeubles de placement	825	597
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 674	-6 216
Ajustements pour intérêts minoritaires		
<b>Résultat EPRA (part du groupe)</b>	<b>62 908</b>	<b>69 199</b>
<b>Résultat EPRA dilué (en €)</b>		
<b>Résultat EPRA (EUR/action) (part du groupe)</b>	<b>4,97</b>	<b>5,60</b>
<b>Résultat EPRA dilué par action (en €)</b>		

Valeurs de l'Actif Net EPRA	31.03.2021				31.03.2020			
	EPRA NAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	EUR/1000							
<b>Valeur de l'Actif Net (part du Groupe) d'après les comptes annuels</b>	<b>808 223</b>	<b>808 223</b>	<b>808 223</b>	<b>808 223</b>	<b>798 987</b>	<b>798 987</b>	<b>798 987</b>	<b>798 987</b>
<b>Actif Net (EUR/action) (part du Groupe)</b>	<b>63,81</b>	<b>63,81</b>	<b>63,81</b>	<b>63,81</b>	<b>63,26</b>	<b>63,26</b>	<b>63,26</b>	<b>63,26</b>
Valeur intrinsèque diluée après effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	808 223				798 987			
À exclure:								
Juste valeur des instruments financiers	-25 678	-25 678	-25 678	/	-28 957	-28 957	-28 957	/
Impôts différés		2 413	2 413	/		1 653	2 413	/
goodwill selon l'état de la situation financière IFRS		0	0	0		/		
Immobilisations incorporelles	/	/	1 553	/	/	/	1 142	/
À ajouter:								
Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe	/	/	/	-35 553	/	/	/	-4 328
Revalorisation des immobilisations incorporelles à la juste va-leur	/	0	/	/	/	0	0	/
Droits de mutation	/	72 349	/	/	/	57 383	/	/
<b>VAN EPRA (part du Groupe)</b>	<b>833 901</b>	<b>903 837</b>	<b>829 935</b>	<b>772 670</b>	<b>827 944</b>	<b>883 674</b>	<b>824 389</b>	<b>794 658</b>
<b>VAN EPRA (EUR/action) (part du Groupe)</b>	<b>65,84</b>	<b>71,36</b>	<b>65,53</b>	<b>61,00</b>	<b>65,55</b>	<b>69,96</b>	<b>65,27</b>	<b>62,92</b>

	31.03.2021	31.03.2020
Valeur de l'Actif Net réévalué EPRA Triple net (part du groupe)	EUR/1000	EUR/1000
<b>VAN EPRA (part du groupe)</b>	<b>833 901</b>	<b>827 944</b>
À inclure:		
Juste valeur des instruments financiers	-25 678	-28 957
Différence entre le valeur nominal et le juste valeur des dettes financières	-35 553	-4 328
Impôts reportés	2 413	1 653
<b>VAN EPRA (part du groupe)</b>	<b>775 083</b>	<b>796 311</b>
<b>VAN EPRA (EUR/action) (part du groupe)</b>	<b>61,20</b>	<b>63,05</b>

Rendement Initial Net EPRA	EUR/1000	EUR/1000	
Juste valeur des immeubles de placement (hors actifs destinés à la vente)	1 717 245	1 661 753	
Frais de transaction	72 151	57 367	
Valeur d'investissement	1 789 397	1 719 120	
Immeubles de placement en construction	28 348	13 804	
Valeur d'investissement de l'immobilier, disponible à la location	B	1 761 049	1 705 316
Revenus locatifs bruts annualisés	117 126	114 372	
Charges immobilières (EPRA)	-2 642	-2 339	
Loyer à payer sur les actifs loués et frais de leasing	-207	-210	
Récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les immeubles loués	10 599	12 124	
Charges locatives supportées par les locataires sur les immeubles loués	-12 167	-13 505	
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-867	-748	
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>A</b>	<b>114 483</b>	<b>112 033</b>
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers			
<b>Loyer net annualisé ajusté</b>	<b>C</b>	<b>114 483</b>	<b>112 033</b>
<b>Rendement Initial Net EPRA (RIN)</b>	<b>A/B</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,57%</b>
<b>Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)</b>	<b>C/B</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,57%</b>

	31.03.2021	31.03.2020
Vide Locatif EPRA	EUR/1000	EUR/1000
Valeur locative estimée des surfaces inoccupées	3 157	2 054
Valeur locative estimée de la totalité du portefeuille	117 126	114 372
<b>Vide Locatif EPRA</b>	<b>2,70%</b>	<b>1,80%</b>

		31.03.2021	31.03.2020
Ratio de coûts EPRA		EUR/1000	EUR/1000
Frais généraux		6 123	5 593
Réductions de valeur sur créances commerciales		2 149	247
Loyer à payer sur terrains loués		207	210
Frais immobiliers		6 877	9 052
Diminué par:			
Loyer à payer sur terrains loués		-207	-210
<b>Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)</b>	<b>A</b>	<b>15 149</b>	<b>14 891</b>
Charges et taxes sur les immeubles non loués	B	-477	-564
<b>Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)</b>	<b>C</b>	<b>14 672</b>	<b>14 327</b>
Revenus locatifs moins loyer à payer sur terrains loués	D	102 397	107 700
		%	%
<b>Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)</b>	<b>A/D</b>	<b>14,79%</b>	<b>13,83%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)</b>	<b>C/D</b>	<b>14,33%</b>	<b>13,30%</b>

Coûts capitalisés liés aux immeubles de placement (en 000 EUR)		31/03/21	31/03/20
Acquisitions		86 585	111 370
Developments		20 706	16 267
Immeubles de placement (développements terminés)		13 019	7 197
Intérêt intercalaire		140	39
<b>Total*</b>		<b>120 450</b>	<b>134 873</b>

\* pour les investissements générant des m<sup>2</sup> supplémentaires de surface locative, nous nous référons aux notes détaillées dans les chapitres «Investissements» 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 000 EUR)	31.03.2021	31.03.2020	Evolutie
Revenus locatifs	102 604,16		
Acquisitions et développements	-7 578,25		
Désinvestissements	877,95		
Revenus locatifs bruts en cas de périmètre inchangé	95 903,86	107 910,18	-12 006,32
Expliquée par			
Indexation			1 295
Contrats rénegociés			288
Inoccupation			-2 116
COVID 19			-11 547
Autres			73



” Pour chaque nouvelle demande de permis de bâtir, nous consultons les bureaux d'études et les organismes compétents afin de répondre aux normes en vigueur et aux conseils en matière de durabilité. ”

# RAPPORT DURABILITÉ



## VISIE

Retail Estates utilise les Objectifs de développement durable (« SDG », adoptés par l'assemblée générale des Nations Unies) comme cadre référentiel pour évaluer son fonctionnement actuel ainsi que ses objectifs à court et à long terme en matière de développement durable.

L'exercice 2020-2021 a été marqué par la pandémie de la COVID-19 ainsi que tous les défis que celle-ci a entraînés. Lors de cette crise, le secteur du commerce de détail a été particulièrement touché par les périodes de fermeture obligatoire des magasins imposées par les autorités, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas. En dépit de ces circonstances particulièrement difficiles, Retail Estates a continué à miser sur les projets et les investissements durables.

”

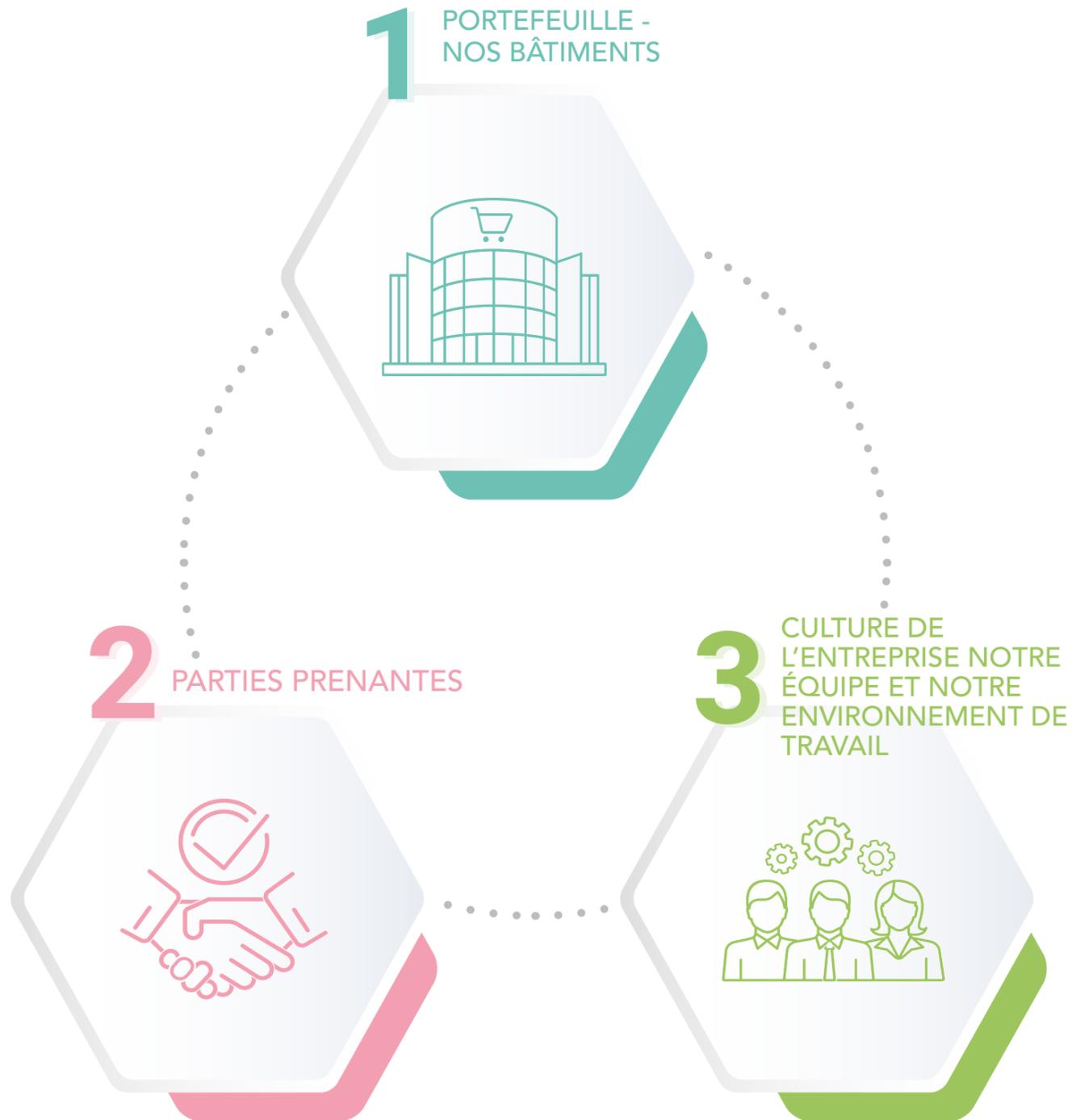
Aujourd'hui, dans un contexte où le respect de l'écologie, de la nature et de l'environnement social occupe une place centrale, Retail Estates a inclus le suivi de la consommation des installations communes des parcs commerciaux parmi ses principaux objectifs.”

## NOUS DÉFINISSONS CI-APRÈS HUIT OBJECTIFS SDG PARTICULIÈREMENT IMPORTANTS POUR RETAIL ESTATES:



TODAY	TO(morrow) DO objectifs 2021-2022	FUTURE WANTED objectifs 2025
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un nouvel environnement de travail en Belgique, axé sur le bien-être, bâtiment complètement opérationnel et résistant au COVID-19 (monitoring du CO<sub>2</sub> et ventilation)</li> <li>Fruits et noix disponibles</li> <li>Le sport au service de la charité</li> <li>Formation individuelle et collective sur le fonctionnement du nouveau bureau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attention au développement personnel et au bien-être mental des employés.</li> <li>Stimuler davantage la santé au travail et en dehors</li> <li>Une procédure d'accueil plus élaborée pour les nouveaux employés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer l'environnement de travail aux Pays-Bas en vue de la croissance de l'entreprise</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Comité exécutif 50-50, aujourd'hui +/- 60% de femmes et +/- 40% d'hommes travaillant chez Retail Estates</li> <li>L'égalité des sexes a toujours été une priorité au sein de Retail Estates, l'accent étant mis sur l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée des employés, quel que soit leur sexe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Complété</li> <li>Complété</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nouveaux permis en fonction de l'analyse de l'eau (watertoets) / système d'égouts séparé / toiture verte</li> <li>Les nouvelles constructions offrent toujours la possibilité d'un raccordement à l'eau de pluie</li> <li>Eau du robinet réfrigérée et gazeuse au bureau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sensibilisation accrue des locataires à l'utilisation de l'eau de pluie récupérée, raccordement obligatoire</li> <li>suivi et surveillance de la consommation d'eau (au moyen d'alarmes et de compteurs intelligents)</li> <li>Complété</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuite de la surveillance de la consommation générale d'eau</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de nombre des bâtiments avec des panneaux solaires</li> <li>Projets pilotes relighting LED</li> <li>Bornes électriques au bureau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stratégie pour équiper plusieurs bâtiments / sites de panneaux solaires</li> <li>Surveillance de la consommation afin de réduire, utilisation LED, minuteriers éclairage parking et des totems, mesure de l'état des bâtiments (évaluations à 360°).</li> <li>Mise en place de points de recharge partenaires pour faciliter le déploiement dans les parcs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2MWp panneaux solaires installés</li> <li>Consommation électricité like for like -5% pour les top 20 sites</li> <li>Bornes électriques sur 16 des 20 sites</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entreprise belge avec une intégrité qui a grandi progressivement et constamment en termes de juste valeur du portefeuille et de nombre de personnes employées.</li> <li>En cette année COVID difficile, l'entreprise a toujours consulté ses locataires en toute transparence, et a autorisé des remises de loyer pour faire face à cette situation difficile.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Confirmation formelle d' integrity compliance charter</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Renouveler et étendre surplace</li> <li>Entretien préventif et, le cas échéant, curatif des toits et des parkings</li> <li>Actions et interventions sociales occasionnelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendre les parcs et les pôles commerciaux plus durables grâce à la biodiversité et à l'électricité verte (locale), améliorer les performances énergétiques</li> <li>Planification pluriannuelle de l'entretien</li> <li>Stimuler davantage l'importance du commerce pour l'utilisateur/le visiteur en tant que lieu de rencontre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendre les parcs et les pôles commerciaux plus durables grâce à la biodiversité et à l'électricité verte (locale)</li> <li>Planification pluriannuelle de l'entretien (y compris les inspections, etc.) pour 80 % des retail parcs</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Affinement des objectifs et évaluation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure du CO<sub>2</sub> de l'entreprise</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Collaboration avec des entreprises de travail adapté sur un certain nombre de sites (maintenance écologique)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer davantage la coopération avec les entreprises de travail adapté</li> <li>Impliquer les locataires dans des réalisations durables (ex: panneaux solaires, ...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimiser le dialogue de "durabilité" avec les locataires</li> <li>Dialogue avec les autorités ou organismes locaux afin de mettre en place des collaborations (entreprises de travail adapté, héros locaux, actions sur les parcs de commerces,...).</li> </ul>

## RETAIL ESTATES A DÉVELOPPÉ SA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE AUTOUR DES TROIS PILIERS SUIVANTS



### 1 PORTEFEUILLE - NOS BÂTIMENTS



Les bâtiments durables sont flexibles en termes d'utilisation et d'aménagement et peuvent être adaptés aux besoins du client, en tenant compte des exigences techniques actuelles.

Pour chaque nouvelle demande de permis de bâtir, nous consultons les bureaux d'études et les organismes compétents afin de répondre aux normes en vigueur et aux conseils en matière de durabilité.

Dans le rapport ESG précédent de Retail Estates, certains éléments importants ont déjà été abordés, tels que l'analyse de l'eau, les réseaux d'égouts séparés, les normes en matière de performance énergétique, l'utilisation de matériaux durables, etc. Ce sont des éléments qui réapparaissent toujours dans le cadre des nouvelles constructions et des rénovations. En effet, les solutions durables de qualité adoptées aujourd'hui contribuent à un avenir meilleur.

Retail Estates est responsable des gros entretiens des toits et parkings des immeubles faisant partie de son portefeuille. Un planning d'entretien pluriannuel a été élaboré à cet effet. Le développement ultérieur et le peaufinage de celui-ci constituent un objectif important pour l'exercice 2021-2022. Il est clair qu'un entretien préventif bien planifié prévient des réparations superflues, ce qui réduit le nombre de déplacements, l'utilisation de matières premières et la pression environnementale.

Aujourd'hui, dans un contexte où le respect de l'écologie, de la nature et de l'environnement social occupe une place centrale, Retail Estates a inclus le suivi de la consommation des installations communes des parcs commerciaux parmi ses principaux objectifs. Nous envisageons également d'autres investissements

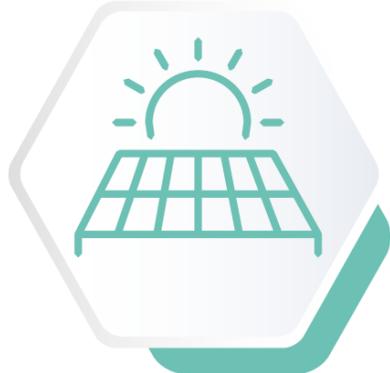
ayant des résultats durables à long terme, comme l'optimisation des installations techniques communes. Cela nous permettra de rectifier au besoin et d'anticiper les anomalies au niveau de la consommation. Au cours de l'exercice écoulé, nous avons lancé un projet pilote sur les compteurs communicants. Certains tests ont déjà été réalisés sur des compteurs d'eau. Le projet a reçu une évaluation positive et sera déployé ultérieurement durant l'exercice 2021-2022. En effet, les fuites d'eau peuvent avoir de graves conséquences, car il s'agit d'eau potable et le coût des litres d'eau perdus peut être très élevé. Un deuxième projet pilote impliquant des compteurs d'électricité intelligents sera également lancé.

Un troisième projet pilote aura pour but d'examiner la possibilité d'installer des bornes de chargement au sein des parcs commerciaux du portefeuille.



## ACTIONS RÉALISÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2020-2021

Le nombre d'installations photovoltaïques dans le patrimoine de Retail Estates était encore limité et fragmenté.



**+4200**  
panneaux

**900**  
MWh/an

**225**  
ménages

### 1. DROIT DE SUPERFICIE AU FRUNPARK DE WETTEREN ET À DE COMMERCIE OUDENAARDE.

Le droit de superficie à Wetteren est en vigueur depuis 2009 pour une période de 20 ans, il y a environ 1360 panneaux à 299kWp (environ 270MWh/an).

Le droit de superficie à Oudenaarde est en vigueur depuis 2012 pour une période de 20 ans, il y a environ 1200 panneaux à 264kWp (environ 240MWh/an).

### 2. LOCATAIRES AYANT PRÉVU EUX-MÊMES LES INSTALLATIONS, COMME C'EST LE CAS À VERVIERS (DECATHLON ET PAPETERIE VERVIERS) ET À ATH (MATCH).

Nous ne disposons pas d'informations exactes concernant ces installations.

### 3. PROPRIÉTÉ DE RETAIL ESTATES: ACTION À WESTERLO ET PARC COMMERCIAL À DEN BOSCH

Westerlo compte environ 300 panneaux produisant en moyenne 90MWh par an. Grosso modo, un peu moins d'un tiers de l'énergie produite est injecté au réseau électrique, et deux tiers sont destinés à la consommation propre du magasin. Cette installation est active depuis 2017. Les aperçus et les mesurages annuels nous permettent de constater et d'analyser l'évolution. Ainsi, ces installations ont produit 54,5MWh/an en 2019, et 95,1MWh/an en 2020. La différence est due à la rénovation d'un magasin en 2019 en raison de laquelle les panneaux n'ont pas été opérationnels pendant 4 mois.

À Den Bosch, une grande partie du Woonboulevard a été pourvue de panneaux produisant au total 290 MWh par an. Cette installation fait partie du portefeuille de Retail Estates depuis avril 2020.

L'ensemble des installations sous les points 1, 2 et 3 produit environ 900 MWh d'énergie par an. Un ménage moyen consomme 4MWh/an. Les installations produisent donc l'énergie équivalente à celle consommée par 225 ménages.

Depuis 2020, Retail Estates essaie de développer une vision plus uniforme par rapport aux panneaux solaires en Belgique, selon laquelle Retail Estates assume l'investissement et les locataires participent à la consommation d'énergie verte. Un projet a été examiné et lancé par région (chacune ayant sa propre réglementation), dans le but de continuer à les déployer.



Installation de panneaux solaires à Hognoul (Liège)



Installation de panneaux solaires à Anderlecht



Il s'agit notamment des projets suivants:

#### 1. PARC COMMERCIAL À HOGNOUL (LIÈGE)

À Hognoul, quatre installations distinctes ont été aménagées sur le toit du nouveau parc commercial, c'est-à-dire une installation par magasin. Une installation avec un rendement garanti est mise à la disposition de chaque locataire. Nous envisageons la mise en service des panneaux solaires en mai 2021, ce qui coïncide avec l'ouverture des magasins.

#### 2. PARC COMMERCIAL À HASSELT

En Flandre, des panneaux solaires ont été installés sur un bâtiment existant. L'immeuble choisi est assez récent, car il est important que la durée de vie du revêtement du toit soit aussi longue que celle de l'installation afin d'éviter des interventions superflues. 3 des 4 magasins participent à cette installation, ce qui donnera lieu à une production d'énergie d'environ 320kWp. Cette installation doit être opérationnelle pour cet été.

#### 3. ORCHESTRA ANDERLECHT

Un droit de superficie d'une durée de 10 ans sur cet immeuble a été octroyé à l'installateur des panneaux solaires. La redevance a immédiatement été utilisée pour rénover le toit et l'optimiser au niveau de la performance énergétique: la laine de roche vétuste a été remplacée par des panneaux isolants PIR de 10 cm d'épaisseur. Après dix ans, Retail Estates devient le propriétaire de l'installation, dont la durée de vie estimée est supérieure à 20 ans. 140 kWp ont été installés, ce qui générera environ 120 MWh/an. L'installation est opérationnelle depuis début 2021.

Nous avons constaté que la demande d'installations photovoltaïques ne fait qu'augmenter parmi les locataires, ce qui nous permet de continuer à déployer ce projet et donne à l'énergie verte locale un rôle plus important dans nos parcs commerciaux.

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX & TABLEAUX

### MÉTHODOLOGIE CONCERNANT LES TABLEAUX

Retail Estates a choisi d'établir ses rapports de durabilité conformément aux directives EPRA sBPR, qui permettent de comparer les différentes sociétés immobilières européennes. Ces données ne sont pas exigées par la réglementation relative aux SIR et sont communiquées à titre purement informatif.

Les valeurs indiquées concernent la période 1/1-31/12 des années 2019 et 2020.

L'année 2019 servira de mesure de référence. L'année passée, les valeurs n'étaient pas encore toutes connues. Les informations relatives à l'année 2019 ont été complétées dans la mesure du possible dans le présent rapport.

Le périmètre a également été réduit cette année. Ainsi, tous les immeubles n'ont pas été repris pour

la Belgique, mais l'on a uniquement pris en compte les immeubles du segment des parcs commerciaux pour lesquels il est question d'une consommation commune des services d'utilité publique, c'est-à-dire environ 52 %. Pour les Pays-Bas aussi, seules les surfaces où il y avait une consommation réelle ont été prises en compte, ce qui équivaut à environ 88 % des parcs commerciaux. Cela donne une image plus correcte. À partir de cette année-ci, notre bureau à Ternat a également été repris. Étant donné qu'il s'agit seulement de la première année, la comparaison des performances ne donnera des résultats clairs qu'au cours des prochaines années.

En ce qui concerne les indicateurs énergétiques, nous avons fait une distinction entre la Belgique et les Pays-Bas. Pour les indicateurs sociaux, l'entreprise est examinée globalement. Le volet « gouvernance » est déjà repris dans le rapport annuel proprement dit.

MESURES DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE			Belgique		Pays-Bas		bureau Ternat
Code EPRA	Mesure de performance durable	unité de mesure	2019	2020	2019	2020	2020
ABS		m <sup>2</sup>	285 815,00	285 815,00	284 144,00	328 325,00	1381
% in scope of reporting			52%	52%	88%	87%	100%
Like for Like			285 815,00	285 815,00	284 144,00	284 144,00	1381

ENERGIE			Belgique		Pays-Bas		bureau Ternat	
Code EPRA	Mesure de performance durable	unité de mesure	2019	2020	2019	2020	2020	
Elec-Abs	Consommation totale électrique	MWh	477,53	459,23	2 875,03	2 225,24	121,75	
Fuels-Abs	Consommation totale de carburant	MWh	0,00	0,00	2 990,58	3 552,79	0,00	
Energy Total		MWh	477,53	459,23	5 865,61	5 778,03	121,75	
Energy-Int	Intensité énergétique du bâtiment	kWh/m <sup>2</sup>	1,67	1,61	20,64	17,60	88,16	
Elec-LfL	Consommation totale électrique	MWh	477,53	459,23	-4%	2 875,03	2 194,06	-24%
Fuels-LfL	Consommation totale de carburant	MWh	0,00	0,00	-	2 990,58	3 512,65	17%
Energy Total LfL		MWh	477,53	459,23	-4%	5 865,61	5 706,71	-3%
Energy-Int LfL	Intensité énergétique du bâtiment	kWh/m <sup>2</sup>	1,67	1,61	-4%	20,64	20,08	-3%
Solar	Produit	MWh	54,50	95,10	74%	-	249,67	- 14,97

EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE (GES)			Belgique		Pays-Bas		bureau Ternat		
Code EPRA	Mesure de performance durable	unité de mesure	2019	2020	2019	2020	2020		
GHG-dir-abs	Émissions directes totales de (GES)	ton CO <sub>2</sub>	0	0	-	165,01	262,06	59%	0,00
GHG-indir-Abs	Émissions directes totales de (GES)	ton CO <sub>2</sub>	26,35	33,87	29%	158,64	164,14	3%	8,98
GHG-Int-Abs	Intensité des émissions de (GES)	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0,09	0,12	29%	1,14	1,30	14%	6,50
GHG-dir-LfL	Émissions directes totales de (GES)	ton CO <sub>2</sub>	0	0	-	165,01	259,10	57%	
GHG-indir-LfL	Émissions directes totales de (GES)	ton CO <sub>2</sub>	26,35	33,87	29%	158,64	161,84	2%	
GHG-Int-LfL	Intensité des émissions de (GES)	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0,09	0,12	29%	1,14	1,48	30%	

MESURES DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE			Belgique		Pays-Bas		bureau Ternat	
Code EPRA	Mesure de performance durable	unité de mesure	2019	2020	2019	2020	2020	
<b>EAU</b>								
Water-Abs	Consommation totale d'eau	m <sup>3</sup>	3348	1938	6 859,00	5 323,43	113	
Water-Int	Intensité de l'eau du bâtiment	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,012	0,007	0,02	0,02		
Water-LfL	Consommation totale d'eau	m <sup>3</sup>	3348	1938	-42%	6 859,00	5 323,43	-22%
Water-Int LfL	Intensité de l'eau du bâtiment	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,012	0,007	0,024	0,019		
Rainwater	Réutilisé	m <sup>3</sup>		90,85		-	84	
<b>DECHETS</b>								
Waste-Abs	Poids total	kg	na	na	na	na	1964	
<b>CERTIFICATION</b>								
Cert-Tot	Type et nombre d'actifs certifiés durables		na	na	na	na	EPC	

### ÉNERGIE

La consommation d'électricité et de gaz pour la Belgique est celle des parties communes (il n'y a pas de réseau de chaleur). Étant donné que les locataires concluent leurs propres contrats avec les fournisseurs d'énergie, nous ne disposons que d'un nombre limité de données concernant la consommation privative. En outre, dans la plupart des cas, les installations communes sont limitées à l'éclairage extérieur et occasionnellement à un système de sprinkler ou d'autres installations techniques.

Aux Pays-Bas, les installations techniques sont plus importantes. Dans certains parcs, le chauffage au gaz est commandé et distribué aux locataires par le système de gestion central. La consommation technique commune est en tout cas beaucoup plus élevée qu'en Belgique.

Les valeurs n'ont pas été extrapolées, il s'agit de la consommation communiquée par le fournisseur d'énergie. Compte tenu de la taille de notre portefeuille et du fait que la durée de certains contrats ne coïncide pas tout à fait avec une année civile, nous avons effectué la même recherche de données pour l'année 2019 et l'année 2020. La gestion des données sera peaufinée à l'avenir.

La consommation d'électricité et de gaz en Belgique a diminué. Les magasins belges ont été soumis à

une fermeture obligatoire d'environ 3 mois, ce qui explique cette baisse de la consommation d'énergie. Une légère baisse de la consommation d'énergie totale a également été constatée aux Pays-Bas.

À partir de cet exercice-ci, le volume d'énergie verte produite sera également repris dans le rapport. Nous reprenons uniquement les installations dont nous assurons le suivi nous-mêmes: pour cet exercice-ci, il s'agit des installations de Westerlo et de Den Bosch, et à partir de l'exercice prochain, les sites d'Anderlecht, d'Hognoul et d'Hasselt seront également inclus.

### GAZ À EFFET DE SERRE

Les niveaux de CO<sub>2</sub> indiqués (exprimés en tonnes) découlent de la consommation de gaz et d'électricité précitée. Les facteurs de conversion généraux pour 2019 et 2020 ont été demandés au fournisseur d'énergie belge. Le fournisseur d'énergie général a également apporté quelques modifications à son rapport, de sorte que les valeurs utilisées ont été réévaluées:

« À partir de 2020, une modification a été apportée à la méthodologie de comptabilisation des gaz à effet de serre pour nos centrales Knippegroen et Rodenhuisze.

Les émissions relatives au gaz sidérurgiques provenant d'Arcelor Mittal ne sont plus reprises dans le périmètre

d'ENGIE, mais relèvent désormais du périmètre d'Arcelor Mittal.

En outre, les émissions de Knippegroen n'étaient plus prises en compte, ce qui a été approuvé par les auditeurs externes de Deloitte.

Dans un souci de cohérence, nous avons apporté les mêmes modifications pour les années 2018 et 2019. Cela explique la différence considérable entre ce que vous avez reçu l'exercice dernier par rapport à l'exercice en cours.

AIC0701-GHG émissions rapportées selon l'activité – Production d'énergie (incinérateurs compris)

	g CO <sub>2</sub> eq par kWh		
	2018	2019	2020
BELGIQUE	76,278	55,178	<b>73,7628</b>

Ces VALEURS ont été utilisées pour la Belgique et pour les Pays-Bas. Attention toutefois, en raison du facteur de conversion du fournisseur d'énergie modifié en 2020 par rapport à 2019, les émissions de gaz à effet de serre ont augmenté tandis que la consommation d'énergie a diminué. En produisant ou en achetant plus d'énergie verte, nous réussirons à réduire les émissions à l'avenir à périmètre constant.

**EAU**

Comme indiqué dans le rapport ESG de l'exercice précédent, nous avons recueilli les données relatives aux années 2019-2020 pendant l'exercice 2020-2021. La différence entre l'année 2019 et l'année 2020 en Belgique est due à une fuite d'eau dans le parc commercial Brugge V-market. Comme indiqué ci-dessus, nous prévoyons à l'avenir la surveillance supplémentaire nécessaire afin de détecter et de résoudre ce type de perte plus rapidement.

L'évaluation aquatique est un aspect important dans chaque nouveau projet: la nouvelle construction ou extension a-t-elle un impact négatif sur le risque d'inondation, la qualité de l'eau, le niveau de la nappe phréatique, etc. ? Afin d'éviter tout problème, il est possible de prévoir des revêtements perméables sur les parkings, une solution de stockage d'eaux pluviales sur nos propres terrains et/ou un écoulement ralenti vers le réseau d'égouts publics, un système de récupération de l'eau de pluie pour la réutiliser, etc.

**DÉCHETS**

Étant donné que la gestion des déchets est assurée par les locataires eux-mêmes (exceptionnellement via une gestion des déchets commune), les informations dont nous disposons sont limitées.

Dans notre propre bureau, nous recyclons et nous évitons les emballages à usage unique dans la mesure du possible. En outre, de nouveaux robinets fournissant de l'eau filtrée, pétillante et froide ont été installés. Avec ces robinets, nous essayons de limiter au maximum notre impact sur l'eau potable et de le maintenir à un niveau très local, ainsi que de réduire nos déchets d'emballage. En ce qui concerne la collecte, il existe trois grandes catégories: PMD (5kg), Papier (807kg) et Déchets résiduels (1152kg). Même si nous nous efforçons de travailler le plus possible de manière numérique, notre papier d'impression est pourvu de l'écocert européen et du label FSC.

**CERTIFICATEN**

Actuellement, Retail Estates n'a aucune demande de certification en cours, telle que BREEAM ou WELL. Nous connaissons toutefois les points d'attention y afférents et nous en tenons compte de manière pragmatique pour les nouveaux projets. L'immeuble de bureaux rénové respecte de nombreux points WELL, mais nous avons choisi de ne pas le faire certifier. Nous pouvons toutefois vous communiquer que les valeurs du bureau se trouvent largement en dessous des normes établies par la réglementation en matière de performance énergétique, ce qui est très positif.

La cave et le rez-de-chaussée seront soumis à une rénovation énergétique du niveau **E61**, tandis que la norme pour ce type de constructions est (actuellement) le niveau **E90**.

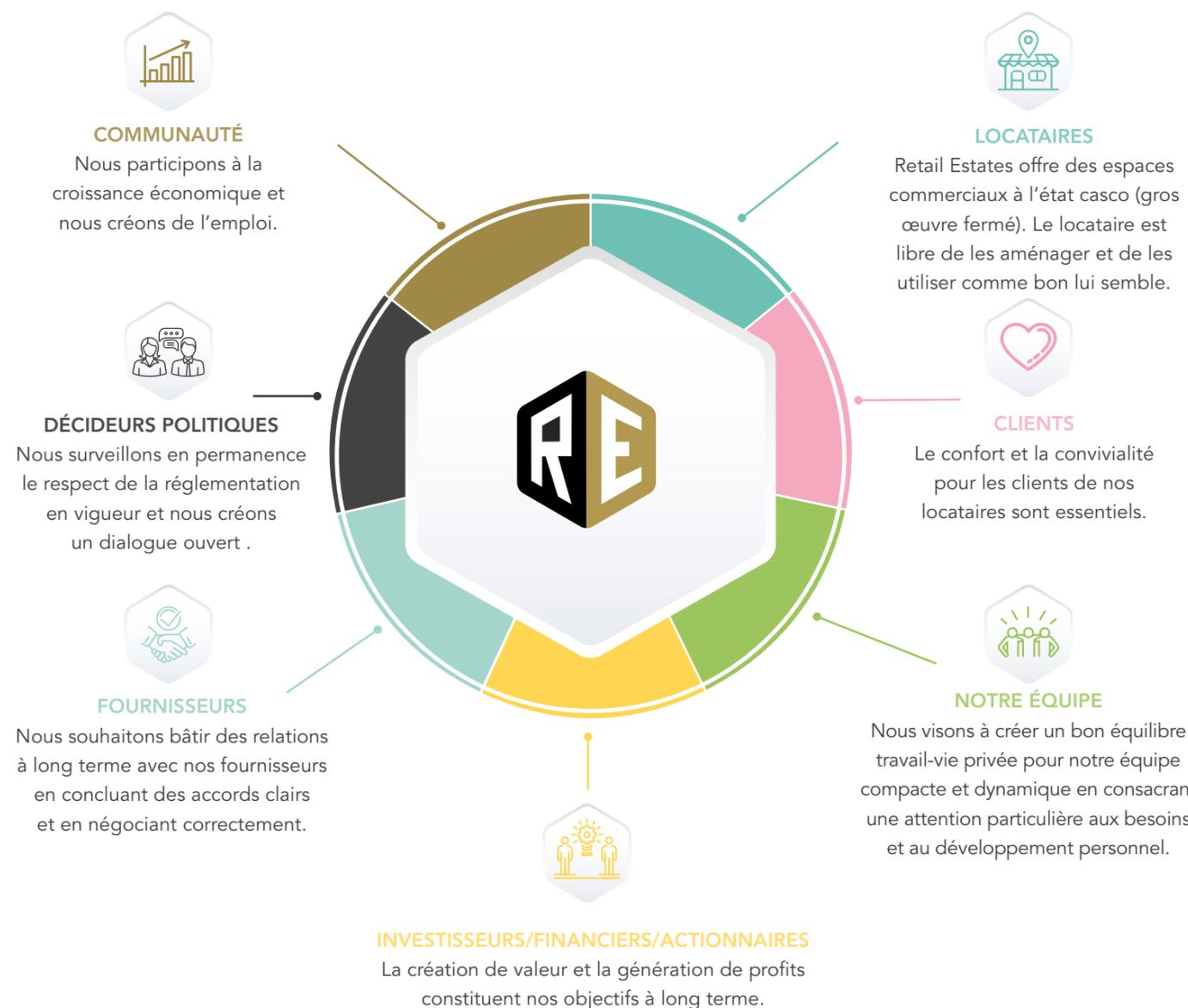
Pour les étages et la nouvelle construction, on prévoit le niveau **E50**, tandis que la norme pour ce type de constructions est (actuellement) le niveau **E55**.

Si des attestations nationales sont d'application, celles-ci sont fournies ; aux Pays-Bas, tous les immeubles sont certifiés au niveau national.

**2 PARTIES PRENANTES**



Les activités immobilières de Retail Estates ont un impact sur les différentes parties prenantes: les investisseurs, les autorités, les communautés locales, les travailleurs propres, les fournisseurs, les locataires/commerçants et les clients/acheteurs. Dans le présent chapitre, nous nous concentrerons principalement sur les destinataires de nos services opérationnels, c'est-à-dire les locataires et, par extension, leurs clients.





### LOCATAIRES

Retail Estates offre des espaces commerciaux à l'état casco (gros œuvre fermé). Le locataire est libre de les aménager et de les utiliser comme bon lui semble. Retail Estates ne contrôle donc pas intégralement l'aménagement des magasins, mais la sensibilisation et la mise à disposition d'installations de base durables (p. ex. citernes d'eau de pluie) dans les bâtiments neufs ou rénovés, sensibilisent les locataires à l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Lorsqu'un espace existant peut immédiatement être occupé par le locataire, l'on apporte des petites adaptations afin de le rendre plus facile à utiliser. Grâce à la flexibilité des espaces existants (hauteur des toits, structure de colonnes logique, raccordements individuels, ...), ces adaptations peuvent souvent être réalisées très rapidement. Pour les adaptations plus importantes, le locataire est informé de la législation en vigueur pour qu'il puisse s'y conformer (normes en matière de performance énergétique et climat intérieur, exigences de sécurité incendie, etc.).

Pour les nouvelles constructions, le cahier des charges technique est abordé avec le locataire. Une structure bien réfléchie a souvent déjà été prévue, de sorte que les adaptations sont accessoires et faciles à intégrer lors du processus de construction. La flexibilité future d'un immeuble (p. ex. la possibilité de diviser un espace commercial en plusieurs parties) et son adaptation aux besoins du locataire actuel vont de pair. Nous cherchons des synergies entre le locataire et le bailleur.

Retail Estates mise toujours sur les relations à long terme avec ses locataires. À la lumière de cet objectif, elle souhaite être un partenaire fiable pour ses locataires, et elle tient à toujours répondre rapidement aux questions de ses locataires.



### CLIENTS

Le confort et la convivialité pour les clients de nos locataires sont essentiels. Cela se reflète dans plusieurs détails: zones vertes, structure claire du parking permettant aux clients de retrouver facilement leur voiture, circulation sur le parking en toute sécurité, façades des magasins faciles à reconnaître, allées piétonnes (couvertes), etc.

Lors des travaux d'embellissement, l'impact de ceux-ci est minutieusement évalué afin de limiter les nuisances dans la mesure du possible.



### NOTRE ÉQUIPE

Nous visons à créer un bon équilibre travail-vie privée pour notre équipe compacte et dynamique en consacrant une attention particulière aux besoins et au développement personnel et professionnel de chacun, et nous proposons un package salarial attrayant à nos collaborateurs. La rémunération des travailleurs est évaluée chaque année. Retail Estates encourage une culture d'entreprise ouverte, sans barrière entre le personnel et la direction. Les réunions de suivi hebdomadaires au sein des différentes équipes font partie de notre approche personnalisée. Le personnel peut également travailler confortablement à distance grâce aux solutions IT mises en place.

Agir de manière correcte et éthique constitue l'une de nos valeurs de base. C'est pourquoi nos travailleurs signent notre Règlement de transactions.



### INVESTISSEURS/FINANCIERS/ ACTIONNAIRES

La création de valeur et la génération de profits constituent nos objectifs à long terme. Ceux-ci sont soutenus par un modèle d'entreprise à long terme avec des objectifs clairs et une stratégie visant la poursuite de la croissance.

Nous communiquons régulièrement en toute transparence avec nos investisseurs, nos financiers et nos actionnaires lors des investor relations meetings et des investor road shows.



### FOURNISSEURS

Nous souhaitons bâtir des relations à long terme avec nos fournisseurs en concluant des accords clairs et en négociant correctement.



### DÉCIDEURS POLITIQUES

Nous surveillons en permanence le respect de la réglementation en vigueur et nous créons un dialogue ouvert par le biais des organisations professionnelles, entre autres l'association BE-REIT. Dans le cadre des rénovations ou des promotions immobilières, nous nous concertons aussi étroitement avec les pouvoirs locaux, entre autres en ce qui concerne les dossiers de demandes de permis.



### COMMUNAUTÉ

Nous mettons tout en œuvre pour limiter au maximum l'impact de nos activités sur l'environnement direct et nous prenons des mesures pour réduire l'impact écologique. Nous participons à la croissance économique et nous créons de l'emploi. Nous collaborons également avec des entreprises de travail adapté. En outre, nous supportons aussi différentes initiatives caritatives (voir plus loin, entre autres « Sport pour la bonne cause »).

### 3 CULTURE DE L'ENTREPRISE: NOTRE ÉQUIPE ET NOTRE ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL



Retail Estates était petite à l'origine, mais s'est rapidement transformée en une entreprise comptant déjà plus de 35 travailleurs. L'entreprise met l'accent sur la communication étroite et claire. Nous faisons de notre mieux pour améliorer demain les résultats obtenus aujourd'hui, entre autres en mettant les bonnes personnes au bon endroit et en offrant l'accompagnement nécessaire pour continuer à développer et retenir les talents. En outre, nous offrons des possibilités de développement grâce à des formations ou au suivi de projets en plus des tâches habituelles. Nous donnons beaucoup d'importance au développement personnel de chaque collaborateur.

Des événements sont organisés régulièrement, soit par département, soit pour toute l'équipe. Nous encourageons également les initiatives personnelles. L'initiative « Sport pour la bonne cause » (voir ci-après) en est un bon exemple. Il s'agit d'une initiative partant de la base, diffusée et soutenue par toute l'entreprise.

Retail Estates accorde également l'attention voulue au bien-être de ses collaborateurs. Par exemple, des fruits frais sont disponibles au bureau, et les collaborateurs échangent par Whatsapp des conseils pour manger sainement et mener un style de vie sain tout en trouvant un bon équilibre entre la sphère privée et les défis professionnels.

Au-delà de notre propre entreprise, nous veillons également à l'ancrage social de chaque projet. Nous réfléchissons avec nos locataires à la meilleure façon d'atteindre un maximum de personnes, en ajoutant une plus-value sociale et locale aux projets. Les contributions aux communautés locales peuvent prendre diverses formes. La revalorisation d'un lieu de rencontre, le lancement de projets à valeur ajoutée, le soutien aux initiatives des héros locaux ou la résolution créative de problèmes. La spécialiste de notre équipe examine comment optimiser le marketing.

#### NUMÉRISATION

L'intégration des nouvelles technologies numériques doit améliorer les processus d'entreprise et optimiser la collaboration entre les équipes des deux pays ainsi que la qualité et les services pour toutes les parties prenantes.

Un projet visant à numériser tous les documents est en cours et l'infrastructure IT actuellement en place permet un travail 100 % numérique, à distance. Le flux de factures entrantes et sortantes est dématérialisé dans la mesure du possible. Cela sera encore optimisé l'année prochaine.

Toute la documentation du comité de direction, du comité de rémunération, du comité d'audit et du conseil d'administration est disponible sur une plateforme numérique. Cela augmente l'efficacité et réduit l'utilisation de papier.

Enfin, nous misons aussi sur la technologie dans nos parcs commerciaux. Dans les grands parcs commerciaux, le nombre de visiteurs est mesuré afin d'adapter l'offre commerciale aux profils des consommateurs dans la mesure du possible.

#### SPORT POUR LA BONNE CAUSE

Un esprit sain dans un corps sain. Cette initiative vise à motiver les gens à faire du sport pour une bonne cause. L'idée est née en 2018 parmi quelques collègues et ensuite, un groupe de travail a été créé pour stimuler l'ensemble de l'équipe. Chaque minute de « sport » de la part des collaborateurs est convertie en un montant d'argent. Chaque année, la somme obtenue est versée à une œuvre caritative proposée par les collaborateurs. Il arrive souvent qu'un collaborateur ait une affinité particulière avec une association, parce que la cause lui tient à cœur ou parce qu'il/elle s'engage depuis longtemps pour cette association. Chaque association a l'opportunité de se présenter à l'équipe.

Cette année-ci, nous avons choisi de promouvoir le secteur culturel (via la Fondation Roi Baudouin), car ce secteur-ci a été durement frappé par les mesures prises contre le coronavirus.

Aux Pays-Bas, les travailleurs ont fait du sport pour la fondation Nationaal Jeugd Ontbijt. Cette fondation soutient les familles vulnérables en leur offrant un petit déjeuner sain pour bien commencer la journée. Chaque semaine, ils livrent une « box petit déjeuner » comprenant 7 petits déjeuners sains.

Lors de l'exercice 2020, nos collaborateurs ont fait du sport pour un montant total de 4 295,02 euros. Retail Estates a doublé ce montant afin de faire un don du même montant aux deux fondations.



## INDICATEURS ET TABLEUX SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

### MÉTHODOLOGIE ET EXPLICATIONS CONCERNANT LES TABLEUX

Les valeurs indiquées concernent la période qui coïncide avec l'exercice financier, c'est-à-dire du 1er avril au 31 mars des années 2019 et 2020. Les chiffres définitifs, par exemple le nombre de membres du personnel, ont donc été arrêtés le 31 mars 2019 et le 31 mars 2020.

Les heures de formation sont enregistrées de manière centralisée. Les formations permettent aux dirigeants de travailler sur les points à améliorer. Le collaborateur peut prendre des initiatives à cet effet et travailler à son propre développement professionnel.

Chaque année, nous organisons au moins un moment d'évaluation pour chaque travailleur.

Pour le management de Retail Estates, il est indispensable d'avoir un environnement sain où il fait bon vivre et travailler. Notre démarche d'amélioration systématique de cet environnement doit bénéficier à toutes nos parties prenantes (collaborateurs, visiteurs, clients, ...).

Nos collaborateurs constituent le pilier de notre entreprise. Leur santé physique et mentale est d'une importance cruciale. Tous nos collaborateurs, quelle que soit leur fonction, sont censés contribuer à l'identification et à la prévention des risques de sécurité et de santé.

Aucune évaluation de santé et de sécurité n'est réalisée pour le patrimoine proprement dit. À l'avenir, des rapports plus exhaustifs seront établis dans le cadre du « planning d'entretien pluriannuel ».

Les actions sociales n'ont pas été quantifiées, mais les initiatives en ce sens ont déjà été abordées en profondeur dans des textes précédents.



#### MESURES DE PERFORMANCE SOCIALE

Code EPRA	Mesure de performance durable	Unité de mesure	Corporate 2020		Corporate 2019	
			homme	femme	homme	femme
<b>Diversité</b>						
Diversity-Emp	Diversité des employés	% de la diversité total des employés	36%	64%	40%	60%
		% de diversité dans l'équipe de direction	50%	50%	50%	50%
Diversity-Pay	Ratio de rémunération	% Taux de rémunération	99%		99%	
<b>Formation</b>						
Emp-training	Formation et développement des employés	Nombre d'heures de formation		104		128
<b>Développement</b>						
Emp-Dev	Évaluations du personnel	% évaluations des employé(e)s		100%		100%
<b>Rotation</b>						
Emp-turnover	Nouvelles embauches et rotation du personnel	Nombre de nouvelles embauches		4		5
		Nombre de roulement		3		2
<b>Santé &amp; Sécurité</b>						
H&S-Emp	Santé et sécurité des employés	Taux d'accidents en % du nombre total d'heures travaillées		0%		0%
H&S-Emp	Santé et sécurité des employés	% du nombre total d'heures travaillées jours perdus		0%		0%
H&S-Emp	Santé et sécurité des employés	% du nombre total d'heures travaillées Taux d'absentéisme		1,73%		1,72%
H&S-Emp	Santé et sécurité des employés	Nombre total de décès		0%		0%
H&S Asset	Évaluations de la santé et de la sécurité des actifs	% des actifs Évaluations de la santé et de la sécurité		na		na
H&S-Comp	Conformité des actifs en matière de santé et de sécurité	Nombre total d'incidents		na		na
<b>Communauté</b>						
Comty-Eng	Engagement communautaire, évaluations d'impact et programmes de développement	Qualitatif		autres		autres

La partie « Gouvernance » est expliquée en détail dans le rapport financier annuel (voir p. 35 du Rapport Financier Annuel 2020-2021).

#### MESURES DE PERFORMANCE DE LA GOUVERNANCE

Code EPRA	Mesure de performance durable	page dans le rapport
Gov-Board	Composition de la plus haute instance de gouvernance	41 e.s.
Gov-Selec	Processus de nomination et de sélection de la plus haute instance de gouvernance	41 e.s.
Gov-Col	Processus de gestion des conflits d'intérêts	53 e.s.



## RETAIL ESTATES SA EN BOURSE

O1	PERFORMANCES	107
O2	FOURNISSEUR DE LIQUIDITÉS	111
O3	AGENDA DE L'ACTIONNAIRE	111

”

Le cours de l'action de Retail Estates a augmenté de 23,21 % lors de l'exercice social précédent par rapport au début de l'exercice social.

	01.04.2020 31.03.2021	01.04.2019 31.03.2020	01.04.2018 31.03.2019
Cours le plus élevé	66,40	89,10	82,50
Cours d'ouverture au 1 <sup>er</sup> avril	47,40	81,50	70,76
Cours de clôture au 31 mars	58,40	47,40	81,20
Cours moyen	57,26	81,11	75,43
Valeur de l'actif net (VAN) (IFRS)	63,81	63,26	61,98
Primes VAN par rapport au cours de clôture	-8,48%	-25,07%	31,01%
Dividende brut	4,50	4,40	4,25
Dividende net	3,150	3,080	2,975
Rendement de dividende (dividende brut)	7,71%	9,28%	5,23%
Return résultat net sur capitaux propres	7,60%	7,27%	7,70%
Taux de distribution (consolidé)	87,38%	79,90%	79,06%
Nombre d'actions	12 665 763	12 630 414	11 422 593
Capitalisation du marché (en millions EUR)	739,68	598,68	927,51
% des actions librement négociables sur le marché	100%	100%	100%
Volume journalier moyen	11 578	12 179	12 465
Volume annuel	2 963 893	3 117 885	3 178 516



## 1. PERFORMANCES

### CAPITALISATION BOURSIÈRE

Retail Estates sa est cotée sur le marché continu d'Euronext.

Dans le cadre du projet d'Euronext de reformer et d'harmoniser sa cote, ainsi que de promouvoir la visibilité et la liquidité des petites et moyennes entreprises, des indices de référence pertinents pour les entreprises à faible et moyenne capitalisation ont été mis en place depuis le 1<sup>er</sup> mars 2005.

Retail Estates sa fait partie de l'indice BelMid, qui se compose de 40 entreprises.

La capitalisation boursière de Retail Estates sa s'élève à 739,68 millions d'euros au 31 mars 2021.

D'après les critères d'Euronext, Retail Estates sa a un pourcentage de flottement libre de 100 %.

### CAPITALISATION BOURSIÈRE

(en 000 EUR)



### COURS EN BOURSE

L'action a atteint le cours de clôture le plus élevé de l'exercice social en date du 4 juin 2020 (66,40 EUR) et l'exercice s'est finalement clôturé sur un cours de 58,40 EUR.

La moyenne annuelle du cours s'élève à 57,26 EUR. Le graphique ci-dessus illustre les performances boursières de l'action Retail Estates par rapport au

BEL 20 depuis son entrée en bourse. L'action Retail Estates a connu une progression de 85,22 % sur cette période, contre une progression de 30,99 % du BEL 20.

Le cours de l'action de Retail Estates a augmenté de 23,21 % lors de l'exercice social précédent par rapport au début de l'exercice social. L'indice ERPA Belgium REIT a progressé de 4,06 %.

RETAIL ESTATES SA - BEL 20



### PRIMES ET DÉCOTES

La valeur intrinsèque de l'action obtenue dans le cadre d'une évaluation immobilière à la « juste valeur » a augmenté, lors de l'exercice social clôturé, de 63,26 EUR au 31 mars 2020 à 63,81 EUR au 31 mars 2021 (dividende inclus).

La VAN EPRA s'élève à 65,53 EUR, contre 65,27 EUR pour l'exercice social précédent. Cette augmentation s'explique par le résultat de l'exercice (composé d'une part, d'un résultat EPRA positif, et d'autre part, d'un résultat sur portefeuille négatif).

RETAIL ESTATES SA - EPRA NTA - IFRS VAN



### DIVIDENDE

Lors de sa réunion du 21 mai 2021, le conseil d'administration de Retail Estates (le « Conseil ») a proposé de distribuer à charge de l'exercice 2020/2021 (courant du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 31 mars 2021), un dividende brut de 4,50 EUR (soit un dividende net de 3,15 EUR par action après retenue de 30 % de précompte mobilier) par action (participant au résultat de l'exercice 2020/2021). Il s'agit d'une hausse de 2,27 % par rapport à l'exercice précédent, lors duquel le dividende s'élevait à 4,40 EUR. De cette manière, Retail Estates parvient à maintenir un dividende stable et à le protéger de l'inflation en dépit de la crise du coronavirus.

### SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE

Au sein d'une catégorie de placements déterminée, les profils de risque et les rendements peuvent varier fortement en fonction du focus, de la nature des activités et des caractéristiques spécifiques de la société qui a émis les actions.

Plus le profil de risque est marqué, plus l'investisseur exigera un rendement élevé.

Nous pouvons notamment citer, parmi les facteurs importants qui déterminent les prestations de la SIR, la nature et l'emplacement du bien immobilier, la qualité des locataires, l'ampleur du vide locatif éventuel, les taux d'intérêt et le climat général de la bourse.

Les performances de Retail Estates sa ont toujours été conformes au marché depuis son introduction en bourse et correspondent aux attentes formulées par le management au début de l'exercice social.

### OLO

L'immobilier est considéré par certains investisseurs comme un pont entre d'une part un placement en action et d'autre part un placement obligatoire ou un bon d'État. Le taux de rendement des actions Retail Estates sa s'est élevé, lors du dernier exercice (pour un dividende brut de 4,40 EUR) à 8,15 % par rapport au cours de clôture de l'action (hors dividende). Le taux d'intérêt des OLO à 10 ans s'élève à -0,04 % au 31 mars 2021.



## 2. FOURNISSEUR DE LIQUIDITÉS

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2003, KBC Securities assume la fonction d'animateur du marché, en vue de promouvoir la négociabilité des actions. Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016, De Groof Petercam agit également en qualité d'animateur du marché.

Les honoraires payés à ce titre à chacun des animateurs du marché pour le dernier exercice social s'élèvent à 0,025 million d'EUR, hors TVA, pour 12 mois.

## 3. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

L'assemblée générale des actionnaires aura lieu le lundi 19 juillet 2021 à 10 h 00.

Publication Rapport annuel 2020-2021	11 juin 2021
Assemblée générale	19 juillet 2021
Date Ex-dividende	22 Juillet 2021
Record date dividende	23 juillet 2021
Mise en paiement du dividende	26 juillet 2021
Publication des résultats semestriels	22 novembre 2021



## RAPPORT IMMOBILIER

- O1 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL SITUÉ EN PÉRIPHÉRIE 113
- O2 LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER 117
- O3 RAPPORTS DES EXPERTS IMMOBILIERS 144

”

Jusqu'à présent, le marché du commerce de détail périphérique n'a pas été touché par la baisse des loyers et par les exigences accrues en matière de performance qui frappent le marché urbain.

”



” L’acquisition et la construction sélectives de magasins à des endroits spécifiques doivent permettre de simplifier la gestion du portefeuille et d’en accroître la valeur. ”

## EXPLICATIONS PRELIMINAIRES

Suite à la pandémie du coronavirus, qui a un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et des marchés financiers, les marchés immobiliers ont également vu baisser considérablement le nombre de transactions et les liquidités. Néanmoins, les

experts immobiliers affirment dans leur rapports (voir plus loin) qu’à la date d’évaluation, des informations de marché sont disponibles en suffisance pour servir de base à une estimation de valeur.

### 1. LE MARCHÉ DE L’IMMOBILIER COMMERCIAL SITUÉ EN PÉRIPHÉRIE

#### BELGIQUE

Dans les années ‘80 et au début des années ‘90, la promotion immobilière semblait ne connaître pratiquement aucune limite. Mais un renforcement de la législation opéré au milieu des années ‘90 a mis un terme à cette croissance sauvage. Depuis lors, de nombreux « promoteurs occasionnels » ont disparu en raison de la complexité croissante du marché. L’offre de nouveaux immeubles a fortement reculé, surtout en Flandre, sans baisse parallèle de la demande. Cette situation a entraîné une augmentation des loyers et une baisse des rendements. Le marché de l’immobilier commercial situé en périphérie a conquis une place à part entière, à côté des immeubles commerciaux urbains, des bureaux et des immeubles semi-industriels.

À l’heure actuelle, les meilleurs emplacements se louent à plus de 135 EUR/m<sup>2</sup> par an dans les grandes agglomérations urbaines et à 120 EUR/m<sup>2</sup> dans les petites agglomérations. Le rendement des emplacements de tout premier ordre oscille entre 5 % et 5,50 %.

Sauf aux endroits exceptionnellement prisés, la tendance à la croissance des loyers les plus élevés a pris fin il y a quelques années. À ces endroits, les locataires tentent d’assurer la viabilité des loyers en limitant la surface louée.

Ces deux facteurs – hausse du loyer moyen et baisse des rendements moyens – ont fait sensiblement progresser la valeur des immeubles situés aux meilleurs emplacements au cours des vingt dernières années. Jusqu’à présent, le marché du commerce de détail

périphérique n’a pas été touché par la baisse des loyers et par les exigences accrues en matière de performance qui frappent le marché urbain. Cela s’explique en grande partie par des loyers qui y sont plus bas et par les prévisions de rendement qui n’ont jamais été aussi basses en périphérie par rapport au centre-ville.

Le meilleur baromètre pour quantifier la demande reste le taux d’inoccupation, qui se maintient toujours à un niveau bas dans le portefeuille de Retail Estates sa. Les locataires des immeubles commerciaux situés en périphérie restent très fidèles à leurs points de vente, et ce en raison, d’une part, de la qualité des emplacements et, d’autre part, des autorisations socio-économiques qui sont délivrées pour le bâtiment et non au locataire. De plus, ces immeubles sont loués à l’état de gros œuvre (casco) et les locataires investissent des sommes importantes dans l’aménagement de leurs magasins, raison pour laquelle ils sont moins tentés de déménager.

Les locataires des immeubles de Retail Estates sa sont principalement des entreprises à succursales multiples qui se sont approprié les meilleurs emplacements au cours des dernières années, souvent au détriment des PME locales qui occupaient ces emplacements auparavant. En ce sens, la promotion immobilière y est comparable à celle des principales rues commerçantes des centres urbains. Du côté des investissements, l’on constate que le rapport intéressant entre l’offre et la demande a incité les investisseurs institutionnels à occuper une place de plus en plus importante. Des particuliers fortunés témoignent aussi d’un intérêt croissant pour ce type d’immobilier.

À l'heure actuelle, une dizaine d'investisseurs institutionnels sont très actifs dans ce segment. En règle générale, il existe de plus en plus de centres commerciaux intégrés (« retail parks ») en Belgique, comme par exemple en Grande-Bretagne ou en France où l'on en trouve à proximité de chaque agglomération urbaine. En Belgique, ces parcs commerciaux sont plutôt de petite taille (15 000 m<sup>2</sup> à 20 000 m<sup>2</sup>) et sont surtout présents en Wallonie. En Flandre, on trouve les nouveaux parcs dans les petites agglomérations urbaines, comme les « Retail Parks » T-Forum et Be-MINE Boulevard respectivement à Tongres et Beringen.

Une part importante des immeubles de Retail Estates sa ont été construits le long de grandes voies d'accès ou à proximité de zones d'habitation situées à la périphérie de grandes agglomérations, et forment souvent des clusters en quête d'une proximité réciproque.

En raison de la pandémie du coronavirus, les magasins d'aménagement intérieur profitent pleinement de l'attention accrue que les consommateurs portent au confort de leur maison, suite aux restrictions de la liberté de mouvement. Cela a entraîné une reprise accélérée du shopping fonctionnel en périphérie après la fin des différentes périodes de fermeture. L'accès aisé en voiture et les vastes parkings des grands magasins permettent de faire ses courses efficacement tout en respectant les mesures de sécurité avec les autres clients. Cela entraîne un plus grand nombre de visiteurs sur les sites périphériques, ce qui à son tour fait augmenter le chiffre d'affaires dans les différents segments du commerce de détail en périphérie.

Aujourd'hui, la vision de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire se veut davantage cohérente et claire. De plus en plus, certaines zones sont explicitement qualifiées de zones réservées aux grands magasins, et d'autres de zones à faible densité en termes de commerces. Il y est possible de promouvoir les espaces encore libres.

Retail Estates sa a acquis ces dernières années un grand nombre de centres commerciaux intégrés qui ont subi ou subiront un « face lift » à moyen terme.

L'extension de ces sites ouvre des perspectives intéressantes pour Retail Estates sa.

La sélection d'opportunités adéquates, ainsi que la planification et la gestion des rénovations nécessitent une main-d'œuvre importante et des compétences étendues, mais elles sont compensées par un rendement locatif plus élevé.

### PAYS-BAS

Depuis juin 2017, Retail Estates est active aux Pays-Bas, où elle a investi dans 14 parcs commerciaux et deux unités solitaires à 15 emplacements. Ceux-ci sont destinés au commerce de détail volumineux et sont principalement loués à des entreprises à succursales multiples. Les dépenses de consommation ne cessent d'augmenter aux Pays-Bas depuis trois ans. Le faible taux de chômage et la forte croissance de l'économie néerlandaise font suite à des années d'économies « drastiques » qui ont certes permis d'assainir les finances publiques et la sécurité sociale, mais également fait atteindre des profondeurs inédites au commerce de détail pendant la période 2008-2013.

Aux Pays-Bas, les magasins de bricolage et d'aménagement intérieur ont également réalisé des chiffres d'affaires excellents l'an dernier grâce à l'attention accrue que les consommateurs portent au confort de leur maison, suite aux restrictions de la liberté de mouvement pendant la crise du coronavirus.

Les Pays-Bas comptent pour leurs 17 millions d'habitants environ 200 emplacements hors des villes où le commerce de détail volumineux est autorisé. Le cadre urbanistique strict limite le nombre de parcs commerciaux, mais aussi le type de commerce qui peut y être exploité. Contrairement à la Belgique, le commerce de produits alimentaires, de vêtements et de chaussures y est interdit. Il a de même été fait obstacle temporairement au fractionnement de l'offre commerciale au sein de « commerces de périphérie » dans l'optique de mettre en place des parcs commerciaux bien délimités. L'intérêt des investisseurs institutionnels internationaux pour l'acquisition de ce type d'immobilier en est à ses balbutiements.

## 2. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET PROFIL

Retail Estates sa investit depuis 1998 dans l'immobilier commercial situé en périphérie, c'est-à-dire les emplacements « out of town ». En 23 ans, la société s'est constitué un portefeuille important se composant, au 31 mars 2021, de 992 immeubles représentant une surface commerciale construite brute de 1 153 448 m<sup>2</sup>. La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 1 717,25 millions d'euros. La valeur d'investissement s'élève quant à elle à 1 789,40 millions d'euros.

Par rapport au 31 mars 2020 (lorsque la juste valeur s'élevait à 1 661,75 millions d'euros), le portefeuille immobilier de la SIR publique a progressé de 3,34 %. Cela résulte principalement des acquisitions.

Le taux d'occupation s'élève à 97,07 %.

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE DE RETAIL ESTATES SA ENTRE 1998 ET 2021



### TYPE D'IMMEUBLES<sup>1</sup>

#### Définitions

**Les magasins de périphérie individuels** sont des surfaces de vente isolées se situant le long des voies publiques. Chaque point de vente est clairement identifié et dispose de son propre parking et d'un accès individuel à la voie publique. On ne trouve pas forcément de magasins semblables à proximité immédiate.

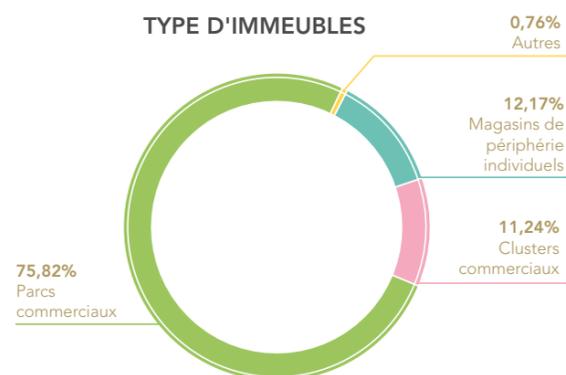
**Les clusters commerciaux** sont des ensembles de magasins de périphérie situés le long d'un même axe routier, que le consommateur considère comme un tout, alors qu'en dehors de leur emplacement, ils ne disposent d'aucune infrastructure commune. En Belgique, il s'agit de la forme la plus courante de concentration de surfaces commerciales le long d'axes routiers.

**Les parcs commerciaux** sont des immeubles qui font partie d'un complexe commercial intégré et sont donc regroupés avec d'autres surfaces de vente. Les immeubles sont agencés autour d'un parking central et utilisent une entrée et une sortie communes. Le consommateur peut ainsi se rendre dans plusieurs commerces de détail sans devoir déplacer son véhicule. Ces sites regroupent généralement un minimum de cinq commerces.

**Les immeubles divers** comprennent principalement des bureaux, des immeubles résidentiels et des établissements horeca. Retail Estates sa n'investit dans des locaux affectés à ce type d'activités que dans la mesure où ils ne constituent que l'accessoire d'un immeuble commercial ou font partie d'un portefeuille immobilier dont l'acquisition n'était possible que dans son intégralité.

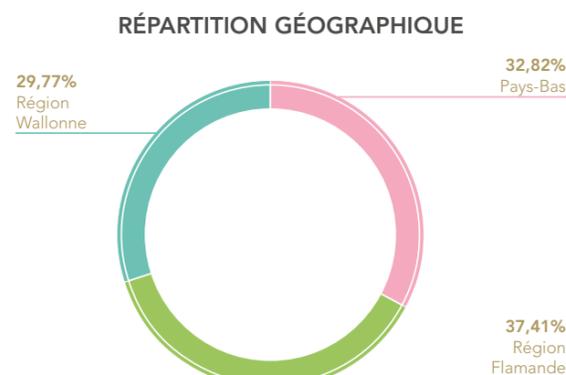
<sup>1</sup> Les diagrammes affichés dans le présent chapitre indiquent des pourcentages sur la base de la superficie totale au 31 mars 2021.

Les surfaces commerciales en développement sont des projets de construction neuve ou des projets de rénovation.



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Au 31 mars 2021, le portefeuille néerlandais représentait 32,82 % du portefeuille total (en m²). 37,41 % du portefeuille est situé dans la Région flamande, 29,77 % dans la Région wallonne. La proportion d'immeubles belges correspond à la ventilation de la population entre les deux régions. En outre, Retail Estates sa ne possède que deux immeubles commerciaux dans la Région de Bruxelles-Capitale. L'immobilier en périphérie est peu présent dans cette région et ne fait dès lors pas l'objet d'une prospection active de la part de Retail Estates sa.



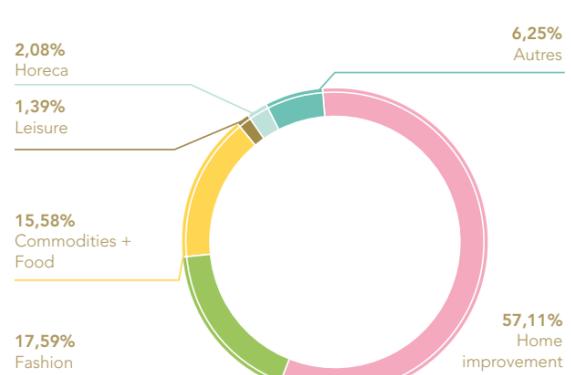
#### ACTIVITÉS COMMERCIALES DES LOCATAIRES

La part des magasins d'aménagement intérieur (57,11 %) est légèrement supérieure à celle de l'exercice précédent. Ce secteur et celui des « Commodités+Food » représentent ensemble près de 73% de la surface louée. Les locataires au sein de ces secteurs assurent une bonne stabilité car ils sont moins sensibles aux cycles économiques et à l'e-commerce. Les magasins d'alimentation ne représentent que 6,86 %. En outre, les autorisations socio-économiques délivrées pour toutes ces activités sont les plus difficiles à obtenir, ce qui favorise d'une part l'augmentation de la valeur de ces immeubles et d'autre part la grande fidélité des locataires aux emplacements qu'ils occupent.

La part des magasins du secteur de la mode (17,59 % au 31 mars 2021 contre 22,30 % au 31 mars 2020) a connu une baisse considérable en raison de certaines faillites (Brantano, Orcherstra).

Si nous réalisons cette distribution sur la base des loyers contractuels, la part des « Autres » (1,75 %) diminue, principalement en raison du nombre limité d'immeubles (semi)logistiques comprenant une surface relativement grande à un loyer relativement bas. La part correspondant à l'alimentation (6,87 %) et aux commodités (9,19 %) reste relativement stable. La part correspondant aux autres catégories (« aménagement intérieur » (58,48 %) et « Mode » (20,47 %) augmente légèrement.

#### ACTIVITÉS COMMERCIALES DES LOCATAIRES



#### LOCATAIRES: ENTREPRISES À SUCCURSALES MULTIPLES VERSUS PME

Dès sa constitution, Retail Estates sa s'est proposée de louer principalement ses immeubles à des entreprises à succursales multiples et/ou à des franchiseurs.

Une entreprise à succursales multiples se définit dans ce cadre comme un grand magasin comptant au moins cinq points de vente et une administration centrale. Au 31 mars 2021, la proportion d'entreprises à succursales multiples et/ou de franchiseurs s'élève à 83 %. Ces locataires sont moins sensibles aux fluctuations des conditions de marché locales que les PME locales indépendantes. Ainsi, une baisse temporaire et localisée du chiffre d'affaires imputable, par exemple, à des travaux de voirie n'entraîne pas, dans le chef des entreprises à succursales multiples, des problèmes de liquidités risquant de mettre en péril le paiement du loyer. Étant généralement organisées au niveau national, voire international, elles peuvent compter sur une structure professionnelle et marketing d'une grande solidité, pouvant accroître l'attrait de chaque point de vente individuel.

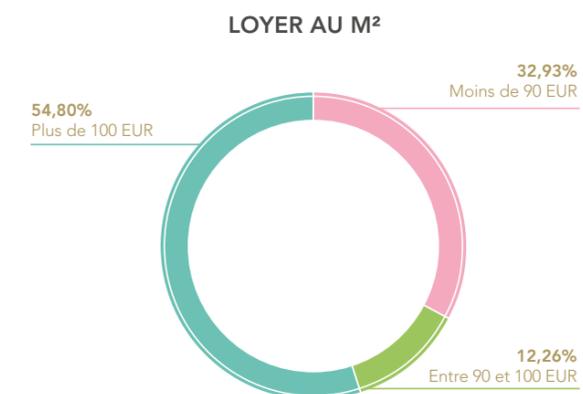
En outre, les entreprises à succursales multiples font souvent d'importants efforts de marketing dont le site immobilier bénéficie lui aussi.

#### LOYER AU M²

Les différences de loyer ne sont pas uniquement liées aux caractéristiques de l'emplacement en question, mais souvent aussi à la durée des baux qui, dans le meilleur des cas pour le marché belge, peuvent être révisés tous les 9 ans et, dans les autres scénarios, seulement après 18 ou 27 ans. Pour le marché néerlandais, les contrats par défaut ont une durée de 5 ans. La demande de baux à long terme s'explique, d'une part, par l'importance des montants que les locataires investissent dans l'aménagement des immeubles. D'autre part, les baux à long terme offrent à l'investisseur l'avantage de fidéliser le locataire qui ne désire pas perdre son point de vente au cas où il demanderait à renégocier le loyer dont il est redevable.

Le loyer contractuel moyen se chiffre à 102,24 EUR/ m² par an, soit une hausse de 67,20 % par rapport à 1998 (61,15 EUR/m²), ce qui s'explique d'un côté par

l'inflation et les augmentations des loyers, et de l'autre côté par l'augmentation du nombre de surfaces de vente de construction récente qui, suite à la hausse des prix du marché, sont généralement louées à un prix plus élevé que la moyenne du portefeuille existant.



**RÉPARTITION PAR PROVINCE**

Les graphiques ci-dessous présentent la répartition des immeubles par province, en Belgique et aux Pays-Bas, sur la base du nombre de m<sup>2</sup>.

**TOTAL M<sup>2</sup> PAR PROVINCE BELGIQUE**

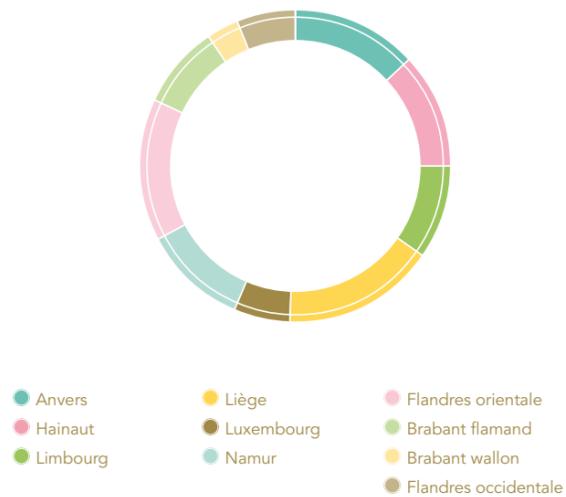


Diagramme: sur la base de la surface au 31 mars 2021.

**ANNÉE DE CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE**

Les graphiques ci-dessous montrent l'âge des bâtiments en Belgique et aux Pays-Bas, respectivement, sur la base du nombre de m<sup>2</sup> moyen pondéré.

**M<sup>2</sup> ET ANNÉE MOYENNE DE CONSTRUCTION PAR PROVINCE BELGIQUE**

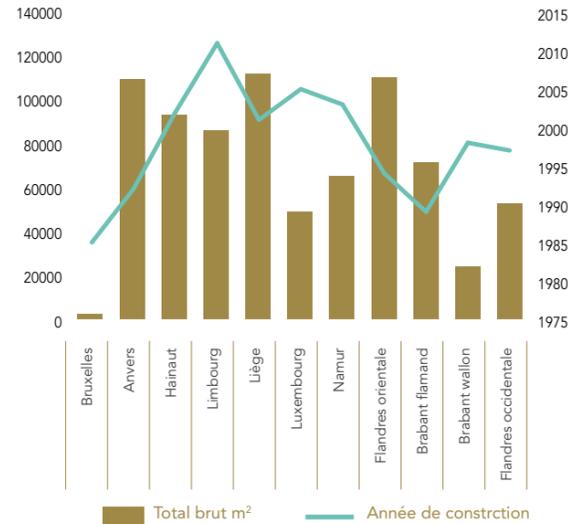


Diagramme: sur la base de la surface au 31 mars 2021.

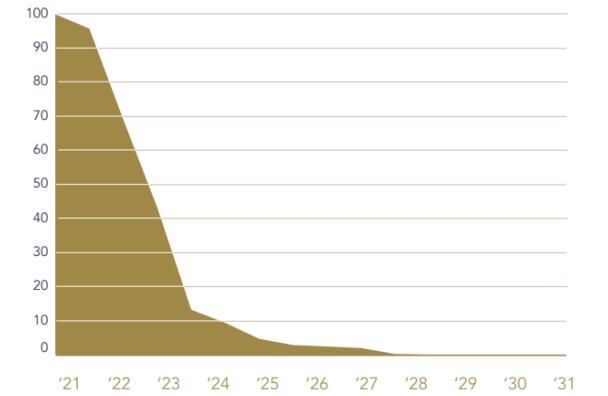
**ÉCHÉANCE DES BAUX**

La durée moyenne restante pondérée est de 8,45 ans pour le portefeuille belge, et de 3,85 ans pour le portefeuille néerlandais. La durée moyenne restante pondérée pour l'ensemble du portefeuille est de 7,00 ans.

Pour le calcul de la durée moyenne pondérée, nous partons du principe que les locataires n'exerceront pas leur droit de résiliation intermédiaire.

Aux Pays-Bas, les baux ont une durée de 5 ou de 10 ans par défaut ; en Belgique cette durée s'élève à 9 ans. Les locataires belges disposent d'un droit de résiliation légal à la fin de chaque période triennale. Tenant compte de ce droit de résiliation légal et des délais de préavis, la durée moyenne restante pondérée est de 2,15 ans pour le portefeuille belge.

**% REVENUS DE LOCATIONS JUSQU' AU PREMIER BREAK**



**TOP 20 DES LOCATAIRES**

Les vingt locataires les plus importants de Retail Estates sa représentent 44,91 % des revenus locatifs bruts et 40,49 % de la superficie totale des immeubles faisant partie du portefeuille immobilier. Ils représentent 317 magasins. En chiffres absolus, Gilde (Kwantum/ Leen Bakker) représente 6,67 % des revenus locatifs et est ainsi en tête de la liste des cinq locataires les plus importants. Gilde (Kwantum / Leen Bakker) est suivie par De Mandemakers Groep (3,84 %), Vendis Private Equity (X<sup>2</sup>O / Overstock) (3,07 %), Auchan (Krëfel) (2,95 %) et Pardis (Fun-Trafic) (2,82 %).

**TOTAL M<sup>2</sup> PAR PROVINCE PAYS-BAS**

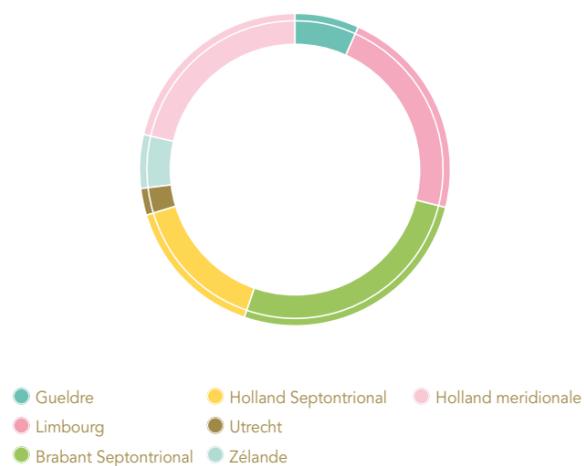


Diagramme: sur la base de la surface au 31 mars 2021.

**M<sup>2</sup> ET ANNÉE MOYENNE DE CONSTRUCTION PAR PROVINCE PAYS-BAS**

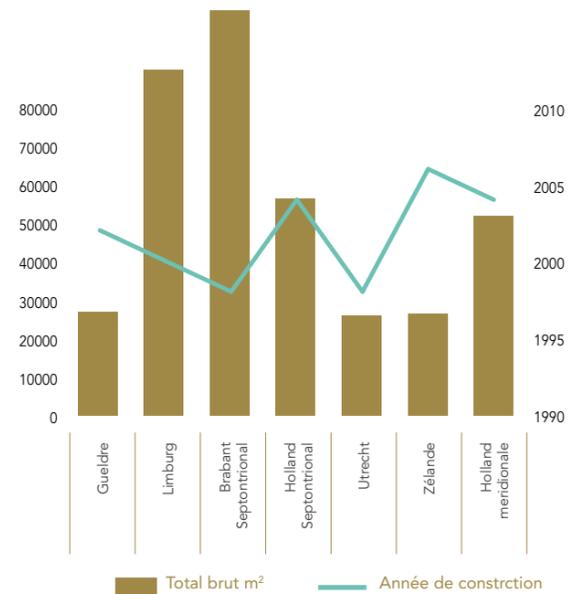


Diagramme: sur la base de la surface au 31 mars 2021.

## RÉSUMÉ DES CHIFFRES CLÉS

RETAIL ESTATES	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Juste valeur estimée <sup>1</sup> (en €)	1 717 245 000	1 661 753 000	1 529 629 000
Rendement (valeur d'investissement) <sup>2</sup>	6,48%	6,53%	6,55%
Loyers contractuels (en €)	113 968 503	112 317 786	103 502 136
Loyers contractuels comprenant la valeur locative des immeubles inoccupés (en €)	117 125 716	114 371 781	104 871 501
Total m <sup>2</sup> en portefeuille	1 153 448	1 136 492	1 049 101
Nombre d'immeubles	992	969	906
Taux d'occupation	97,07%	97,92%	98,28%
Total m <sup>2</sup> immobilisations en construction en exécution	14 913	9 278	-

- 1 Cette juste valeur contient également les immeubles de placement en construction, qui ne sont pas compris dans la juste valeur mentionnée dans les conclusions des experts immobiliers au 31 mars 2021 (voir plus loin dans ce chapitre).
- 2 Les revenus locatifs actuels (nets, après déduction du canon) divisés par la valeur d'investissement estimée du portefeuille (sans tenir compte des immeubles de placement en construction inclus dans le prix de revient). Nous renvoyons à la section « tableaux de réconciliation » au chapitre "Divers".

## REMARQUE IMPORTANTE

Au 31 mars 2021, le portefeuille immobilier de Retail Estates sa se compose de biens immobiliers appartenant à Retail Estates sa et à ses sociétés de périmètre.

## PORTEFEUILLE D'IMMOBILIÈRE DISTRI-LAND SA

Le portefeuille immobilier d'Immobilier Distri-Land sa se compose, au 31 mars 2021, de 10 immeubles commerciaux loués dans leur intégralité.

Construites sans exception avant 1989, ces surfaces de vente sont comparables à celles de Retail Estates sa en termes d'emplacement et de location.

## APERÇU DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Vous trouverez ci-contre un aperçu complet du portefeuille immobilier de Retail Estates sa et de ses filiales au 31 mars 2021. Les clusters dont la juste valeur représente plus de 5 % de l'actif consolidé sont brièvement décrits ci-dessous:

Le cluster le plus important de notre portefeuille concerne un parc commercial à Heerlen, Pays-Bas (47 locataires différents). Ce parc commercial représente une juste valeur de 6,29 % de l'actif consolidé de la Société. Toutefois, étant donné qu'il se compose de deux bâtiments physiques séparés par un Ikea qui ne fait pas partie de notre portefeuille, il convient de les considérer comme deux unités indépendantes dans le cadre de l'évaluation des risques.

Pour plus de détails concernant le portefeuille immobilier, nous renvoyons à la liste qui figure ci-contre.

## APERÇU DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

BELGIQUE			Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition
Bruxelles	Magasins de périphérie et autres	Jerusalemstraat 48-50, 1030 Schaarbeek	1981 - 1987	ALDI Cargovil-Zemst nv	2 206	100,00%	272 378,08	1 745 086,81	3 241 458,73	2 877 666,19
		Ninoofsesteenweg 510, 1070 Anderlecht		NewOrch Belgium BV MOS INVEST2 BV						
Brabant wallon	Magasins de périphérie et autres	Avenue Reine Astrid 4/6, 1300 Wavre Rue Pont du Christ 32, 1300 Wavre Rue des Carabiniers, 1300 Wavre Rue du Bosquet 10 en 10A, 1370 Jodoigne Brusselsesteenweg 551, 1410 Waterloo Grand Route 49, 1435 Corbais	1958 - 2013	BBK Expansion BVBA (Babykid) AVIMMO INVEST SPRL Régie d'électricité de la ville de Wavre CARPETLAND nv CHAUSSURES MANIET SA	5 775	99,82%	580 081,08	4 568 393,62	9 192 616,22	10 123 456,93
		Chaussée de Namur 55A, 1400 Nivelles Chaussée de Namur 55B, 1400 Nivelles Chaussée de Namur 55B, 1400 Nivelles Chaussée de Namur 55C, 1400 Nivelles Chaussée de Namur 55D, 1400 Nivelles Avenue de Centenaire 42, 1400 Nivelles Rue du Tienne à deux vallées 3, 1400 Nivelles		VOLTIS SA Menatam SA (Eggo) Frac Vanden Borre nv Basic Fit België SND sa (Trafic) BRICO BELGIUM nv ALDI Gembloux sa						
Brabant wallon	Braine l'Alleud	Avenue de la belle Province 21-39, 1420 Braine-l'Alleud Rue Pierre Flamand 205, 1420 Braine-l'Alleud	2015 - 2018	AVA PAPIERWAREN nv Proximus NV (Belgacom) REDISCO bvba C&A België cv ANISERCO nv OVS Home nv NEW MTB SRL (King Jouet) MOBISTAR nv CASA INTERNATIONAL NV	9 726	100,00%	1 075 156,26	7 693 886,81	16 705 969,04	14 373 573,33
Halle	Halle	Edingsesteenweg 75, 1500 Halle Edingsesteenweg 75, 1500 Halle Bergensesteenweg 162, 1500 Halle Bergensesteenweg 420a, 1600 Sint-Pieters-Leeuw Bergensesteenweg 460, 1600 Sint-Pieters-Leeuw Demaeghtlaan 216-218, 1500 Halle	1990 - 2008	Dreambaby NV ACTION BELGIUM BVBA AVEVE nv M&S RENOV SPRL Chalet Center NV Van Haren Schoenen BV	8 535	99,79%	702 774,20	6 751 729,79	13 594 646,49	14 795 992,69
Brabant flamand	Magasins de périphérie et autres	Humaniteitslaan 10, 1601 Ruisbroek (vl.Br.) Verlengde Stallestraat 200, 1620 Drogenbos Verlengde Stallestraat 219, 1620 Drogenbos Waterloosesteenweg 39, 1640 Sint-Genesius-Rode/ Rhode-Saint-Genèse Ninoofsesteenweg 386, 1700 Dilbeek Asseseenweg 66, 1740 Temat Schaarbeeklei 115, 1800 Vilvoorde Goudbloemstraat 2, 1800 Vilvoorde Goudbloemstraat 4, 1800 Vilvoorde Waardbeekdreef 6, 1850 Grimbergen Hoogstraat 7, 1930 Zaventem Hoogstraat 7A, 1930 Zaventem Brusselsesteenweg 4, 3020 Herent Brusselsesteenweg 490, 3090 Overijse Leuvensesteenweg 168, 3290 Diest Leuvensesteenweg 166, 3290 Diest Leuvensesteenweg 497, 3300 Tienen	1964 - 2002	GOBREL sa Atlantis SPRL Retail Concepts NV (AS Adventure) Frac Vanden Borre nv CEMEPRO sprl (chateau d'ax) FABRIMODE nv (Bel & Bo) TDM Products Belgium bvba ACTION BELGIUM BVBA DEVOTEC BVBA KHARBAGH- ZAIDI ZERRAD - CHTAOU Van Haren Schoenen BV ALDI Cargovil-Zemst nv Walla Sobo Badébana - Abelaki Kanaza D'Almeida Geoffroy Aclande D. JBC nv AVA PAPIERWAREN nv KREFEL nv ALDI LEEN BAKKER BELGIE nv BRAUMARKT BVBA Van de Velde Abraham Aldi Heusden-Zolder	7 457	100,00%	434 024,02	5 898 962,98	6 939 987,01	6 303 844,74
			1970 - 2004		24 846	100,00%	3 007 885,13	19 654 771,91	41 860 455,82	33 530 532,56

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m²	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition									
Brabant flamand	Kampenhout	Mechelsesteenweg 44, 1910 Kampenhout	1989 - 2004	Euro Shoe Group N.V.	5 640	99,90%	613 180,26	4 461 600,00	10 622 816,84	4 342 270,61									
		Mechelsesteenweg 46, 1910 Kampenhout		FABRIMODE nv (Bel & Bo)															
		Mechelsesteenweg 93, 1910 Kampenhout		NORDEX nv															
		Mechelsesteenweg 89 B, 1910 Kampenhout		Standaard Boekhandel NV															
		Mechelsesteenweg 91, 1910 Kampenhout		ZEEMAN textielSupers NV															
		Mechelsesteenweg 93, 1910 Kampenhout		CASA INTERNATIONAL NV															
	Zaventem	Mechelsesteenweg 50, 1910 Kampenhout	1989 - 2004	Swiss Sense BV	5 640	99,90%	613 180,26	4 461 600,00	10 622 816,84	10 622 816,84	4 342 270,61								
		Leuvensesteenweg 375, 1930 Zaventem		MODEMAKERS FASHION nv															
		Leuvensesteenweg 350, + 350, 1932 Sint-Stevens-Woluwe		1987 - 1993								11 008	100,00%	1 537 500,17	8 708 030,64	21 965 780,77	19 706 144,99		
																		Leuvensesteenweg 8, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	CARPETLAND nv
																		Jozef Van Damstraat 3C, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	VONIKA BVBA
																			BC FOODS B.V.
	CARE4CARS NV																		
	DINA BV																		
	E-Logistics NV																		
	CARPETLAND nv																		
	HUBO BELGIE nv																		
	Bedden en Matrassen BV																		
	COOLBLUUE NV																		
	ANISERCO nv																		
	Retail Partners Colruyt Group NV																		
	ZEEMAN textielSupers NV																		
	KRUIDVAT bvba																		
	1987 - 1993	11 008	100,00%	1 537 500,17	8 708 030,64	21 965 780,77	19 706 144,99												
Leuven-Oost	Tiensesteenweg 410, 3360 Korbek-Lo	1987 - 1993	11 008	100,00%	1 537 500,17	8 708 030,64	21 965 780,77	19 706 144,99											
	Tiensesteenweg 370, 3360 Korbek-Lo								LOVANIX BVBA (Ixina)										
	Tiensesteenweg 393, 3360 Korbek-Lo								TEGEL CONCEPT BVBA										
Tiensesteenweg 1B, 3360 Korbek-Lo	FUN BELGIUM nv																		
Ridderstraat 2-12, 3360 Bierbeek	MEDI-MARKET Parapharmacies SA																		
	MODEMAKERS FASHION nv																		
	FABRIMODE nv (Bel & Bo)																		
	LEEN BAKKER BELGIE nv																		
	OVS Home nv																		
	ACTION BELGIUM BVBA																		
	L.TORFS NV																		
Sint-Joris-Winge	Gouden Kruispunt 69, 3390 Tielt-Winge	1984 - 2011	7 371	100,00%	1 010 291,16	5 830 931,49	15 208 044,11	14 393 581,71											
	Aarschotsesteenweg 9, 3390 Sint-Joris-Winge								MODEMAKERS FASHION nv										
	Aarschotsesteenweg 13, 3390 Sint-Joris-Winge								Retail Concepts NV (AS Adventure)										
	FUN BELGIUM nv																		
	Van Haren Schoenen BV																		
	1984 - 2011	7 371	100,00%	1 010 291,16	5 830 931,49	15 208 044,11	14 393 581,71												

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m²	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition	
Anvers	Magasins de périphérie et autres	Slachthuisstraat 27, 2000 Antwerpen	1973 - 1997	ALDI TURNHOUT NV	4 826	100,00%	553 528,21	3 817 674,04	7 515 826,76	6 842 915,82	
		Frans Beirenslaan 51, 2150 Borsbeek		CARPETLAND nv							
		Geelsebaan 64, 2460 Kasterlee		ALDI							
		Antwerpsesteenweg 482-484, 2660 Hoboken		Sint-Niklaas Doe het Zelf NV							
	Antwerpen-Noord	Antwerpen-Noord	Bredabaan 968, 2170 Merksem	1976 - 2016	L&L Retail Belgium SA	35 979	99,98%	5 168 821,88	28 461 685,53	84 061 848,90	77 288 886,89
			Bredabaan 964, 2170 Merksem		FUN BELGIUM nv						
			Bredabaan 978, 2170 Merksem		X'PO Antwerpen en Limburg NV						
			Bredabaan 809, 2170 Merksem		BELCOMMA BV						
			Bredabaan 809 bus 5, 2170 Merksem		DAMART TSD nv						
					NovaSYO BVBA (bedden en matrassen)						
			Bredabaan 891-893, 2170 Merksem		WW2 BVBA (fietsl)						
					ETHIAS NV						
ALDI TURNHOUT NV											
AVEVE nv											
Bedden en Matrassen BV											
FABRIMODE nv (Bel & Bo)											
C&A België cv											
CARPETLAND nv											
KRUIDVAT bvba											
Chaussee BRT BVBA											
Menatam SA (Eggo)											
Euro Shoe Group N.V.											
MAXI ZOO BELGIUM bvba											
Fnac Vanden											
Borre nv											
KOKIDO BVBA											
PRO-DUO nv											
ZEEMAN textielSupers NV											
Vannotten Peggy en Oleson Queeny											
Cespedes Selina											
KREFEL nv											
LEEN BAKKER BELGIE nv											
MEDINA nv (Bent Schoenen)											
L.TORFS NV											
Bredabaan 1215, 2900 Schoten	JBC nv										
Bredabaan 1211, 2900 Schoten	OVS Home nv										
Bredabaan 1209, 2900 Schoten											
Bredabaan 1203, 2900 Schoten											
	1976 - 2016	35 979	99,98%	5 168 821,88	28 461 685,53	84 061 848,90	77 288 886,89				
Westerlo	Westerlo	Bell Telephonelaan 2/2, 2260 Oevel	1988 - 2011	Burger Brands Belgium NV	12 218	99,87%	986 459,59	9 665 217,87	16 168 867,94	16 487 725,64	
		Bell-Telephonelaan 1/2, 2260 Oevel		ACTION BELGIUM BVBA							
		Hotelstraat 1-10, 2260 Oevel		C&A België cv							
				FABRIMODE nv (Bel & Bo)							
				Euro Shoe Group N.V.							
				KWANTUM BELGIE BV							
	ZEB - Zebulah N.V.										
	HEUREKA BVBA (franchisé Heytens)										
	ZEEMAN textielSupers NV										
	Hunkemöller Belgium NV										
	Merkkleding BVBA										
	1988 - 2011	12 218	99,87%	986 459,59	9 665 217,87	16 168 867,94	16 487 725,64				

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition	
Anvers	Lier	Donk 54/1-54/4, 2500 Lier	1993 - 2009	LUMA BVBA HEUREKA BVBA (franchisé Heytens) Fnac Vanden Borre nv M.A.S. BV (Cats & Dogs) Groep Bossuyt Belgie NV KREFEL nv Slaapadvies BVBA BELGACOM MOBILE NV FUN BELGIUM nv	8 293	100,00%	866 837,86	6 560 292,34	13 430 458,16	7 599 055,66	
		Antwerpsesteenweg 308, 2500 Lier									
		Antwerpsesteenweg 366, 2500 Lier									
	Antwerpen-Zuid		Boomsesteenweg 651, 2610 Wilrijk	1960 - 2016	DECOR HEYTENS BELGIE NV KREFEL nv ADEBO NV Obey NV RUFFIN Franky OVS Home nv Keukenontwerpers NV PRO-DUO nv Schrauwen Sanitair en Verwarming NV A & Y GROUP BV HILTI BELGIUM nv INTER HOME MARKET Odyssee Bouwmarkten NV Bedden en Matrassen BV MEUBELDEN DE ABDIJ bvba MAXI ZOO BELGIUM bvba BMS nv FUN BELGIUM nv JUMP UNIVERZ BVBA (verkoop trampolines, springkastelen) CASA INTERNATIONAL NV C&A België cv Basic Fit België ZEB - ANTWERP FASHION OUTLET NV LIN'S Euro Shoe Group N.V.	32 759	100,00%	3 460 250,77	25 914 460,00	53 088 214,30	39 998 109,10
			Boomsesteenweg 649, 2610 Wilrijk								
			Boomsesteenweg 649-651, 2610 Wilrijk								
				Boomsesteenweg 652, 2610 Wilrijk							
				Boomsesteenweg 941-945, 2610 Wilrijk							
				Boomsesteenweg 800, 2610 Wilrijk							
				Antwerpsesteenweg 65_1, 2630 Aartselaar							
			Boomsesteenweg 68, 2630 Aartselaar								
			Boomsesteenweg 90, 2630 Aartselaar								
			Boomsesteenweg 86, 2630 Aartselaar								
		Boomsesteenweg 62, 2630 Aartselaar									
		Boomsesteenweg 66, 2630 Aartselaar									
		Koningin Astridlaan 85A, 2550 Kontich									
			1960 - 2011		7 370	100,00%	829 771,62	5 830 140,43	11 560 098,98	10 158 141,82	
		Brusselsesteenweg 445 en 443, 2800 Mechelen	1983 - 2005	Slaapadvies BVBA FABRIMODE nv (Bel & Bo) Menatam SA (Eggo) Van Haren Schoenen BV Fnac Vanden Borre nv	7 536	99,97%	989 330,16	5 961 457,02	14 176 899,94	8 954 399,22	
		Brusselsesteenweg 439, 2800 Mechelen									
		Brusselsesteenweg 441 A, 2800 Mechelen									
		Brusselsesteenweg 441 B, 2800 Mechelen									
		Brusselsesteenweg 441 B, 2800 Mechelen									
		Brusselsesteenweg 437, 2800 Mechelen									
		Geerdegemstraat 148, 2800 Mechelen									

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition	
Limbourg	Hasselt	Biezenstraat 47 - 53, 3500 Hasselt	2017	KWANTUM BELGIE BV MEDIA MARKT TWEE TORENS HASSELT NV Maisons du Monde X²O Antwerpen en Limburg NV	5 964	100,00%	913 601,73	4 717 904,68	14 444 883,00	14 871 643,28	
		Genkersteenweg 160, 3500 Hasselt									
			Grote Baan 212, 3530 Houthalen	1989 - 2016	Chalet Center NV JBC nv LIDL	5 546	99,89%	453 011,89	4 387 240,00	7 314 995,94	7 588 274,29
			Meylandtlaan 171, 3550 Heusden-Zolder								
			Koninginnelaan 125, 3630 Maasmechelen	1989 - 2016	NRG NEW GENERATION BVBA	5 546	99,89%	453 011,89	4 387 240,00	7 314 995,94	7 588 274,29
			Koninginnelaan 127, 3630 Maasmechelen								
		Beringen	Koolmijnlaan 193, 3580 Beringen	2015	BRICO BELGIUM nv Albert Heijn België NV MAXI ZOO BELGIUM bvba Chaussea BRT BVBA MEDINA nv (Bent Schoenen) L&L Retail Belgium SA ZEB - Monashee BVBA H&M Hennes & Mauritz SA FABRIMODE nv (Bel & Bo) C&A België cv AVA PAPIERWAREN nv Fnac Vanden Borre nv	17 637	100,00%	2 051 817,16	13 951 992,77	31 425 213,95	30 944 405,87
					Hasseltweg 97, 3600 Genk						
					Hasseltweg 99, 3600 Genk						
					Hasseltweg 101, 3600 Genk						
			Hasseltweg 103, 3600 Genk								
			Hasseltweg 105-107, 3600 Genk								
			Hasseltweg 97/107, 3600 Genk								
			Hasseltweg 183, 3600 Genk								
			Hasseltweg 111, 3600 Genk								
			Hasseltweg 113, 3600 Genk								
		Hasseltweg 115, 3600 Genk									
		Hasseltweg 76 bus 1, 3600 Genk									
		Hasseltweg 76, 3600 Genk									
		Wilde Kastanjelaan 3, 3600 Genk									
		Wilde Kastanjelaan 3, 3600 Genk									
			1988 - 2015		14 425	99,96%	1 230 456,29	11 411 095,74	19 947 983,30	18 293 610,43	

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition
Limbourg	Lim-Lanaken	Maaseikersteenweg 197, 3620 Lanaken	2005	JYSK BVBA E5 Fashion BV JYSK BVBA Toychamp Belgium N.V.	4 150	100,00%	291 622,13	3 282 914,89	5 227 636,55	5 340 246,38
	Tongeren	Luikersteenweg 151, 3700 Tongeren	2012	JBC nv L.TORFS NV ADL Consult BVBA PRO-DUO nv Euro Shoe Group N.V. Kleding Vossen NV Fnac Vanden Borre nv ZEB - Monashee BVBA  Dreamland NV FABRIMODE nv (Bel & Bo) KRUIDVAT bvba E5 Fashion BV Chaussea BRT BVBA ALVA Tongeren BVBA GOBREL sa BIG BAZAR NV  JOETRON BV Delhaize Le Lion - De Leeuw Comm.VA LIDL ACTION BELGIUM BVBA MAXI ZOO BELGIUM bvba LIDL LEEN BAKKER BELGIE nv	30 930	100,00%	2 445 903,25	24 467 604,26	40 524 675,13	37 845 127,45
Lommel	Binnensingel 46-54, 3920 Lommel	2006	Sportsdirect.com Belgium LIDL LEEN BAKKER BELGIE nv KREFEL nv	6 938	100,00%	755 854,82	5 488 400,85	11 612 772,50	10 747 809,39	

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition				
Liège	Luik - CENTRUM	Bld Cuivre et Zinc 21, 4000 Liège Bld Cuivre et Zinc 19, 4000 Liège Boulevard Froidmont /Bld Cuivre et Zinc, 4000 Liège Bld Cuivre et Zinc 17, 4000 Liège Boulevard Raymond Poincaré 105, 4000 Liège Boulevard Raymond Poincaré 103, 4000 Liège Boulevard Raymond Poincaré, 4000 Liège Boulevard Froidmont 21, 4000 Liège Boulevard Froidmont 19, 4000 Liège Boulevard Froidmont 13/15, 4000 Liège Boulevard de Froidmont 23, 4020 Liège Boulevard de Froidmont 17, 4020 Liège Boulevard Raymond Poincaré 26, 4000 Liège Boulevard Raymond Poincaré 20, 4000 Liège Boulevard Raymond Poincaré 22, 4000 Liège	1988 - 2012	ANISERCO nv Discus SPRL (verkoop visgerei) Zanimo SPRL ITARGUOS SRL KREFEL nv TERRE ASBL Burger Brands Belgium NV LEEN BAKKER BELGIE nv  BURO MARKET nv ALDI VAUX-SUR-SURE SA DISTRILED LIEGE sprl X²O Wallonië NV Lambrechts NV (groothandel sanitair) W4D NV (Engels Liège)	14 640	99,93%	1 250 718,45	11 581 174,47	18 199 039,63	16 018 468,09				
		Magasins de périphérie et autres	Rue Joseph Demoulin 15, 4000 Liège Rue Servais Malaise 29, 4030 Grivegnée Rue Servais Malaise 29/31, 4030 Grivegnée  rue de Sewage 1, 4100 Seraing Route du Condroz 221, 4120 Neupré Route du Condroz, 4120 Neupré  Avenue Laboulle 17, 4130 Tilff Chaussée Romaine 244, 4300 Waremmes  Chaussée Romaine 246, 4300 Waremmes Rue Joseph Wauters 25A, 4500 Huy Avenue du Bosquet 33, 4500 Huy rue du Bay-Bonnet 8, 4620 Fléron Boulevard des Anglais 47, 4900 Spa	1986 - 2017	ACTION BELGIUM BVBA Euro Shoe Group N.V. KRUIDVAT bvba Zanimo SPRL J. DISCOUNT SA KO AMUSEMENT 4120 SRL DELAIDENNE DOMINIQUE POINT CARRE sprl Bounce Wear BVBA (sportartikelen) LIDL Poivre et Sel Concept SPRL Revolution Fitness SPRL Al'Binete Waremmes SPRL D.V.A.P. SA CHAUSSURES René Collard SA Bleu Citron SPRL LIDL ACTION BELGIUM BVBA/BRISTOL	13 970	100,00%	1 296 328,54	11 051 161,70	15 684 533,74	16 032 907,31			
			Rocourt	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	1975 - 1987	Auto 5 NV CLUB sa KREFEL nv MEDI-MARKET Parapharmacies SA BDO Distribution SA Chaussea BRT BVBA C&A België cv WELL SA HEMA BELGIE BVBA ZEB - Nationale4 NV JBC nv Burger Brands Belgium NV	10 737	100,00%	1 829 869,08	8 493 652,34	27 842 650,12	28 027 555,95		
				Herstal	rue des Naiveux 44, 4040 Herstal rue des Naiveux 40, 4040 Herstal Rue des Naiveux 24B, 4040 Herstal  Rue des Naiveux 20, 4040 Herstal Rue des Naiveux 16, 4040 Herstal rue de Naiveux 7, 4040 Herstal rue Arnold Delsupexhe 66A, 4040 Herstal  rue Arnold Delsupexhe 66B, 4040 Herstal	1971 - 2001	HOME KITCHENS SPRL L&L Retail Belgium SA KRUIDVAT bvba TAO Belgique SA Fnac Vanden Borre nv  MT - MONDIAL TEXTILES SA KREFEL nv JCDECAUX BILLBOARD sa AVA PAPIERWAREN nv	6 180	100,00%	766 184,67	4 888 774,47	9 303 240,34	6 357 371,49	
					Hognoul	Porte de Liège 7, 4342 Hognoul	2021	LEEN BAKKER BELGIE nv POLTRONESOFA BELGIUM SA X²O Wallonië NV OVS Home nv	5 672	100,00%	817 280,00	4 486 914,04	13 353 703,49	10 213 295,16

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition	
Liège	Blegny-Barchon	Rue Champs de Tignée 4/2, 4671 Barchon Rue Champs de Tignée 4/1, 4671 Barchon Champs de Tignée 14-34, 4671 Barchon		NovaSYO BVBA (bedden en matrassen) SERVI9 SCRL LES PERES NOIRS SA Optic Barchon SCRL Chaud Diffusion SPRL Saker-Greco BRICOBAS SA MALIK COIFFURE SRL Les Bouchers Doubles SPRL LA CHINE WOK SPRL CIRCUS BELGIUM SA LA GLISSE 3D MANAGEMENT SPRL SEPTEMBRE 1965 sprl (Point carré) Delhaize Le Lion - De Leeuw Comm.VA LIDL TOP TRADING BVBA T.C. Bonnelles SPRL PHILIPPE STEVENS SPRL - DIGITHOME							
			1989 - 2008		13 062	100,00%	1 255 807,52	10 332 875,74	19 659 109,28	16 679 875,68	
Liège	Eupen	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen		CCB MODE SA ANISERCO nv Chaussea BRT BVBA C&A België cv CP RETAIL SA Euro Shoe Group N.V. JBC nv CASA INTERNATIONAL NV PRO-DUO nv Veritas NV							
			1988 - 2019		10 124	99,77%	780 656,37	8 008 730,21	14 121 345,17	14 506 354,74	
Liège	Verviers	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers		Delhaize Le Lion - De Leeuw Comm.VA ANISERCO nv LEEN BAKKER BELGIE nv BDO Distribution SA							
		Rue Fernand Houget 2-6A, 4800 Verviers		CASA INTERNATIONAL NV Régie des Bâtiments							
Liège	Verviers	Rue de la Station 8, 4800 Verviers		Decathlon Belgium NV McDonald's Restaurants Belgium NV Securex International Miami Sun SPRL ING Belgique SA Pharmacies Populaires de Verviers et arr. SCRL Dreamland NV PRO-DUO nv Zanimo SPRL ELECTRO AV nv SND sa (Trafic) Menatam SA (Eggo) Maisons du Monde Parfumerie ICI PARIS XL SA Chaussea BRT BVBA L&L Retail Belgium SA 3D MANAGEMENT SPRL JBC nv Delimmo SA CRESCEND HOME S.A. (Ixina) MAXI ZOO BELGIUM bvba Papeterie.be SPRL (Page 111) KRUIDVAT bvba							
			1998 - 2013		37 151	99,92%	3 454 349,19	29 388 812,34	53 194 835,39	50 083 046,10	

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition	
Namur	Namen-Noord	rue de Sardanson 2-4, 5004 Bouge		FAST FOOD sprl (FAILLIET) CCB Corporate SPRL (Cash Converters) 2 HB ANS SPRL (haircare)							
		Chaussée de Louvain 261, 5004 Bouge Chaussée de Louvain 257, 5004 Bouge rue Louis Albert 7, 5020 Champion Rue Louis Albert 5-7, 5020 Champion rue Louis Albert 5, 5020 Champion		C&A België cv MESTDAGH SA							
Namur	Namen-Noord	Rue Louis Albert 6A, 5020 Champion Rue Louis Albert 6, 5020 Champion Chaussée de Louvain 562-564B, 5020 Champion		ZEEMAN textielSupers NV E5-Mode nv CHAUSSURES LACHAPELLE SA SND sa (Trafic)							
			1990 - 2012		14 868	99,89%	1 508 407,07	11 761 537,02	23 142 577,01	19 064 443,14	
Namur	Magasins de périphérie et autres	Ancien Rivage 73, 5020 Malonne Chaussée de Wavre 42B, 5030 Gembloux Avenue Reine Elisabeth, 5300 Andenne Avenue de la Belle Mine 24, 5300 Andenne		ANISERCO nv Chalet Center NV NEW MTB SRL (King Jouet) Fnac Vanden Borre nv							
			1996 - 2007		3 227	100,00%	299 796,80	2 552 762,98	5 089 861,40	3 878 624,42	
Namur	Gembloux	Campagne d'Enée, 5030 Gembloux Campagne d'Enée 11, 5030 Gembloux Campagne d'Enée 2, 5030 Gembloux Campagne d'Enée 10, 5030 Gembloux Campagne d'Enée 8, 5030 Gembloux Campagne d'Enée 7, 5030 Gembloux Campagne d'Enée 1, 5030 Gembloux		Menatam SA (Eggo) KREFEL nv AVA PAPIERWAREN nv AUGEM SPRL ELECTRO AV nv KRUIDVAT bvba POINT CARRE sprl DISTRILED CENTRE BVBA LIDL							
			2008 - 2009		8 237	100,00%	911 580,60	6 515 992,77	13 662 913,72	12 645 719,51	
Namur	Fosses-La-Ville	Rue du Cimetière, 5070 Fosses-la-Ville		Parfumerie ICI PARIS XL SA JBC nv POINT CARRE sprl CHAUSSURES MANIET SA ETABLISSEMENT SWILLE SA (Entre Parenthèse) Hunkemöller Belgium NV ACTION BELGIUM BVBA HELGA CHANTRAINE SPRL (Julie Fashion Club en Fashion club Men) GTELECOM SPRL SPV FAMILY SPRL (Okaidi) POINTFOSSÉS SPRL Pharmacie Graf-Lesoye SPRL O Q.G SPRL (Brasserie) Delhaize Le Lion - De Leeuw Comm.VA Jouets BROZE SA STOCK FOSSES SA SNC FLORENT ET CIE SCS (Chocolaterie) ANISERCO nv VG EXPRESS SPRL (Shop for Geek) Just et Oli SPRL IMPERIAL BIJOUX SPRL CROQ'IN STOCK SCRI PREVITI M. & C. SCRL (Traiteur Italiaans) CROQ'IN SUSHI SARL Favresse Marie-Hélène (schoonheidssalon) BERTRAND SA (AD Delhaize) Servais Alain (bloemen)							
			2014		15 940	99,99%	1 763 876,77	12 609 557,45	28 704 594,71	29 201 101,44	
Namur	Namen-Zuid	Avenue du Prince de Liège 115, 5100 Jambes Avenue Prince de Liège 117, 5100 Jambes Avenue Prince de Liège 114/120, 5100 Jambes Chaussée de Liège 519, 5100 Jambes Chaussée de Marche 570, 5101 Erpent Chaussée de Marche 586, 5101 Erpent		Fnac Vanden Borre nv Chaussea BRT BVBA X <sup>2</sup> O Wallonië NV Burger Brands Belgium NV KREFEL nv LOVIC S.A.							
			1968 - 2015		8 523	100,00%	873 118,96	6 742 237,02	13 212 537,39	12 979 822,05	

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition	
Namur	Sambreville	Rue Baty des Puissances 6, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		ACTION BELGIUM BVBA							
		Rue Baty des Puissances 1, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		BRICO BELGIUM nv							
		Rue Baty des Puissances 12, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		NEW MTB SRL (King Jouet)							
		Rue Baty des Puissances, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		Ping an 168 SPRL (kledingwinkel - Mirroir)							
		Rue Baty des Puissances 11/2, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		GOBREL sa							
		Rue Baty des Puissances 27, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		Bavarois Concept SPRL (Wok)							
			<b>1992 - 2002</b>		<b>5 982</b>	<b>99,85%</b>	<b>443 077,92</b>	<b>4 732 143,83</b>	<b>7 585 690,61</b>	<b>5 346 072,35</b>	
Namur	Dinant	Tienne de l'Europe / Rue Saint Jacques, 5500 Dinant		ELECTRO AV nv							
		Tienne de l'Europe 12C, 5500 Dinant		LEEN BAKKER BELGIE nv							
		Tienne de l'Europe 5, 5500 Dinant		CP RETAIL SA							
		Tienne de l'Europe, 5500 Dinant		Parée Pierre NMD sprl C&A België cv							
			<b>1996 - 2001</b>		<b>5 330</b>	<b>99,64%</b>	<b>353 492,17</b>	<b>4 216 370,21</b>	<b>7 118 207,04</b>	<b>6 454 671,73</b>	
	Philippeville	Rue de Neuville 2, 5600 Philippeville		Euro Shoe Group N.V.							
		rue de Neuville, 5600 Philippeville		C&A België cv ALDI Gembloux sa							
			<b>1989</b>		<b>2 936</b>	<b>100,00%</b>	<b>302 601,87</b>	<b>2 322 563,40</b>	<b>4 692 408,13</b>	<b>275 033,07</b>	
Hainaut	Magasins de périphérie et autres	Route de Philippeville 402/422, 6010 Couillet		MK MEUBLES SCS							
		Route Nationale 5, 6041 Gosselies		Electro Depot Belgique SA							
		Route de la Basse Sambre 713, 6060 Gilly		WIBRA BELGIE BV							
		Route de la Basse Sambre, 6060 Gilly		Mega Store SPRL							
		Avenue du Centenaire 50, 6061 Montignies-sur-Sambre		Le Comité Scolaire Saint Valentin ASBL							
		Rue de la Persévérance 7-9, 6061 Montignies-sur-Sambre		Basic Fit België							
		Rue de Leernes 2, 6140 Fontaine-l'Évêque		MATCH sa							
		Chaussée de Mons 322, 6150 Anderlues		POINT CARRE sprl							
		Chaussée de Mons 324, 6150 Anderlues		JBC nv							
		Rue Dewiest 86, 6180 Courcelles		DFA1-Centre funéraire Marchant BVBA							
		Rue Dewiest, 6180 Courcelles		MOBISTAR nv							
		Rue des Français 152, 6200 Châtelet		PROFI sa							
		Rue de Bertransart, 6280 Gerpinnes		DISTRILED CENTRE BVBA							
		Rue d'Anderlues 110, 6530 Thuin		LIDL							
		Chaussée de Binche 50, 7000 Mons		Sitipac SRL							
		Avenue Wilson 421, 7012 Jemappes		NIKE Retail BV							
				Chaussee de Roelux 353, 7060 Soignies		Basic Fit België					
				Chaussee de Roelux 351, 7060 Soignies		AVEVE nv					
				Avenue de la Wallonie 6, 7100 La Louvière		Chaussea BRT BVBA					
				Rue Zéphirin Fontaine 76A, 7130 Binche		Electro Depot Belgique SA					
				Rue Zéphirin Fontaine 140, 7130 Binche		KRUIDVAT bvba					
				Route de Mons, 7390 Quaregnon		RUNFA SPRL (Wok)					
				Route de Mons 107, 7390 Quaregnon		NEW MTB SRL (King Jouet)					
				MAC MOTOR SRL							
				Bassani SPRL							
				Mc Donald's Belgium Inc.							
				JCDECAUX BILLBOARD sa							
		Route de Mons 124, 7390 Wasmuel		Ideal Bazar SPRL							
		Rue de la Perseverance 13, 6061 Montignies-sur-Sambre		Do Invest NV							
		Rue de la Perseverance 11, 6061 Montignies-sur-Sambre		Fnac Vanden Borre nv							
		Rue du Grand Hornu 63, 7301 Hornu		ANISERCO nv							
		Rue du Grand Hornu 77, 7301 Hornu		CARPETLAND nv							
			<b>1980 - 2009</b>		<b>32 778</b>	<b>99,97%</b>	<b>2 850 497,09</b>	<b>25 929 490,21</b>	<b>38 106 659,97</b>	<b>32 600 286,80</b>	

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition	
Hainaut	Aiseau-Presles	Rue du Campinaire 72-82, 6250 Aiseau-Presles		Omega NV (Databuild)							
				RSDECO							
					AVEVE nv						
					ALDI Gembloux sa						
					Euro Shoe Group N.V.						
				<b>2009 - 2011</b>		<b>8 182</b>	<b>99,94%</b>	<b>703 774,12</b>	<b>6 472 484,26</b>	<b>11 465 108,97</b>	<b>10 898 022,47</b>
	Erquelinnes	Route de Mons 276, 6560 Erquelinnes		SND sa (Trafic)							
		Route de Mons 260, 6560 Erquelinnes									
				<b>2011</b>		<b>2 232</b>	<b>99,81%</b>	<b>145 930,05</b>	<b>1 765 654,47</b>	<b>2 540 466,07</b>	<b>2 828 669,03</b>
	Mons	Place des Grands Pres 1, 7000 Mons		KREFEL nv							
Place des Grands Pres, 7000 Mons			Maisons du Monde								
			Eva Ameublements SPRL (Rév Interieur)								
				BDO Distribution SA							
				MONSPORTS SCRL (Intersports)							
				Retail Concepts NV (AS Adventure)							
				M CREATION SRL							
			<b>2016</b>		<b>11 779</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 738 865,90</b>	<b>9 317 940,85</b>	<b>28 456 346,59</b>	<b>27 741 274,14</b>	
Péruwelz	rue Neuve Chaussée, 7600 Péruwelz		FABRIMODE nv (Bel & Bo)								
			ACTION BELGIUM BVBA								
			<b>1996 - 2012</b>		<b>1 740</b>	<b>100,00%</b>	<b>166 411,42</b>	<b>1 376 451,06</b>	<b>2 316 494,60</b>	<b>2 118 494,21</b>	
Mouscron	Rue de la Liesse 92-96, 7700 Mouscron/Moeskroen		Excel-Cash SA (cash converters)								
			LIDL								
			<b>2014</b>		<b>2 713</b>	<b>99,85%</b>	<b>298 306,23</b>	<b>2 146 156,17</b>	<b>5 135 064,28</b>	<b>5 228 877,66</b>	
Frameries	Route Nationale, 7080 Frameries		ACTION BELGIUM BVBA								
			FABRIMODE nv (Bel & Bo)								
			LEEN BAKKER BELGIE nv								
			Natale Mario (Sander boutique)								
			Euro Shoe Group N.V.								
			ANISERCO nv								
			Willems NV (verandas)								
			X <sup>2</sup> O Wallonië NV								
			Distriled Tournai SPRL (Extrashop)								
			SND sa (Trafic)								
				ZEEMAN textielSupers NV							
				KRUIDVAT bvba							
				RUBEN.G SPRL							
				ITM ALIMENTAIRE BELGIUM SA							
			<b>2012-2018</b>		<b>14 917</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 432 920,33</b>	<b>11 800 299,15</b>	<b>21 829 226,84</b>	<b>21 756 559,19</b>	
Leuze-en-Hainaut	Rue de l'Artisanat 3-7, 7900 Leuze-en-Hainaut		ACTION BELGIUM BVBA								
			NovaSYO BVBA (bedden en matrassen)								
				JD Optimal SRL							
				Euro Shoe Group N.V.							
			<b>2014</b>		<b>3 050</b>	<b>100,00%</b>	<b>237 235,37</b>	<b>2 412 744,68</b>	<b>3 373 662,45</b>	<b>3 982 110,76</b>	

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition
Hainaut	Tournai	<p>rue des Roselières 10, 7503 Froyennes</p> <p>rue des Roselières 14, 7503 Froyennes</p> <p>rue des Roselières 7, 7503 Froyennes</p> <p>rue des Roselières 1, 7503 Froyennes</p> <p>Rue de Maire 13a-d, 7503 Froyennes</p>	1981 - 2010	<p>CHAUSSURES MANIET SA</p> <p>LEEN BAKKER BELGIE nv</p> <p>Delcambe Chaussures SPRL</p> <p>BDO Distribution SA</p> <p>ANISERCO nv</p> <p>NEW MTB SRL (King Jouet)</p> <p>CARGLASS nv</p> <p>Au coin du Feu SPRL</p> <p>DI SA</p> <p>MOBISTAR nv</p>	7 979	100,00%	947 544,88	6 311 898,30	12 266 795,26	8 273 703,63
		<p>Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath</p>	2018	<p>Euro Shoe Group N.V.</p> <p>AGIK s.p.r.l.</p> <p>KRUIDVAT bvba</p> <p>MATCH sa</p> <p>ZEEMAN textielSupers NV</p> <p>Fally Marie</p> <p>ELECTRO AV nv</p> <p>ACTION BELGIUM BVBA</p> <p>Alken-Maes NV</p> <p>RNA STORE SRL</p> <p>Lloydspharma Group SA</p>	11 123	100,00%	1 361 532,42	8 799 002,98	19 497 157,47	20 572 113,96
Luxembourg	Magasins de périphérie et autres	<p>Rue de Grass, 6700 Sterpenich</p>	1974 - 2017	<p>Signify Belgium NV</p> <p>Maisons du Monde</p> <p>BDO Distribution SA</p> <p>DISTRILED MARCHE SPRL (Extra Shop)</p> <p>ARLONSPORTS SCRL (Intersport)</p> <p>X²O Wallonië NV</p>	7 345	99,93%	709 132,00	5 810 363,83	12 013 969,82	9 623 194,58
		<p>Avenue de la Gare, 6720 Habay-la-Neuve</p> <p>rue de la Vallée 100-108, 6780 Messancy</p>	2018	<p>Carrefour Belgium SA</p> <p>Maxi Market SPRL</p> <p>I.L.I.S. SA</p> <p>BDO Distribution SA</p> <p>MAKE sprl</p> <p>Blue Vision Messancy (à constituer)</p> <p>Clebio SPRL</p> <p>Quality meat Renmans SA</p> <p>BBK Expansion BVBA (Babykid)</p> <p>Omega NV (Databuild)</p> <p>bpost SA</p>	10 829	100,00%	805 889,99	8 566 430,21	9 786 234,10	11 709 778,80
Luxembourg	Libramont	<p>rue de Neufchâteau 5, 6800 Libramont-Chevigny</p> <p>Rue de la Girafe 21, 6830 Bouillon</p> <p>Rue de la Girafe 25, 6830 Bouillon</p>	1992 - 2008	<p>Burger Brands Belgium NV</p> <p>MONDIAL EXPRESS SCRL</p> <p>JBC nv</p> <p>Planet Parfum SA</p> <p>Veritas NV</p> <p>H&amp;M Hennes &amp; Mauritz SA</p> <p>POINT CARRE sprl</p> <p>BRICO ARDENNE SPRL</p> <p>KREFEL nv</p> <p>AVA PAPIERWAREN nv</p>	11 503	100,00%	1 270 331,76	9 099 607,23	19 563 556,56	20 264 595,09
		<p>Rue de l'Aliénau, 6800 Libramont</p>	2006 - 2010	<p>Burger Brands Belgium NV</p> <p>MONDIAL EXPRESS SCRL</p> <p>JBC nv</p> <p>Planet Parfum SA</p> <p>Veritas NV</p> <p>H&amp;M Hennes &amp; Mauritz SA</p> <p>POINT CARRE sprl</p> <p>BRICO ARDENNE SPRL</p> <p>KREFEL nv</p> <p>AVA PAPIERWAREN nv</p>	11 503	100,00%	1 270 331,76	9 099 607,23	19 563 556,56	20 264 595,09

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition
Luxembourg	Marche-en-Famenne	<p>avenue de France 40, 6900 Marche-en-Famenne</p> <p>avenue de France 42, 6900 Marche-en-Famenne</p> <p>avenue de France 44, 6900 Marche-en-Famenne</p> <p>avenue de France 38, 6900 Marche-en-Famenne</p>	1969 - 2013	<p>I X I DISTRIBUTION S.A.</p> <p>C&amp;A België cv</p> <p>BBK Expansion BVBA (Babykid)</p> <p>LEEN BAKKER BELGIE nv</p> <p>JMBA SPRL (Ixina)</p> <p>CASA INTERNATIONAL NV</p> <p>BASILE FAMILY sprl</p> <p>H&amp;M Hennes &amp; Mauritz SA</p> <p>HEMA BELGIE BVBA</p> <p>MT - MONDIAL TEXTILES SA</p> <p>ELECTRO AV nv</p> <p>Follow Up SPRL</p> <p>Civadis SA</p> <p>HUBO BELGIE nv</p>	15 183	99,88%	1 438 143,93	12 010 722,13	24 131 713,15	17 777 576,47
		<p>Avenue de France 32, 6900 Marche-en-Famenne</p> <p>Avenue de France 34, 6900 Marche-en-Famenne</p> <p>Avenue de France 36, 6900 Marche-en-Famenne</p> <p>Chaussée de Liège 11, 6900 Marche-en-Famenne</p> <p>Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne</p>	1969 - 2013	<p>HEMA BELGIE BVBA</p> <p>Delix 88 BVBA</p> <p>LIDL</p> <p>Euro Shoe Group N.V.</p> <p>ADL Consult BVBA</p> <p>IDEWE VZW</p> <p>Dreambaby NV</p> <p>LEEN BAKKER BELGIE nv</p> <p>ACTION BELGIUM BVBA</p> <p>Omega (BWC)</p> <p>MAXI ZOO BELGIUM bvba</p> <p>KRUIDVAT bvba</p> <p>ZEEMAN textielSupers NV</p>	13 186	100,00%	1 257 319,76	10 430 967,66	18 898 153,04	17 505 893,17
Flandre occidentale	Magasins de périphérie et autres	<p>Sint-Pieterskaai 20 A, 8000 Brugge</p> <p>Sint-Pieterskaai 20, 8000 Brugge</p> <p>Sint-Pieterszuidstraat en Veemarktstraat, 8000 Brugge</p>	1976 - 2012	<p>HEMA BELGIE BVBA</p> <p>Delix 88 BVBA</p> <p>LIDL</p> <p>Euro Shoe Group N.V.</p> <p>ADL Consult BVBA</p> <p>IDEWE VZW</p> <p>Dreambaby NV</p> <p>LEEN BAKKER BELGIE nv</p> <p>ACTION BELGIUM BVBA</p> <p>Omega (BWC)</p> <p>MAXI ZOO BELGIUM bvba</p> <p>KRUIDVAT bvba</p> <p>ZEEMAN textielSupers NV</p>	13 186	100,00%	1 257 319,76	10 430 967,66	18 898 153,04	17 505 893,17
		<p>Torhoutsestraat 45, 8020 Ruddervoorde</p> <p>Maalsesteenweg 166, 8310 Sint-Kruis</p> <p>Maalsesteenweg 255, 8310 Sint-Kruis</p> <p>Torhoutsesteenweg 610, 8400 Oostende</p> <p>Biezenstraat 16, 8430 Middelkerke</p> <p>Koninklijke Baan 228, 8670 Koksijde</p> <p>Frankrijklaan 2, 8970 Poperinge</p>	1950 - 1998	<p>MATCH sa</p> <p>MEUBELN DE ABDIJ bvba</p> <p>C&amp;A België cv</p> <p>IMETAM bvba</p> <p>ACTION BELGIUM BVBA</p> <p>Euro Shoe Group N.V.</p> <p>Omega (BWC)</p>	8 598	100,00%	820 306,67	6 801 566,81	11 289 811,14	11 842 114,12
Flandre occidentale	Kortrijk-Noord	<p>Ringlaan 32, 8500 Kortrijk</p>	1987 - 2015	<p>D. Fashion NV (Giks)</p> <p>IMETAM bvba</p> <p>L.TORFS NV</p> <p>DE MAMBO B.V.B.A.</p> <p>JOMA SPORT BV</p> <p>Fnac Vanden Borre nv</p> <p>Euro Shoe Group N.V.</p> <p>AVA PAPIERWAREN nv</p> <p>LEEN BAKKER BELGIE nv</p>	12 714	99,89%	1 000 195,95	10 057 585,53	15 777 960,74	10 743 615,98
		<p>Ringlaan 11, 8520 Kuurne</p> <p>Ringlaan, 8520 Kuurne</p> <p>Ter Ferrants 1, 8520 Kuurne</p> <p>Ter Ferrants 3, 8520 Kuurne</p> <p>Ter Ferrants 4, 8520 Kuurne</p> <p>Ter Ferrants 2, 8520 Kuurne</p>	1987 - 2015	<p>D. Fashion NV (Giks)</p> <p>IMETAM bvba</p> <p>L.TORFS NV</p> <p>DE MAMBO B.V.B.A.</p> <p>JOMA SPORT BV</p> <p>Fnac Vanden Borre nv</p> <p>Euro Shoe Group N.V.</p> <p>AVA PAPIERWAREN nv</p> <p>LEEN BAKKER BELGIE nv</p>	12 714	99,89%	1 000 195,95	10 057 585,53	15 777 960,74	10 743 615,98

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m²	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition	
Flandre occidentale	Sint-Eloois-Vijve	Gentseweg 520, 8793 Sint-Eloois-Vijve	1988	AVA PAPIERWAREN nv Mekowa BVBA (Gamma) Boncquet Robert BVBA	4 952	99,81%	350 833,32	3 917 348,09	5 405 826,61	5 631 413,41	
	Roeselare	Brugsestraat 377, 8800 Roeselare	BRICO BELGIUM nv								
		Brugsesteenweg 508-510, 8800 Roeselare	MAEBEROEK BV								
		Mercury Centrum - Brugsesteenweg 363, 8800 Roeselare	BIG BAZAR NV								
		Brugsesteenweg 524, 8800 Roeselare	IMETAM bvba								
		Brugsesteenweg 356 A-C, 8800 Roeselare	BELGIAN POSTERS Seats and sofas N.V. Omega NV Fnac Vanden Borre nv								
	<b>1993 - 2007</b>					<b>12 863</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 433 058,17</b>	<b>10 175 454,04</b>	<b>19 936 137,12</b>	<b>16 013 077,71</b>
	Flandre orientale	Magasins de périphérie et autres	Fratersplein 11, 9000 Gent	LIDL							
			Brusselsesteenweg 662, 9050 Gentbrugge	Slaapadvies BVBA ZEB - Wamo BVBA							
Maisstraat 3, 9060 Zelzate			JBC nv								
Antwerpse Steenweg 71, 9080 Lochristi			MODEMAKERS FASHION nv								
Antwerpse Steenweg 73, 9080 Lochristi			L.TORFS NV								
Antwerpsesteenweg 84, 9080 Lochristi			DAMART TSD nv								
Brusselsesteenweg 75, 9090 Melle			AUGUSTYNS BVBA (verkoop keukens)								
Zelebaan 67, 9160 Lokeren			JBC nv VAN Haren Schoenen BV								
Oosterzelesteenweg 127, 9230 Wetteren			KREFEL nv OVS GARDEN NV								
Grote Baan 154, 9250 Waasmunster			TDM Products Belgium bvba								
Brusselsesteenweg 120, 9300 Aalst		VAN Haren Schoenen BV									
Gentsesteenweg 442, 9300 Aalst		CARPETLAND nv									
Pieter Corneliskaai 16A, 9300 Aalst		BRICO BELGIUM nv									
Brakelsesteenweg 160, 9400 Ninove		JALS BELGIUM NV									
Astridlaan 38, 9500 Geraardsbergen		Van Haren Schoenen BV ALDI Erpe Mere nv MODEMAKERS FASHION nv									
Provincieweg 266, 9550 Herzele											
Noordlaan 5, 9630 Munkzwalm											
Ronseweg 56, 9700 Oudenaarde	De Feestwinkel BV										
Kortrijksesteenweg 18, 9830 Sint-Martens-Latem	V.M.A. NV										
Puitvoetstraat 6B, 9100 Sint-Niklaas	CARPETRIGHT										
<b>1974 - 2015</b>					<b>31 123</b>	<b>99,96%</b>	<b>2 645 761,01</b>	<b>24 620 279,57</b>	<b>43 507 509,98</b>	<b>42 755 874,85</b>	
Gent-Zuid	Kortrijksesteenweg 1178, 9051 Sint-Denijs-Westrem	FUN BELGIUM nv									
	Kortrijksesteenweg 1036-1038 9051 Sint-Denijs-Westrem	Retail Concepts NV (AS Adventure) DECOR HEYTENS BELGIE NV									
	Kortrijksesteenweg 1200, 9051 Sint-Denijs-Westrem	GDW-Gent BV									
	Kortrijksesteenweg 1192B, 9051 Sint-Denijs-Westrem	Fnac Vanden Borre nv									
	Kortrijksesteenweg 1182A, 9051 Sint-Denijs-Westrem	KREFEL nv									
	Kortrijksesteenweg 1182A, 9051 Sint-Denijs-Westrem	Slaapadvies BVBA									
	Wallenkensstraat 28, 9051 Sint-Denijs-Westrem										
	Wallenkensstraat 24, 9051 Sint-Denijs-Westrem	L.TORFS NV									
	Wallenkensstraat 26, 9051 Sint-Denijs-Westrem	ZEB - Wamo BVBA									
	Kortrijksesteenweg 1206, 9051 Sint-Denijs-Westrem	CARPETLAND nv									
<b>1978 - 2020</b>					<b>14 666</b>	<b>99,94%</b>	<b>1 747 102,13</b>	<b>11 601 742,13</b>	<b>28 352 991,03</b>	<b>19 964 985,30</b>	
Sint-Niklaas	Parklaan 50, 9100 Sint-Niklaas	GUNGO BVBA (IXINA) NSEKA-MASSALA A. Mehmed Yalmaz									
	Parklaan 87, 9100 Sint-Niklaas	FUN BELGIUM nv									
	Plezzantstraat 268, 9100 Sint-Niklaas	ALDI Erpe Mere nv									
<b>1999 - 2006</b>					<b>5 008</b>	<b>99,91%</b>	<b>545 286,96</b>	<b>3 961 647,66</b>	<b>8 788 826,11</b>	<b>5 356 911,90</b>	

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m²	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition
Flandre orientale	Dendermonde	Mechelsesteenweg 136-140, 9200 Dendermonde	1974 - 2000	BELLOLI bvba	12 731	99,90%	1 015 817,26	10 071 033,62	16 901 676,27	6 649 386,32
	Wetteren	Oude Heerbaan 7, 9230 Wetteren	1996 - 2008	BEKINTEX NV	25 246	100,00%	1 830 413,02	19 971 197,45	27 947 173,83	25 748 189,25
		Oude Heerbaan 5, 9230 Wetteren		ULRIKA BVBA						
				De Rycke BVBA						
				AMELIM NV						
				ATITA NV (papierwaren)						
Oudenaarde	Gentstraat 47-67, 9700 Oudenaarde	2005 - 2014	JBC nv	7 860	99,92%	522 547,73	6 217 761,70	8 146 831,71	7 000 344,57	
			L.TORFS NV							
			Fnac Vanden Borre nv							
			Slaapadvies BVBA							
			Sportsdirect.com Belgium							
Eeklo	Stationsstraat 76-82, 9900 Eeklo	1998 - 2005	Verhaeghe Peter BVBA (KVIK)	12 199	100,00%	1 339 298,35	9 650 187,66	22 420 120,08	19 498 198,85	
	Stationstraat - Krügercenter, 9900 Eeklo		DAMART TSD nv							
			Hunkemöller Belgium NV							
			HANS ANDERS BELGIE BVBA							
			L&L Retail Belgium SA							
			BennTex BV							
			C&A België cv							
			ZEB - Savermo NV							
			L.TORFS NV							
			HEMA BELGIE BVBA							
	Fnac Vanden Borre nv									
	JBC nv									
	ADL Consult BVBA									
	Sportschool De Poorter CVBA									
	LIDL									
	ELECTRO AV nv									
	Tijdloos BVBA									

PAYS-BAS			Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Juste valeurs	Valeur assurée	Valeur d'acquisition
Hollande Méridionale	Leiderdorp	Meubelplein 15, 2353 EX Leiderdorp	2002	Citee Keukens BV M&J Keukens t.h.o.d.n. Keukenstunter VOF Show Pain Leiderdorp Berg en Berg Zwaanshoek B.V.	2 626	99,65%	149 104,44	2 778 000,00	1 312 349,18	1 305 580,29
		Meubelplein 12, 2353 EX Leiderdorp								
		Meubelplein 7 - 15, 2353 EX Leiderdorp								
		Meubelplein 13, 2353 EX Leiderdorp								
		Meubelplein 14, 2353 EX Leiderdorp								
	Spijkenisse	Lucebertstraat 30-76, 3202 SW Spijkenisse	2009	Braretail B.V. Hoogenboezem Meubelen B.V. Beter Bed B.V. Jysk B.V. Kwantum Nederland B.V. Leen Bakker Nederland B.V. Meubelcentrum Lissabon B.V.  Babydump B.V. Dudaco B.V. Prominent Comfort Producten B.V. AFS B.V. Turfpoot B.V. Carpet-Land B.V. SANI-DUMP B.V. De Watertuin Spijkenisse B.V. Roobol Woontextiel B.V. Lampidee B.V. BCC (Elektro-Specialzaken) Bruynzeel Keukens B.V. Swiss Sense B.V. Wooning Keukens & Sanitair B.V. Keukenconcurrent Nederland B.V. Klay Schuifdeurkasten B.V. Keukenconcurrent Nederland B.V. Rofra Meubelen Spijkenisse B.V. Infozuil Nederland HORECA CONTAINERS NISSEWAARD BV	28 527	99,99%	3 276 299,80	21 600 000,00	42 575 955,19	47 323 002,42
		Hovenierstraat 127, 2671 ZP Naaldwijk								
		Gezelstraat 11, 2671 ZP Naaldwijk								
		Hovenierstraat 131, 2671 ZP Naaldwijk								
		Warmoezenierstraat1, 2671 ZP Naaldwijk								
Hovenierstraat 129, 2671 ZP Naaldwijk										
Warmoezenierstraat 19, 2671 ZP Naaldwijk										
Warmoezenierstraat 17, 2671 ZP Naaldwijk										
Warmoezenierstraat 15, 2671 ZP Naaldwijk										
Warmoezenierstraat 13, 2671 ZP Naaldwijk										
Warmoezenierstraat 11, 2671 ZP Naaldwijk										
Gildestraat 104-106, 2671 ZP Naaldwijk										
Gezelstraat 7b en 9, 2671 ZP Naaldwijk										
Gezelstraat 7, 2671 ZP Naaldwijk										
Warmoezenierstraat 7, 2671 ZP Naaldwijk										
Warmoezenierstraat 3+5, 2671 ZP Naaldwijk										
Gildestraat 109-110, 2671 ZP Naaldwijk										
Warmoezenierstraat, 2671 ZP Naaldwijk										
Warmoezenierstraat 9, 2671 ZP Naaldwijk										
Hovenierstraat 133, 2671 ZP Naaldwijk										
			1998 - 2004		20 597	100,00%	1 709 404,10	22 605 000,00	18 593 374,38	20 389 548,35

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition
Utrecht	Utrecht	Hollantlaan 18, 3526 AR Utrecht	1990	Leen Bakker Nederland B.V. N.T.U. Utrecht B.V. SANI-DUMP B.V. F. Schimmel Beheer B.V. RpG Vastgoed BV	7 408	100,00%	772 032,86	3 200 000,00	9 659 414,21	10 354 123,42
		Hollantlaan 26, 3526 AM Utrecht								
Utrecht	Veenendaal	Einsteinlaan 1 - 3, 3902 HN Veenendaal	2005	Wooncentrum Veenendaal B.V. De Dromenmaker Veenendaal B.V. Bouman vloerservice V.O.F. T-Mobile Infra B.V. Vodafone Libertel B.V.	18 455	100,00%	1 342 406,58	27 366 000,00	10 056 418,82	12 589 604,26
Zélande	Middelburg	Mortiereboulevard 4, 4336 RA Middelburg	2006	Media Markt Saturn Holding Nederland B.V. Kwantum Nederland B.V. Woonsquare B.V. Leen Bakker Nederland B.V. Pronto Zeeland B.V. Swiss Sense B.V. Profijt Zeeland B.V. Sports Unlimited Retail B.V. De Badenman B.V. BCC (Elektro-Specialzaken) Keukenconcurrent Nederland B.V. Bruynzeel Keukens B.V. Beter Bed B.V. Blokker B.V.	26 342	100,00%	2 294 276,71	12 795 000,00	29 743 987,51	32 799 961,84
		Mortiereboulevard 10, 4336 RA Middelburg								
		Mortiereboulevard 12, 4336 RA Middelburg								
		Mortiereboulevard 14, 4336 RA Middelburg								
		Mortiereboulevard 16, 4336 RA Middelburg								
		Mortiereboulevard 18, 4336 RA Middelburg								
		Mortiereboulevard 20, 4336 RA Middelburg								
		Mortiereboulevard 22, 4336 RA Middelburg								
		Mortiereboulevard 24, 4336 RA Middelburg								
		Mortiereboulevard 26, 4336 RA Middelburg								
		Mortiereboulevard 28, 4336 RA Middelburg								
		Mortiereboulevard 30, 4336 RA Middelburg								
		Mortiereboulevard 32, 4336 RA Middelburg								
		Mortiereboulevard 36, 4336 RA Middelburg								
Gueldre	Apeldoorn	Het Rietveld 1-44, 7321 CT Apeldoorn	2004 - 2005	KFC Holdings B.V. Wooncentrum De Groot Apeldoorn B.V. Keuken & Bad Apeldoorn B.V. Kvik NL B.V. totaalBED B.V.  Keukenconcurrent Nederland B.V.  Beter Bed B.V. Swiss Sense B.V. Carpet-Land B.V. Huis Apeldoorn BV	23 940	99,97%	1 576 024,32	29 237 000,00	17 906 563,73	15 989 230,00
Gueldre	Duiven	Nieuwgraaf 6, 6921 RJ Duiven	1986	Leen Bakker Nederland B.V.	3 000	100,00%	273 254,40	2 703 100,00	4 757 677,97	4 546 399,86

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition	
Hollande Septentrionale	Cruquius	Cruquiusplein 4-56, 2142 EV Cruquius		Turfpoort B.V. Jysk B.V. Media Markt Saturn Holding Nederland B.V. Twin Sport Cruquius B.V. La Place Food B.V. Van den Heuvel Verlichting/Kleinmeubel B.V. De Badenman B.V. Nijman International B.V. Roobol Woontextiel B.V. Bruynzeel Keukens B.V. Swiss Sense B.V.  HACO Cruquius BV De MandemakersGroep Holding B.V. (DMG) De Bommel Groep B.V. Kwantum Nederland B.V. Carpet-Land B.V. Beter Bed B.V. Keukenkampioen B.V. Van Bemmel en Kroon Keukens BV Leen Bakker Nederland B.V. Van 't Hoef verlichting v.o.f. Mirck Verf- en behanghandel v.o.f. Goedhart Bouwmarkt Cruquius B.V. D.H.Z. Center Cruquius B.V. (Praxis) ACTION EVENTS B.V.							
		Spaarneweg 44, 2142 EV Cruquius Spaarneweg 46, 2142 EV Cruquius Cruquiuszoom 13-15, 2142 EV Cruquius Cruquiuszoom 45, 2142 EV Cruquius									
			<b>2002 - 2006</b>		<b>41 734</b>	<b>99,99%</b>	<b>5 206 899,70</b>	<b>44 793 000,00</b>	<b>72 230 873,06</b>	<b>74 215 618,72</b>	
	Zaandam	Pieter Ghijsenlaan 22A, 1506 PV Zaandam Pieter Ghijsenlaan 22B, 1506 PV Zaandam Pieter Ghijsenlaan 18A+18B, 1506 PV Zaandam Pieter Ghijsenlaan 22, 1506 PV Zaandam Pieter Ghijsenlaan 20, 1506 PV Zaandam Pieter Ghijsenlaan 16C, 1506 PV Zaandam Pieter Ghijsenlaan 16 A, 1506 PV Zaandam Pieter Ghijsenlaan 16 B, 1506 PV Zaandam Pieter Ghijsenlaan 16 D, 1506 PV Zaandam Pieter Ghijsenlaan, 1506 PV Zaandam		V.O.F. Beddenspecialzaak De Bedstee V.O.F. Nils Home Store Keukenloods B.V. Licht Plaza B.V. Brugman Keukens & Badkamers B.V. Haco Zaandam B.V. Swiss Sense B.V. Lamp en Licht Zaandam B.V. SANI-DUMP B.V.							
			<b>2001</b>		<b>14 533</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 042 249,28</b>	<b>23 359 000,00</b>	<b>12 721 666,69</b>	<b>13 418 659,77</b>	

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition	
NL Limbourg	Heerlen	In de Cramer 64-188, 6412 PM Heerlen		Turfpoort B.V. Van den Heuvel Verlichting/Kleinmeubel B.V. Keukenkampioen B.V. Bruynzeel Keukens B.V. KUCHEN BOULEVARD BV Nuva Keukens B.V. Tapijtcentrum Nederland B.V. Carpet-Land B.V. HACO Heerlen B.V. Lamp en Licht Heerlen B.V. Horeca Groep Heerlen B.V. Prenatal moeder en kind B.V. Pronto Wonen Heerlen B.V. Brugman Keukens & Badkamers B.V. Goossens Meubelen B.V. X'O Badkamers BV DMG Meubelen B.V. Budget Home Store Heerlen B.V. Trendhopper Heerlen B.V. K&D B.V. Sijben Wooncenter B.V.  Fast food Boer Biet Heerlen V.O.F. Leen Bakker Nederland B.V. Woonmekka B.V. Knibbeler Meubel B.V. Kwantum Nederland B.V. Seats and Sofas B.V. Woonsquare B.V. DFS trading Limited Jysk B.V. Pets place Retail B.V. Sanisale.com Praxis Vastgoed B.V. Bufkes Nederland B.V. Babypark Kesteren B.V. Casa Nederland BV Gorissen Keukens V.O.F.							
			<b>1991 - 2004</b>		<b>81 676</b>	<b>99,98%</b>	<b>8 000 279,46</b>	<b>74 835 000,00</b>	<b>110 956 960,15</b>	<b>115 948 454,60</b>	
	Maastricht	Belvédèrelaan 80, 6219 PK Maastricht Pontonniersweg 17, 6219 PK Maastricht Belvédèrelaan 82-86, 6219 PK Maastricht  Belvédèrelaan 84, 6219 PK Maastricht		Beter Bed B.V. Carpet-Land B.V. Jysk B.V. Kwantum Nederland B.V. Leen Bakker Nederland B.V.							
			<b>2020</b>		<b>7 878</b>	<b>100,00%</b>	<b>643 900,00</b>	<b>7 100 000,00</b>	<b>9 745 663,14</b>	<b>10 068 762,69</b>	

Province	Cluster	Adresse	Année de construction-rénovation	Locataire	Brute m <sup>2</sup>	Taux d'occupation	Revenus locatifs	Valeur assurée	Juste valeurs	Valeur d'acquisition	
Hollande Septentrionale	Roosendaal	Oostplein 1-19, 4706 NL Roosendaal		CS Keukens h.o.d.n. Keukensale.com							
				Roobol Woontextiel B.V. Croissanterie Sep							
				Kwantum Nederland B.V. Jysk B.V.							
<b>1993 - 2020</b>					<b>11 870</b>	<b>99,91%</b>	<b>457 404,77</b>	<b>9 519 000,00</b>	<b>9 340 716,96</b>	<b>12 651 158,45</b>	
Breda		Kruisvoort 30-90, 4814 RZ Breda		Beter Bed B.V. Brugman Keukens & Badkamers B.V. Mameho B.V. Trendhopper Breda B.V. Kwantum Nederland B.V.							
				Sanisale.com breda B.V. Hoogenboezem Meubelen B.V. Bruynzeel Keukens B.V. Tempur Benelux Retail B.V. Tulp Verkoop B.V. Swiss Sense B.V. De Mandemakers Groep B.V. Woonexpress B.V. Lamp en Licht Retail B.V. V.O.F. La Plaza Kvik NL B.V. Leen Bakker Nederland B.V. Carpet-Land B.V. Haco Breda B.V. JAN Hendrikx Stijlvol Wonen							
Hollande Septentrionale				Plaza Brabant B.V.							
				Sedere B.V. Vloer het Zelf Breda II B.V. McDonald's Nederland B.V. Grando Retail B.V.							
<b>1995 - 1996</b>					<b>40 091</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 418 851,52</b>	<b>43 127 000,00</b>	<b>59 163 717,23</b>	<b>62 835 893,69</b>	
Den Bosch		Goudsmidstraat 5-7, 5232 BT 's Hertogenbosch		HACO Den Bosch BV							
		Balkweg-Reitscheweg BT 's Hertogenbosch		Praxis Vastgoed B.V. Beter Bed B.V. DMG Meubelen B.V. Bruynzeel Keukens B.V. Van der Garde Buitenleven B.V. Carpet-Land B.V. Kwantum Nederland B.V. Q1 Sanitair Den Bosch BV Boro Horeca BV Ernes Den Bosch BV Jysk B.V. Meehopper BV Hoogenboezem Meubelen B.V. Prenatal moeder en kind B.V. Pronto Wonen Den Bosch BV Brugman Keukens & Badkamers B.V. Leen Bakker Nederland B.V. Collins Foods Netherlands Limited Swiss Sense B.V.							
				Uitgerust 's-Hertogenbosch BV							
				Sanisale 's-Hertogenbosch BV							
				De Mandemakers Groep B.V.							
				Subway Vof							
				X'OO Badkamers BV							
				Media Markt Saturn Holding Nederland B.V.							
				CL Keukens t.h.o.d.n. Keukensale.com							
				Goudsmidstraat 23, 5232 BT 's Hertogenbosch							
				Goudsmidstraat 11, 5232 BT 's Hertogenbosch							
				Goudsmidstraat 23, 5232 BT 's Hertogenbosch		Hoefnagels-de Wit VOF					
<b>2004 - 2015</b>					<b>52 995</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 730 272,74</b>	<b>67 310 000,00</b>	<b>64 298 267,35</b>	<b>68 483 402,51</b>	

Nombre de surfaces de vente par entreprise 31.03.2021

Retail Estates	691
Retail Warehousing Invest	30
Finsbury Properties	10
Distriland NV	10
Breda I Invest	16
Breda II Invest	12
Cruquius Invest	28
Heerlen I Invest	22
Heerlen II Invest	27
Naaldwijk Invest	20
Osbroek Invest	28
Retail Estates Middelburg Invest	14
Retail Estates Nederland	41
Spijkennisse Invest	28
Zaandam Invest	15
<b>Nombre total de propriétés</b>	<b>992</b>

” Au 31 mars 2021, le taux d'occupation s'élève à 97,07 %.”



### 3. RAPPORTS DES EXPERTS IMMOBILIERS

#### BELGIQUE

##### RAPPORT DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Ce rapport concerne 361 immeubles détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales.

« Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation des valeurs de marché du patrimoine du portefeuille de Retail Estates, Distri-Land et Finsbury Properties en date du 31 mars 2021. Nous confirmons que nous avons effectué cette tâche en tant qu'experts indépendants.

Nous confirmons également que notre évaluation a été effectuée conformément aux normes nationales et internationales et à leurs procédures d'application, entre autres en ce qui concerne l'évaluation des SIR. (Selon les principes actuellement en cours. Nous nous réservons le droit de modifier notre évaluation en cas de modification de ces principes).

La juste valeur peut être définie comme la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes. Cette définition correspond à ce qu'on appelle la valeur de marché.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de mutation recouverts par le gouvernement. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Sur la base d'un échantillon représentatif des transactions intervenues sur le marché belge dans la période 2013, 2014, 2015 et Q1 2016, la moyenne des frais de transaction était de 2,50 % pour les biens dont la valeur était supérieure à 2 500 000 EUR.

Pour les bâtiments de plus de 2 500 000 EUR, nous obtenons une valeur de vente hors frais équivalente à la juste valeur (« fair value ») comme mentionnée par la norme comptable internationale IAS 40, en déduisant 2,50 % des frais de transaction de la valeur d'investissement. Ici, les bâtiments sont considérés comme un portefeuille.

Notre « valeur d'investissement » est basée sur une capitalisation de la valeur locative de marché ajustée,

en tenant compte d'éventuelles corrections telles que le taux d'occupation, les loyers progressifs, les périodes d'occupation gratuite, etc. Lorsque le loyer du marché est supérieur au loyer actuel, le loyer du marché ajusté est calculé en prenant 60 % de la différence entre le loyer du marché et le loyer actuel, et en l'ajoutant au loyer actuel. Lorsque le loyer actuel est supérieur au loyer de marché, le loyer de marché ajusté est égal au loyer de marché.

Le taux de capitalisation dépend des rendements en vigueur sur le marché des investissements, compte tenu de la situation géographique, de l'aptitude du site, de la qualité du locataire et du bâtiment au moment de l'évaluation.

Le portefeuille de Retail Estates sa (Tongres inclus) a au 31.03.2021 une valeur d'investissement (corrections comprises) de 582,46 millions d'euros et une juste valeur de 568,25 millions d'euros. La valeur d'investissement a diminué de 0,11 % par rapport au trimestre précédent. Ceci donne à Retail Estates un rendement de 6,23 %.

Le portefeuille d'Immobilière Distri-Land sa a une valeur d'investissement (corrections comprises) de 19,80 millions d'euros et une juste valeur de 19,32 millions d'euros au 31.03.2021. La valeur d'investissement a diminué de 0,02 % par rapport au trimestre précédent. Ceci donne à Immobilière Distri-Land sa un rendement de 6,86 %.

Le portefeuille de Finsbury Properties sa a au 31.03.2021 une valeur d'investissement (corrections comprises) de 3,71 millions d'euros et une juste valeur de 3,62 millions d'euros. Ceci donne à Finsbury properties un rendement de 6,82 %.

#### NOTE EXPLICATIVE CONCERNANT LES CIRCONSTANCES DE MARCHÉ: NOUVEAU CORONAVIRUS (COVID-19)

L'épidémie de la COVID-19, déclarée « pandémie mondiale » par l'organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, continue d'influer fortement sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale. Certains segments de l'immobilier ont vu baisser le nombre de transactions et les liquidités. De nombreux pays ont instauré des restrictions concernant les voyages, les déplacements et les activités opérationnelles. Bien que celles-ci puissent marquer le début d'une nouvelle étape de la crise, elles n'ont pas la même envergure que l'impact initial. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent à influencer sur les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, les marchés immobiliers ont repris la plupart de leurs activités à la date d'évaluation, les volumes de transactions et autres paramètres pertinents retrouvant des niveaux qui offrent suffisamment d'informations de marché pour servir de base à des évaluations. Pour ce motif, et afin de lever tout doute, notre évaluation n'est pas déclarée comme étant soumise à la « clause d'incertitude significative » telle que visée dans les directives VPS 3 et VPGA 10 des normes mondiales d'évaluation RICS. Afin d'éviter tout malentendu, nous ajoutons la présente note explicative afin de garantir la transparence et de donner une idée plus claire du contexte de marché dans lequel l'évaluation a été rédigée. Étant donné que les conditions de marché peuvent évoluer rapidement en raison de changements concernant le contrôle ou la propagation future de la COVID-19, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation.

#### RAPPORT DE CBRE

Le rapport de CBRE établi le 31 mars 2021 concerne 377 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 636,31 millions d'euros et la juste valeur à 620,79 millions d'euros. Ces immeubles génèrent des revenus locatifs de 40,29 millions d'euros, soit un rendement brut de 6,31 %.

#### Incertitude significative dans l'évaluation en raison du nouveau coronavirus (COVID-19)

La propagation du nouveau coronavirus (COVID-19), que l'organisation mondiale de la santé (OMS) a proclamé comme constituant une « pandémie mondiale » en date du 11 mars 2020, impacte de nombreux aspects de la vie quotidienne et des marchés financiers mondiaux – les marchés immobiliers étant confrontés à des niveaux sensiblement réduits de transactions et de liquidités. De nombreux pays ont instauré des restrictions concernant les voyages, les déplacements et les activités opérationnelles. Dans certains cas, des confinements à des degrés divers ont été appliqués pour faire face à de nouvelles « vagues » de la COVID-19. Bien que ceux-ci puissent entraîner une nouvelle phase de la crise, il existe déjà plus de clarté concernant leurs conséquences que durant le premier confinement.

La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent à influencer sur les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, la plupart des marchés immobiliers sont à nouveau opérationnels à la date d'évaluation, les volumes de transaction et les autres paramètres pertinents retrouvant des niveaux tels que l'on peut affirmer que des informations de marché sont disponibles en suffisance pour servir de base à une estimation de valeur. Par conséquent, pour éviter toute confusion, la présente évaluation n'est pas exprimée sur la base d'une « incertitude significative dans l'évaluation » (material valuation uncertainty), telle que définie par les directives de la RICS (VPS 3 et VPGA 10 des normes mondiales d'évaluation RICS).

Dans un souci de clarté, cette déclaration a été reprise afin d'assurer la transparence et de donner une idée plus claire du contexte de marché dans lequel la présente évaluation a été rédigée. Étant donné que les conditions de marché peuvent évoluer rapidement en raison d'un changement concernant le contrôle ou la propagation future de la COVID-19, nous tenons à souligner l'importance de la date d'évaluation. »

**RAPPORT DE STADIM**

Le rapport de Stadim établi le 31 mars 2021 porte sur un complexe semi-logistique. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 4,90 millions d'euros et la juste valeur à 4,78 millions d'euros. Ces immeubles génèrent des revenus locatifs de 0,30 million d'euros, soit un rendement brut de 6,13 %.

**PAYS-BAS**

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021, le tarif des droits de mutation aux Pays-Bas a augmenté de 6 % à 8 %. La différence sera déduite lors de la détermination de la juste valeur.

**RAPPORT DE CUSHMAN & WAKEFIELD**

Le rapport de Cushman & Wakefield établi le 31 mars 2021 concerne 194 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 421,89 millions d'euros et la juste valeur à 390,28 millions d'euros. Ces immeubles représentent des revenus locatifs de 29,03 millions d'euros, soit un rendement brut de 6,88 %.

« La crise actuelle du coronavirus (COVID-19) suscite toujours beaucoup d'incertitude chez les investisseurs et les consommateurs, qui adoptent par conséquent une attitude prudente et particulièrement critique par rapport aux immeubles commerciaux lors d'un achat potentiel ou de l'ouverture d'un nouveau magasin. L'impact négatif de la COVID-19 sur les magasins de meubles est resté limité jusqu'au deuxième confinement. Jusqu'à récemment, la crise du coronavirus a même eu un impact positif sur le chiffre d'affaire de nombreux commerçants. Il n'y a eu aucune modification du marché par rapport à l'évaluation précédente, à l'exception d'une hausse des droits de mutation (+2 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021), qui entraîne une correction des valeurs de marché sur l'ensemble du marché. La catégorie des supermarchés constitue une exception, car la baisse de la valeur de marché de ceux-ci est annulée par une baisse des rendements en raison de la demande élevée et continue de ce type de produit parmi les investisseurs. En ce qui concerne les autres segments immobiliers, dont les quartiers résidentiels, il manque des références sur les prime deals effectués sous le nouveau régime fiscal entré en vigueur le 1-1-2021 et avant la date d'évaluation.

Les deals ayant lieu après la date d'évaluation devront montrer si les acheteurs prennent compte, dans la fixation de leur prix, des frais plus élevés résultant de cette modification fiscale, ou si les investisseurs sont prêts à accepter un rendement plus limité pour les quartiers résidentiels. Tout dépendra de la durée du confinement et du profil de risque correspondant dont les acheteurs tiennent compte.

L'épidémie du nouveau coronavirus (COVID-19), proclamée pandémie par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, a eu et a toujours un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale, avec de faibles volumes de transactions et liquidités enregistrés sur certains marchés immobiliers. Dans de nombreux pays, des restrictions en matière de déplacements ont été introduites, et différentes formes de confinement sont appliquées. Les Pays-Bas font à nouveau l'objet d'un confinement total. La pandémie et les mesures prises pour limiter la COVID-19 continuent à influencer les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, un certain nombre de marchés immobiliers se sont remis en mouvement à la date de l'évaluation, avec des volumes de transactions et d'autres informations de marché pertinentes offrant suffisamment de données de marché comparables pour servir de base à une évaluation. En conséquence, et afin de dissiper le moindre doute, notre évaluation n'est pas rapportée comme étant soumise à une « incertitude significative dans l'évaluation » telle qu'exposée dans les directives VPS 3 et VPGA 10 des normes mondiales d'évaluation RICS. »

Le degré de subjectivité dans l'évaluation influe sur le degré d'incertitude relative aux estimations et, par conséquent, il influe aussi sur l'évaluation des risques liés à une anomalie significative pour une évaluation déterminée, réalisée par l'expert immobilier. L'incertitude relative aux estimations dans la présente évaluation est moyenne. Si l'évaluation est rédigée sur la base d'informations limitées (RICS Red Book VPS 1 3.2), n'incluant aucune inspection (complète), ou incluant seulement une inspection externe d'objets, les dispositions suivantes sont d'application. Si une inspection complète a eu lieu, cela pourrait donner une valeur différente, et cette différence pourrait être significative. Nous rejetons concrètement toute

responsabilité concernant toute différence dans la valeur fournie qui pourrait raisonnablement résulter de l'inspection limitée des objets. La société doit se fier à son propre jugement en ce qui concerne la présente évaluation, particulièrement en ce qui concerne la faisabilité de toute transaction. Étant donné les restrictions sur les inspections effectuées en raison du coronavirus, le présent objet a uniquement été inspecté de manière externe. Cela implique un degré plus élevé d'incertitude.

**RAPPORT DE CBRE**

Le rapport de CBRE établi le 31 mars 2021 concerne 38 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 47,28 millions d'euros et la juste valeur à 43,41 millions d'euros. Ces immeubles représentent des revenus locatifs de 3,66 million d'euros, soit un rendement brut de 8,07 %.

**Coronavirus (COVID-19)**

L'épidémie du nouveau coronavirus (COVID-19), proclamée « pandémie mondiale » par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, a toujours un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale, ce qui a entraîné de faibles volumes de transactions et liquidités enregistrés sur certains marchés immobiliers. De nombreux pays ont instauré des restrictions concernant les voyages, les déplacements et les activités opérationnelles. Dans certains cas, des confinements à des degrés divers ont à nouveau été appliqués pour faire face à de nouvelles « vagues » de contamination. Bien que ces confinements puissent marquer le début d'une nouvelle étape de la crise, il existe déjà plus de clarté sur leurs conséquences que lors de la phase initiale. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent à influencer les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, certains marchés immobiliers ont repris la plupart de leurs activités à la date de l'évaluation, avec des volumes de transactions et d'autres preuves de marché pertinentes en suffisance pour pouvoir formuler des opinions de valeur. En conséquence, et afin de dissiper le moindre doute, notre évaluation n'est pas rapportée comme étant soumise à une « incertitude significative dans l'évaluation » telle qu'exposée dans les directives

VPS 3 et VPGA 10 des normes mondiales d'évaluation RICS. »

**RAPPORT DE COLLIERS**

Le rapport de Colliers établi le 31 mars 2021 concerne 19 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 42,62 millions d'euros et la juste valeur à 39,40 millions d'euros. Ces immeubles représentent des revenus locatifs de 3,07 millions d'euros, soit un rendement brut de 7,19 %.

**Incertain dans l'évaluation**

L'épidémie de COVID-19, déclarée « pandémie mondiale » par l'organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, continue d'influer fortement sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale – certains marchés immobiliers étant confrontés à des volumes de transactions réduits et à des liquidités amoindries. De nombreux pays ont introduit des restrictions en matière de déplacements et proclamé des confinements avec diverses restrictions. Bien que les restrictions ont été levées dans certains cas, des confinements locaux peuvent être maintenus en cas de nécessité et il est possible qu'apparaisse une recrudescence du nombre de contaminations, ou une « deuxième vague ».

La pandémie et les mesures prises pour lutter contre celle-ci continuent de toucher les économies et les marchés immobiliers dans le monde. Néanmoins, certains marchés immobiliers ont repris une activité suffisante à la date de l'évaluation, avec des volumes de transactions et d'autres preuves de marché pertinentes en suffisance pour pouvoir formuler des opinions de valeur. En conséquence et afin d'éviter toute ambiguïté, nous renonçons à la clause selon laquelle notre évaluation est soumise à une « incertitude significative dans l'évaluation » telle que visée dans les directives VPS 3 et VPGA 10 des normes d'évaluation de la RICS.

# RAPPORT FINANCIER



## RAPPORT FINANCIER

O1	COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ	150
O2	BILAN CONSOLIDÉ	152
O3	APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES	154
O4	APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	158
O5	COMMENTAIRES RELATIFS AUX COMPTES CONSOLIDÉS	160
O6	AUTRES NOTES	171
O7	RAPPORT DU COMMISSAIRE	202
O8	COMPTES SOCIAUX: COMPTE DE RÉSULTATS	207
O9	COMPTES SOCIAUX: BILAN	210
O10	COMPTES SOCIAUX: APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES	212
O11	AFFECTATION DU RÉSULTAT STATUTAIRE	216
O12	DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES	217

## 1. A. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	Notes	31.03.2021	31.03.2020
Revenus locatifs	1	102 604	107 910
Charges relatives à la location	2	-2 202	-296
<b>Résultat locatif net</b>		<b>100 402</b>	<b>107 614</b>
Récupération des charges immobilières			
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	3	10 599	12 124
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	4	-12 167	-13 505
Autres revenus et charges relatifs à la location		-95	-29
<b>Résultat immobilier</b>		<b>98 738</b>	<b>106 204</b>
Frais techniques	5	-2 280	-4 486
Frais commerciaux	6	-509	-874
Charges et taxes sur les immeubles non loués	7	-867	-748
Frais de gestion immobilière	8	-3 217	-2 939
Autres frais immobiliers	9	-6	-3
<b>Frais immobiliers</b>		<b>-6 877</b>	<b>-9 052</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>91 861</b>	<b>97 152</b>
Frais généraux de la société	10	-6 123	-5 593
Autres revenus et charges d'exploitation			
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>85 737</b>	<b>91 559</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	825	597
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	-5 963	-5 183
Autre résultat sur portefeuille		992	-298
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>81 592</b>	<b>86 675</b>
Revenus financiers	13	232	55
Charges d'intérêts nettes	14	-20 592	-19 275
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	35	2 674	-6 216
Autres charges financières	15	-70	-96

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	Notes	31.03.2021	31.03.2020
<b>Résultat financier</b>		<b>-17 757</b>	<b>-25 533</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>63 835</b>	<b>61 142</b>
Impôts	16	-2 399	-3 044
<b>Résultat net</b>		<b>61 436</b>	<b>58 098</b>
Attribuable aux:			
Actionnaires du Groupe		61 436	58 098
Intérêts minoritaires			
Commentaire:			
<b>Résultat EPRA (part du Groupe)<sup>1</sup></b>		<b>62 908</b>	<b>69 199</b>
Résultat sur portefeuille		-4 146	-4 884
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers		2 674	-6 216

RÉSULTAT PAR ACTION	Notes	31.03.2021	31.03.2020
Nombre d'actions ordinaires en circulation	17	12 665 763	12 630 414
Nombre moyen pondéré d'actions	17	12 652 011	12 359 942
Bénéfice net par action ordinaire (en €) <sup>2</sup>		4,86	4,70
Bénéfice net dilué par action (en €)		4,86	4,70

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 et passifs financiers.

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

## 1. B. ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME)

Aperçu du résultat global (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Résultat net	61 436	58 098
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	0	-154
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	1 233	511
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>62 669</b>	<b>58 455</b>

## 2. BILAN CONSOLIDÉ

ACTIFS (en milliers €)	Notes	31.03.2021	31.03.2020
<b>Immobilisations</b>		<b>1 728 673</b>	<b>1 672 128</b>
Goodwill			
Immobilisations incorporelles	20	1 553	1 142
Immeubles de placement <sup>3</sup>	21	1 717 245	1 661 753
Autres immobilisations corporelles	20	6 426	6 545
Immobilisations financières	35		
Créances de location-financement	35	1 030	1 030
Créances commerciales et autres immobilisations		2 418	1 658
Impôts reportés		2 413	1 653
Autres		5	5
<b>Actifs circulants</b>		<b>34 335</b>	<b>113 008</b>
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	22	7 931	1 791
Créances commerciales	23	6 837	5 686
Créances fiscales et autres actifs circulants	24	13 328	5 690
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	3 681	98 082
Comptes de régularisation	26	2 558	1 759
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>1 763 008</b>	<b>1 785 136</b>

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

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	Notes	31.03.21	31.03.20
<b>Capitaux propres</b>		<b>808 223</b>	<b>798 987</b>
<b>Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société-mère</b>		<b>808 223</b>	<b>798 987</b>
Capital	27	276 526	275 768
Primes d'émission	28	316 792	315 410
Réserves		153 469	149 711
Résultat net de l'exercice		61 436	58 098
<b>Intérêts minoritaires</b>			
<b>Passifs</b>		<b>954 785</b>	<b>986 149</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>790 333</b>	<b>833 751</b>
Provisions			
Dettes financières non courantes	34/35	765 117	804 793
Établissements de crédit		587 324	642 707
Location-financement à long terme		2 706	2 870
Obligations		175 087	159 217
Autres passifs non courants financiers	30/35	25 216	28 957
<b>Passifs courants</b>		<b>164 452</b>	<b>152 399</b>
Dettes financières courantes	34/35	129 680	126 993
Établissements de crédit		99 683	126 993
Obligations		29 997	0
Location-financement à court terme		0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	30	24 352	15 385
Exit tax	31	399	959
Autres	30	23 953	14 426
Autres passifs courants	32	705	815
Comptes de régularisation	33	9 715	9 206
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>1 763 008</b>	<b>1 785 136</b>

TAUX D'ENDETTEMENT	31.03.21	31.03.20
Taux d'endettement <sup>4</sup>	52,18%	53,10%

4 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).

## 3. APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES

APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES (en milliers €)	Capital actions ordinaires	Primes d'émission	Réserves*	Résultat net de l'exercice	TOTAL Capitaux Propres
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2019</b>	<b>248 939</b>	<b>260 174</b>	<b>144 335</b>	<b>54 478</b>	<b>707 926</b>
- Affectation du résultat net 2019-2020					-
- Transfert du résultat du portefeuille aux réserves			6 302	-6 302	-
- Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture			-13 374	13 374	-
- Transfert du résultat EPRA aux réserves			13 004	-13 004	-
- Reclassification entre les réserves					-
- Dividendes de l'exercice 2018-2019				-48 546	<b>-48 546</b>
- Augmentation du capital					-
- Augmentation du capital par apport en nature	27 176	55 235			<b>82 411</b>
- Frais de l'augmentation du capital	-348				<b>-348</b>
- Autres			-911		<b>-911</b>
- Résultat global au 31/03/2020			357	58 098	<b>58 455</b>
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2020</b>	<b>275 767</b>	<b>315 409</b>	<b>149 713</b>	<b>58 098</b>	<b>798 987</b>
- Affectation du résultat net 2020-2021					-
- Transfert du résultat du portefeuille aux réserves			-5 481	5 481	-
- Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture			-6 216	6 216	-
- Transfert du résultat EPRA aux réserves			14 221	-14 221	-
- Reclassification entre les réserves					-
- Dividendes de l'exercice 2019-2020				-55 574	<b>-55 574</b>
- Augmentation du capital					-
- Augmentation du capital par apport en nature	795	1 382			<b>2 177</b>
- Frais de l'augmentation du capital	-37				<b>-37</b>
- Autres					-
- Résultat global au 31/03/2021			1 233	61 436	<b>62 669</b>
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2021</b>	<b>276 526</b>	<b>316 792</b>	<b>153 469</b>	<b>61 436</b>	<b>808 223</b>

* Détail des réserves (en milliers €)	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations dans la juste valeur de l'immobilier	Réserves disponibles	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Résultats reportés des exercices précédents	TOTAL
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2019</b>	<b>60</b>	<b>130 357</b>	<b>15 335</b>	<b>-44 784</b>	<b>-2 672</b>	<b>-7 833</b>	<b>53 871</b>	<b>144 335</b>
- Affectation du résultat net 2019-2020								
- Transfert du résultat du portefeuille aux réserves		14 619		-8 317				6 302
- Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture						-13 374		-13 374
- Transfert du résultat EPRA aux réserves							13 004	13 004
- Reclassification entre les réserves	2	-1 028	2 156	2 083			-3 213	0
- Augmentation du capital par apport en nature								
- Frais de l'augmentation du capital								
- Autres		-911						-911
- Résultat global au 31/03/2020				-154	-67	578		357
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2020</b>	<b>62</b>	<b>143 037</b>	<b>17 491</b>	<b>0</b>	<b>-51 172</b>	<b>-2 739</b>	<b>63 662</b>	<b>149 713</b>
- Affectation du résultat net 2020-2021								
- Transfert du résultat du portefeuille aux réserves		730		-6 211				-5 481
- Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture						-6 216		-6 216
- Transfert du résultat EPRA aux réserves							14 221	14 221
- Reclassification entre les réserves	18	590	-590	195			-213	0
- Augmentation du capital par apport en nature								0
- Frais de l'augmentation du capital								0
- Autres								0
- Résultat global au 31/03/2021					513	720		1 233
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2021</b>	<b>80</b>	<b>144 358</b>	<b>16 899</b>	<b>-57 188</b>	<b>-2 226</b>	<b>-26 126</b>	<b>77 670</b>	<b>153 469</b>

## 4. APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers €)	Notes	31.03.2021	31.03.2020
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>		<b>98 082</b>	<b>3 161</b>
<b>1. Flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation</b>		<b>62 320</b>	<b>53 419</b>
Résultat d'exploitation		81 592	86 675
Intérêts payés		-19 141	-18 053
Intérêts perçus		50	50
Impôts des sociétés payés		-2 962	-11 539
Impôts des sociétés perçus		82	258
Autres		1 815	708
<b>Éléments non monétaires à ajouter / déduire du résultat:</b>		<b>4 061</b>	<b>11 471</b>
* Amortissements et réductions de valeur			
- Amortissements / Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs corporels et incorporels	20	407	364
- Amortissements / Réductions de valeur (ou reprises) sur créances commerciales	2	2 149	247
* Autres éléments non monétaires			
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	5 963	5 183
- Bénéfice sur la vente des immeubles de placement	11	-825	-597
- Autre résultat sur portefeuille		-992	298
- Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers		-2 508	5 975
- Kosten voor uitgifte obligatielening		-132	
* Autres			
<b>Variation du besoin en fonds de roulement:</b>		<b>-3 177</b>	<b>-16 150</b>
* Mouvement des actifs			
- Créances commerciales et autres créances	23	-3 299	-1 882
- Créances fiscales et autres actifs circulants	24	-7 638	-3 349
- Comptes de régularisation	26	-799	-259
- Actifs à long terme			
* Mouvement des passifs			
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	30/31	8 160	-10 255
- Autres passifs courants	32	-110	-244
- Comptes de régularisation	33	510	-160

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers €)	Notes	31.03.2021	31.03.2020
<b>2. Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement</b>		<b>-66 412</b>	<b>-73 484</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles	20	-497	-1 071
Acquisition d'immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	21	-106 741	-60 739
Aliénation d'immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	21	43 278	-5 427
Acquisition d'actions des sociétés immobilières		-2 250	-2 344
Vente d'actions des sociétés immobilières		0	0
Acquisition d'autres actifs corporels	20	-266	-4 056
Aliénation d'autres actifs corporels	20	64	27
Aliénation d'immobilisations financières non courantes		0	0
Revenus de créances commerciales et autres actifs non courants		0	127
<b>3. Flux de trésorerie générés par les activités de financement</b>		<b>-90 310</b>	<b>114 986</b>
* Variation des passifs financiers et des dettes financières			
- Augmentation des dettes financières	34	153 250	262 623
- Diminution des dettes financières	34	-189 943	-122 756
* Variation des autres passifs			
- Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs		-183	2 014
* Variation des capitaux propres			
- Augmentation du capital et primes d'émission	27	0	0
- Frais de l'augmentation du capital	28	-37	-348
- Autres		0	-1 065
* Dividende			
- Dividende de l'exercice précédent	19	-53 396	-25 482
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>		<b>3 681</b>	<b>98 082</b>

Globalement, des lignes de crédit à hauteur de 153,25 millions d'euros ont été exploitées ou prolongées, et des crédits à hauteur de 189,94 millions d'euros n'ont temporairement pas été exploités ni remboursés.

## 5. COMMENTAIRES RELATIFS AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

Résultat EPRA par action (en €)	31.03.2021	31.03.2020
Résultat EPRA (part du groupe)	62 908 117	69 198 748
Nombre d'actions ordinaires en circulation	12 665 763	12 630 414
Nombre moyen pondéré d'actions	12 652 011	12 359 942
Résultat EPRA par action (en €) <sup>5</sup>	4,97	5,60
Résultat EPRA par action (en €) - dilué	4,97	5,60

5 Pour le calcul du Résultat EPRA par action, le nombre moyen pondéré d'actions est utilisé. On part donc du principe que les actions participent au bénéfice de l'exercice dès le moment d'émission. Toutefois dans le cas présent, le moment d'émission diffère du moment de la participation au bénéfice. Si le Résultat EPRA est calculé sur base du nombre d'actions copartageantes (sur base de 12.665.763 actions), le Résultat EPRA par action est de 4,97 EUR au 31.03.2021 contre 5,48 EUR au 31.03.2020.

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) - PART DU GROUPE	31.03.21	31.03.20
Valeur de l'actif net par action IFRS <sup>6</sup>	63,81	63,26
EPRA VAN par action <sup>7</sup>	65,84	65,55
EPRA NTA par action <sup>8</sup>	65,53	65,27
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés <sup>9</sup>	66,43	65,73

6 L'actif net par action IFRS (juste valeur) se calcule comme suit: capitaux propres (attribuable aux actionnaires de la société-mère) divisés par le nombre d'actions.

7 EPRA VAN se calcule comme suit: capitaux propres (hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés) divisé par le nombre d'actions.

8 EPRA NTA se calcule comme suit: capitaux propres (hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés, impôts différés, immobilisations incorporelles) divisé par le nombre d'actions.

9 Pour la définition et l'objectif de cette mesure de performance alternative, nous nous référons au Lexique dans le chapitre 'Divers' de cet rapport annuel.

### INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Retail Estates sa est une SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge, dont le siège est établi à Ternat.

Les comptes consolidés de la société pour l'exercice social clôturé au 31 mars 2021 couvrent Retail Estates sa et ses filiales (le « Groupe »). Ils ont été établis par le conseil d'administration du 21 mai 2021 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 19 juillet 2021.

### MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les comptes consolidés ont été établis dans le respect des normes comptables conformes aux International Financial Reporting Standards, telles que mises en œuvre par la législation SIR.

### Application de la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprise »

Les transactions effectuées par la société au cours des exercices sociaux précédents n'ont pas été traitées au titre de regroupements d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 qui, compte tenu de la nature et de la taille des sociétés dont le contrôle a été acquis, n'a pas été jugée applicable. Il s'agit de sociétés détenant un nombre limité d'immeubles, dont aucun membre du personnel ni aucune activité n'a été repris(e) et qu'elles n'ont pas l'intention de conserver dans le cadre d'une activité autonome. Les sociétés sont consolidées dans leur intégralité. Nous renvoyons également pour ce point à l'annexe 41.

### Normes nouvelles ou modifiées et interprétations en vigueur en 2020

Les normes suivantes modifiées par l'IASB et les interprétations suivantes adoptées par l'IFRIC sont applicables à l'exercice en cours mais n'ont aucun impact sur la présentation, les commentaires ou les résultats du Groupe.

Les nouvelles normes et amendements aux normes suivantes sont d'application obligatoire pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1er janvier 2020 et ont été adoptés par l'Union européenne mais n'ont pas d'impact matériel sur la présentation, les notes explicatives et les résultats de la société:

– **Modifications des références au Cadre conceptuel dans les normes IFRS** (entrée en vigueur le 1er janvier 2020). Le cadre conceptuel révisé comprend un nouveau chapitre sur la mesure (évaluation des actifs); des orientations concernant la communication de la performance financière; des définitions et des orientations améliorées - en particulier la définition d'un passif; et des clarifications dans des domaines importants, tels que les rôles de Stewardship (la gestion de la direction), ainsi que les notions de prudence et d'incertitude d'évaluation dans l'information financière.

– **Amendements à IAS 1 et IAS 8: modification de la définition du terme « significatif »** (entrée en vigueur le 1er janvier 2020). Les modifications clarifient la définition de « significatif » et garantissent que la définition est uniforme dans toutes les normes IFRS. Les amendements précisent que la référence à la dissimulation d'informations vise des situations dans lesquelles l'effet est similaire à l'omission ou à la déclaration erronée de ces informations. Ils indiquent également qu'une entité doit évaluer la matérialité par rapport aux états financiers dans leur ensemble. Les amendements clarifient aussi le sens du terme "principaux utilisateurs des états financiers à usage général" qui sont les destinataires de ces états financiers, en les définissant comme des "investisseurs, prêteurs et autres créanciers existants et potentiels" qui doivent s'appuyer sur les états financiers pour avoir accès à l'information financière dont ils ont besoin. Les modifications ne devraient pas avoir d'impact significatif sur la préparation des états financiers.

– **Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7: Réforme de la référence des taux d'intérêt** (entrée en vigueur le 1er janvier 2020). Les modifications exigent des informations qualitatives et quantitatives pour permettre aux utilisateurs des états financiers de comprendre comment les relations de couverture

d'une entité sont affectées par l'incertitude résultant de la réforme de l'indice de référence des taux d'intérêt.

– **Amendements à la norme IFRS 3, « Regroupements d'entreprises », révisant la définition d'une entreprise** (entrée en vigueur le 1er janvier 2020). La définition fournit un guide d'application permettant d'évaluer la présence d'une entrée (input) et d'un processus (y compris pour les entreprises en démarrage n'ayant pas généré de produits). Pour être une entreprise sans finalité (output), il sera maintenant nécessaire d'avoir une force de travail organisée. Les modifications apportées à la définition d'une entreprise entraîneront probablement un plus grand nombre d'acquisitions comptabilisées comme des acquisitions d'actifs dans tous les secteurs, notamment l'immobilier, les produits pharmaceutiques, ainsi que le pétrole et le gaz. L'application des modifications affecte également la comptabilisation des transactions de cession.

### Normes et interprétations nouvelles ou modifiées non encore entrées en vigueur

Les amendements suivants ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1er janvier 2020 et ont été adoptés par l'Union européenne:

– **Amendements à la norme IFRS 16 'Contrats de location' liés au Covid 19** (entrée en vigueur le 01/06/2020, application anticipée possible). Si certaines conditions sont remplies, cette modification permettrait aux locataires de s'exempter d'évaluer si des concessions de loyer liées à Covid-19 sont des modifications de contrat. Au lieu de cela, les locataires qui appliquent cette exemption comptabilisent ces concessions de loyer comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat.

– **Amendements à la norme IFRS 4 'Contrats d'assurance' liés au report d'IFRS 9** (entrée en vigueur le 01/01/2021). Cet amendement modifie la date d'expiration fixée de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 'Instruments financiers' introduite par IFRS 4 'Contrats d'assurance', de sorte que les entités seraient tenues d'appliquer IFRS 9 pour les périodes annuelles débutant au 1er janvier 2023.

Les nouvelles normes et amendements aux normes suivantes ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1<sup>er</sup> janvier 2020 et ne sont pas encore adoptés par l'Union européenne:

- **Amendements à la norme IAS 1, « Présentation des états financiers: classification des passifs comme courant ou non-courant »** (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022). Ces amendements n'affectent que la présentation des passifs dans l'état de la situation financière - et non le montant ou le moment de la comptabilisation d'un actif, des produits ou des charges du passif ou les informations que les entités divulguent à propos de ces éléments. Ils:
  - Clarifient que la classification des passifs comme courants ou non courants doit être basée sur les droits qui existent à la fin de la période de reporting et aligner le libellé dans tous les paragraphes concernés pour faire référence au "droit" de différer le règlement d'ici à douze mois au moins et préciser que seuls les droits en vigueur "à la fin de la période de référence" devraient affecter le classement d'un passif;
  - Précisent que le classement n'est pas affecté par les attentes quant à savoir si une entité exercera son droit de différer le règlement d'un passif; et précisent que le règlement fait référence au transfert à la contrepartie d'espèces, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou services.
- **IFRS 17, 'Contrats d'assurance'** (date d'entrée en vigueur: 1<sup>er</sup> janvier 2023). Cette norme remplace IFRS 4, qui donne lieu à une multitude d'approches comptables différentes en matière de contrats d'assurance. IFRS 17 changera fondamentalement la comptabilisation pour toutes les entités qui émettent des contrats d'assurance et des contrats d'investissement avec un élément de participation discrétionnaire. L'approbation comprend les amendements publiés par l'IASB en juin 2020, qui visent à aider les entreprises à mettre en œuvre la Norme et à leur faciliter l'explication de leur performance financière.
- **Amendements aux normes IFRS 3 'Regroupements d'entreprises'; IAS 16 'Immobilisations corporelles'; IAS 37 'Provisions, passifs éventuels**

**et actifs éventuels' ainsi que les améliorations annuelles** (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022). Le groupe d'amendements comprend des modifications de portée limitée à trois normes ainsi que les améliorations annuelles aux IFRS, qui sont des changements qui clarifient le texte ou corrigent des conséquences mineures, des oublis ou des conflits entre les exigences des normes.

- **Les amendements à IFRS 3 'Regroupements d'entreprises'** mettent à jour une référence dans IFRS 3 au Cadre conceptuel pour l'information financière sans changer les exigences comptables pour les regroupements d'entreprises.
- **Les modifications d'IAS 16 'Immobilisations corporelles'** interdisent à une entreprise de déduire du coût des immobilisations corporelles les montants reçus de la vente d'articles produits pendant qu'elle prépare l'actif en vue de son utilisation prévue. Au lieu de cela, une entreprise doit comptabiliser ce produit de vente et le coût connexe dans le résultat.
- **Les amendements à IAS 37 'Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels'** précisent quels coûts une société inclut lorsqu'elle évalue si un contrat sera onéreux.
- **Des améliorations annuelles** apportent des modifications mineures à IFRS 1 'Première adoption des IFRS', IFRS 9 'Instruments financiers', IAS 41 'Agriculture' et les exemples illustratifs qui accompagnent IFRS 16 'Contrats de location'.
- **Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 Réforme de l'indice de référence des taux d'intérêt - Phase 2** entrée en vigueur le 01/01/2021). Ces modifications traitent les sujets qui pourraient avoir une incidence sur l'information financière après la réforme d'un taux d'intérêt de référence, y compris son remplacement par d'autres taux de référence. Les modifications sont en vigueur pour les périodes annuelles débutant au 1<sup>er</sup> janvier 2021, une application anticipée étant autorisée.

La norme suivante est d'application obligatoire depuis l'exercice comptable débutant au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (cependant elle n'est pas encore adoptée par l'Union européenne). La Commission Européenne a

décidé de ne pas lancer la procédure d'approbation de cette norme provisoire mais d'attendre la norme définitive:

- **IFRS 14, 'Comptes de report réglementaires'** (date d'entrée en vigueur: 1<sup>er</sup> janvier 2016). Cette norme permet aux entités qui adoptent les IFRS pour la première fois de continuer à appliquer les méthodes comptables conformes à leur référentiel antérieur en ce qui concerne la comptabilisation de la réglementation des tarifs. IFRS 14 permet aux nouveaux adoptants qui exercent des activités à tarifs réglementés, lorsqu'ils adoptent les normes IFRS, de continuer à reconnaître les montants comptabilisés en application des exigences de leur précédent référentiel comptable en matière de réglementation des tarifs, et plus précisément en ce qui concerne la reconnaissance, l'évaluation et la dépréciation des comptes de report réglementaires. Cependant, afin de permettre la comparabilité avec des entités qui appliquent déjà les IFRS et par conséquent ne reconnaissent pas de tels montants, la norme impose que l'effet des réglementations des tarifs soit présenté séparément.

#### PRINCIPES RETENUS POUR LA PRÉSENTATION

Les informations financières sont présentées en euros (EUR) et arrondies en milliers. Les entreprises du Groupe tiennent également leur comptabilité en euros (EUR).

Vous trouverez ci-dessous un récapitulatif des principales hypothèses comptables du rapport financier. Les principes de comptabilisation ont été appliqués de manière cohérente tout au long de la période concernée.

#### PRINCIPES RETENUS POUR LA CONSOLIDATION

Les entreprises contrôlées par le Groupe sont consolidées selon la méthode de la consolidation intégrale.

Cette dernière consiste à reprendre intégralement les éléments portés à l'actif et au passif des entreprises consolidées, ainsi que les charges et produits, déduction faite des éliminations requises.

Il convient d'entendre par « contrôle », le fait que

Retail Estates sa puisse déterminer directement ou indirectement la politique financière et opérationnelle de la filiale, ait droit aux flux de trésorerie variables et aux résultats de cette filiale, et ait la possibilité d'influencer ses flux de trésorerie variables grâce au contrôle de la filiale.

#### CONVERSION DES DEVICES ÉTRANGÈRES

Les transactions en devises étrangères sont comptabilisées au taux de change en vigueur à la date de la transaction. Les actifs et passifs monétaires exprimés en devises étrangères sont comptabilisés au cours de clôture en vigueur à la date du bilan. Les écarts de conversion générés par des transactions en devises étrangères, ainsi que par la conversion d'actifs et de passifs monétaires en devises étrangères, sont portés au compte de résultats pour la période où ils surviennent. Les actifs et passifs non monétaires libellés en devises étrangères sont comptabilisés au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

#### INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

##### Couverture de la juste valeur

Le Groupe recourt à des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt) pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, de financement et d'investissement. Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur juste valeur.

Après un premier traitement, les instruments financiers dérivés sont évalués à leur juste valeur dans les comptes annuels.

Les profits ou les pertes résultant de modifications de la juste valeur des produits financiers dérivés sont immédiatement porté(e)s au compte de résultats, sauf si un produit financier dérivé satisfait aux conditions de la comptabilité de couverture des flux de trésorerie.

La juste valeur des produits financiers dérivés de taux d'intérêt est le montant estimé que la société recevrait ou paierait pour clôturer sa position à la date du bilan, en tenant compte des taux d'intérêt et du risque de crédit des contreparties concernées à cette date.

### Couverture des flux de trésorerie

Lorsqu'un produit financier dérivé peut être qualifié de couverture efficace de la variabilité potentielle des flux de trésorerie imputable à un risque particulier lié à un actif, à un passif ou à une future transaction très probable, la part du résultat découlant de la variation de valeur du produit financier dérivé de taux d'intérêt constituant une couverture efficace est directement comptabilisée dans les capitaux propres à la rubrique « Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers ». La part non efficace du produit financier dérivé de taux d'intérêt est quant à elle portée au compte de résultats.

### IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### Évaluation lors de la première comptabilisation

Les immeubles de placement englobent tous les biens immobiliers disponibles à la location. Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition lors de l'achat, en ce compris les frais accessoires et la TVA non déductible. De même, l'exit tax, due par les sociétés dont la SIR publique acquiert le contrôle directement ou indirectement, est en principe déduite de la valeur de l'immeuble sous-jacent, dans la mesure où elle constitue une taxe sur la plus-value latente qui existait dans le chef de la société acquise avant la prise de contrôle, sauf lorsque les sociétés en question ne sont pas amenées à fusionner avec la SIR publique (sur décision du conseil d'administration). Les commissions inhérentes aux acquisitions d'immeubles sont considérées comme des frais accessoires et ajoutées à la valeur d'acquisition.

Lorsque les immeubles sont acquis au moyen d'un apport en nature, les frais externes directement imputables à l'émission d'actions nouvelles sont déduits des capitaux propres. Lors de la première comptabilisation, les immeubles apportés sont évalués à leur valeur d'apport.

Les droits d'usage reconnus dans le bilan dans le cadre d'une concession, d'une emphytéose ou d'un contrat de location-financement similaire (suite à l'entrée en vigueur de l'IFRS 16), sont également considérés comme des immeubles de placement.

#### Évaluation après la première comptabilisation

Au terme de chaque trimestre, un expert immobilier

indépendant évalue les éléments suivants avec précision:

- les biens immobiliers, les biens immobiliers par destination et les droits réels sur les biens immobiliers détenus par Retail Estates sa ou, le cas échéant, par une filiale qu'elle contrôle ;
- les droits d'option sur les biens immobiliers détenus par Retail Estates sa ou, le cas échéant, par une filiale qu'elle contrôle, ainsi que les biens immobiliers sur lesquels portent ces droits ; et
- les droits découlant des contrats en vertu desquels un ou plusieurs biens sont donnés en leasing immobilier à Retail Estates sa ou, le cas échéant, à une filiale qu'elle contrôle, ainsi que les biens immobiliers sous-jacents.

Les experts effectuent leur évaluation conformément aux normes nationales et internationales, ainsi qu'à leurs modalités d'application, notamment celles relatives à l'évaluation des sociétés immobilières réglementées (conformément aux arrêtés provisoires, les experts se réservent le droit d'adapter cette évaluation en cas de modification des arrêtés).

La juste valeur se définit comme le prix que l'on recevrait pour vendre un actif ou que l'on paierait pour céder une obligation dans le cadre d'une transaction régulière entre acteurs du marché à la date d'évaluation.

Du point de vue du vendeur, la juste valeur doit s'entendre déduction faite des droits de mutation. Le montant estimé des droits de mutation est directement comptabilisé en tant que résultat lors de la première comptabilisation.

### COMMENTAIRE SUR LES DROITS DE MUTATION EN BELGIQUE

En Belgique, la cession d'immeubles est soumise à la perception de droits de mutation. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, de la qualité de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premiers éléments, et donc le montant des droits à payer, ne sont connus que lorsque le transfert de propriété a eu lieu. L'éventail des modes de cession d'immeubles et des droits y afférents peut être principalement décrit comme suit:

- contrats de vente d'immeubles: 12,50 % pour les biens sis en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne, 10 % pour les biens sis en Région flamande ;
- vente d'immeubles sous régime de courtage: de 4 % à 8 % selon la Région ;
- contrats d'emphytéose portant sur des immeubles (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose): 2 % ;
- contrats de vente d'immeubles dont l'acquéreur est une instance de droit public (p. ex. une entité de l'Union européenne, du gouvernement fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger, ...): absence de droits ;
- apport en nature d'immeubles contre l'émission d'actions nouvelles en faveur de l'apporteur: absence de droits ;
- contrat de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- fusion, scission et autres réorganisations de sociétés : absence de droits ; etc.

Le taux effectif des droits de mutation varie donc de 0 % à 12,50 %, sans qu'il ne soit possible de prévoir le taux qui s'appliquera à la cession d'un bien déterminé sis en Belgique avant le moment même de la cession.

En janvier 2006, il a été demandé aux experts chargés de l'évaluation des SIR belges d'établir un pourcentage moyen pondéré des taxes frappant effectivement les portefeuilles immobiliers des SIR. Concernant les transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de 2,50 millions d'euros et étant donné l'éventail des modes de transfert de propriété (voir supra), les experts ont calculé, sur la base d'un échantillon représentatif de 220 transactions intervenues sur le marché entre 2003 et 2005 pour un montant total de 6 milliards d'euros, que la moyenne pondérée des droits s'élevait à 2,50 %. Concernant les transactions portant sur des immeubles d'une valeur globale inférieure à 2,50 millions d'EUR, il y a lieu de tenir compte de droits de mutation compris entre 10 % et 12,50 % selon la Région dans laquelle ces immeubles sont sis. Il a été décidé de revoir ce pourcentage, si nécessaire, par tranche de 0,5 %. Une mise à jour de ce calcul a été effectuée en 2016, en suivant la méthode appliquée en 2006, sur un échantillon de 305 transactions importantes ou institutionnelles (seuil de 2,5 millions d'euros) ayant

eu lieu entre 2013 et le T1 de 2016 (pour un montant de 8,18 milliards d'euros, soit 70 % du nombre total estimé des transactions d'investissement effectuées au cours de cette période). Les experts ont conclu que le seuil de 0,5 % n'a pas été dépassé. Par conséquent, la moyenne pondérée de 2,5 % a été maintenue. Ce pourcentage sera réévalué tous les 5 ans ou en cas de changement du contexte fiscal.

Retail Estates sa considère son portefeuille immobilier comme un tout, pouvant être aliéné en tout ou en partie. Retail Estates gère ses biens immobiliers autant que possible au niveau du portefeuille (voir « clusters commerciaux et parcs commerciaux » dans le rapport de gestion, et le chapitre « aperçu du portefeuille immobilier » dans le rapport immobilier, pour avoir un aperçu des clusters). C'est pourquoi la juste valeur est déterminée en diminuant de 2,5 % la valeur des biens (conformément à l'évaluation à la « juste valeur » de ses évaluateurs immobiliers Cushman & Wakefield, CBRE et Stadim). Conformément à sa stratégie, Retail Estates n'envisage en principe pas la vente de biens individuels au sein des clusters ayant une valeur d'investissement inférieure à 2,50 millions d'EUR.

### COMMENTAIRE SUR LES DROITS DE MUTATION AUX PAYS-BAS

Aux Pays-Bas, les droits de mutation s'élevaient à 6 % jusqu'au 31 décembre 2020. Le tarif des droits de mutation a été augmenté à 8 pourcent à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021. En ce qui concerne les autres frais (tels que les frais de notaire), Retail Estates prévoit une marge supplémentaire oscillant entre 0,08 % et 1 %.

Cette augmentation des droits de mutation a eu un impact unique s'élevant à -9,03 millions d'euros, qui a été intégré au résultat du portefeuille.

Dans ce cadre, nous renvoyons au chapitre « Rapports des experts immobiliers » du rapport immobilier. L'expert immobilier Cushman & Wakefield, chargé de l'évaluation de la plupart des immeubles néerlandais, affirme ce qui suit dans son rapport: « pour les quartiers résidentiels, il manque des références sur les prime deals effectués sous le nouveau régime fiscal entré en vigueur le 1-1-2021 et avant la date d'évaluation. Les deals conclus après la date de l'évaluation devront montrer si les acheteurs prennent compte, dans la

fixation de leur prix, des frais plus élevés résultant de cette modification fiscale, ou si les investisseurs sont prêts à accepter un rendement plus limité pour les quartiers résidentiels. Tout dépendra de la durée du confinement et du profil de risque correspondant dont les acheteurs tiennent compte. »

Les pertes ou profits résultant des variations de la juste valeur d'un immeuble de placement sont porté(e)s au compte de résultats pour la période où ils surviennent, et sont affecté(e)s, lors de la distribution des bénéfices, aux réserves pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier.

#### Dépenses exposées pour les travaux relatifs aux immeubles de placement

Les dépenses exposées pour les travaux relatifs aux immeubles de placement sont enregistrées en charges d'exploitation des immeubles lorsqu'elles n'exercent pas d'effet positif sur les futurs avantages économiques escomptés. Elles sont portées à l'actif lorsqu'elles augmentent les avantages économiques escomptés revenant à l'entité. Les deux principaux types de dépenses sont les suivants:

- les frais d'entretien et de réparation des toitures et des parkings: enregistrés en charges d'exploitation des immeubles ; et
- les frais relatifs aux transformations importantes: les transformations sont des travaux occasionnels qui ajoutent une fonction à l'immeuble ou améliorent considérablement son niveau de confort, de sorte qu'ils entraînent une augmentation du loyer et/ou de la valeur locative. Ils incluent notamment les matériaux, honoraires et travaux d'entrepreneurs. Les frais internes de gestion ou de suivi ne sont pas portés à l'actif. Les investissements de cette nature sont incorporés à la juste valeur estimée de l'immeuble en question dès le début du chantier (les investissements sont d'abord évalués provisoirement et l'évaluation définitive est arrêtée après la visite de l'expert immobilier). Les travaux restant à exécuter viennent diminuer le résultat de l'évaluation. Après l'exécution desdits travaux, ces frais sont portés à l'actif, et donc incorporés à la juste valeur des immeubles de placement.

#### Vente d'un immeuble de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement est porté au compte de résultats de la période à la rubrique « Résultat des ventes d'immeubles de placement » et est affecté au résultat reporté lors de la distribution du résultat. Les commissions payées pour la vente d'immeubles et les obligations souscrites dans le cadre des transactions sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le produit ou la perte réalisé(e).

#### IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Conformément à la norme IAS 40, telle qu'adaptée, les immobilisations corporelles en cours sont actées dans les immeubles de placement. Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition au moment de l'achat, en ce compris les frais annexes et la TVA non déductible.

Si le Groupe estime que la juste valeur des immeubles de placement en construction ne peut pas être déterminée de manière fiable, mais prévoit que la juste valeur pourra être déterminée lorsque lesdits immeubles seront adjugés, autorisés et loués, il comptabilise l'immeuble de placement en construction au prix d'achat jusqu'au moment où sa juste valeur peut être déterminée (quand l'immeuble est adjugé, autorisé et loué) ou jusqu'au moment où la construction est terminée (en fonction du premier événement survenu), conformément à la norme IAS 40.53. L'évaluation à la juste valeur se base sur l'évaluation effectuée par l'expert immobilier, déduction faite du montant des travaux restant à exécuter.

Une immobilisation corporelle en cours peut être un terrain à bâtir, un immeuble en voie de démolition ou un immeuble existant dont la destination doit être modifiée moyennant des travaux de transformation d'importance significative.

#### AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles autres que les biens immobiliers, dont l'utilisation est limitée dans le temps, sont évaluées à leur valeur d'acquisition, déduction faite des amortissements linéaires en fonction de la durée de vie prévue.

Au cours de l'exercice social durant lequel l'investissement est réalisé, les amortissements

sont comptabilisés au prorata du nombre de mois d'utilisation de l'actif.

Les pourcentages d'amortissement suivants s'appliquent sur base annuelle:

Installations, machines et outillage	20%
Mobilier	10%
Matériel roulant	20-33%
Matériel informatique	33%
Logiciels standard	33%
Logiciels sur mesure	10%-25%
Bâtiments à propre usage	3%
Techniques	6,66%

#### Contrat de location-financement

Dans des cas limités, où Retail Estates est le preneur à bail dans des contrats de location-financement (et que ces contrats ne correspondent pas aux exceptions prévues sous l'IFRS 16), Retail Estates reconnaîtra, en sa qualité de preneur à bail, un droit d'usage et une obligation correspondante dans les comptes annuels consolidés. Ensuite, tous les droits d'usage qualifiés d'immeubles de placement seront évalués à leur juste valeur, conformément aux règles d'évaluation exposées dans la section « Immeubles de placement ». Les paiements locatifs minimum sont partiellement comptabilisés en tant que frais de financement, et partiellement en tant qu'amortissement d'une obligation en cours. Les frais de financement sont reconnus dans la rubrique « Différence de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».

Lorsque des indices donnent à penser qu'un actif a subi une perte de valeur, sa valeur comptable est comparée à sa valeur recouvrable.

Lorsque la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur est comptabilisée.

Au moment de la vente ou de la désaffectation d'immobilisations corporelles autres que des biens immobiliers, la valeur d'acquisition et les amortissements y afférents sont supprimés du bilan, et les plus-values ou moins-values réalisées sont portées au compte de résultats.

#### CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES IMMOBILISATIONS

Lors de la première comptabilisation, les créances commerciales et autres immobilisations corporelles sont évaluées à leur juste valeur, puis évaluées à leur coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Une réduction de valeur est actée en cas d'incertitude concernant les possibilités de recouvrement de la créance à l'échéance.

#### CERTIFICATS IMMOBILIERS

##### Évaluation

##### 1. Principe général

Lorsque le titulaire des certificats ne détient pas une participation substantielle (plus de 75 %) dans un certificat immobilier, les certificats sont comptabilisés à la date de clôture au cours boursier moyen pondéré des 30 derniers jours, à la rubrique « Immobilisations financières ».

Il y est dérogé lorsque, en se fondant sur les informations publiquement disponibles et les conditions d'émission du certificat immobilier, une valeur intrinsèque sensiblement inférieure au cours boursier est constatée. Dans ce cas, la valeur est limitée à la valeur intrinsèque.

##### 2. Détention d'une participation substantielle (plus de 75 %) dans les certificats émis (au 31 mars 2021: uniquement applicable aux certificats immobiliers « Distri-Land »)

Le cours boursier des certificats immobiliers, tel qu'il ressort des cotations Euronext du second marché, ne peut pas être considéré comme une référence fiable, compte tenu de la liquidité restreinte des certificats immobiliers concernés. Retail Estates se entend réévaluer la valeur de ses certificats à chaque clôture de ses comptes en fonction:

- de la juste valeur des biens immobiliers dont l'émetteur est propriétaire, par analogie avec l'évaluation de son propre patrimoine immobilier. Cette réévaluation s'effectue sur la base d'une estimation périodique par son expert immobilier, pour le compte de Retail Estates sa et d'Immobilière Distri-Land sa. Lorsqu'un ou plusieurs bâtiments sont vendus par l'émetteur du certificat immobilier, le prix de vente est retenu

- comme valeur d'évaluation jusqu'à la mise à disposition du produit de la vente ;
- b) des droits contractuels du titulaire du certificat immobilier selon le prospectus publié lors de l'émission du certificat immobilier.

Retail Estates sa investit uniquement dans des certificats d'émissions visant le financement de surfaces de vente en périphérie. Les biens immobiliers dont l'émetteur est propriétaire répondent au type de surfaces de vente en périphérie correspondant aux objectifs d'investissement de Retail Estates sa. Bien que Retail Estates sa ne soit pas, d'un point de vue juridique, propriétaire de ces immeubles, elle se considère comme le bénéficiaire économique, et ce au prorata de ses droits contractuels en tant que propriétaire des certificats immobiliers. En outre, les placements en certificats immobiliers sont considérés comme des biens immobiliers en vertu de l'article 2, 5°, x, de la Loi SIR.

Eu égard à ce qui précède, les certificats sont actés parmi les immeubles de placement à leur valeur d'acquisition, en ce compris les frais accessoires. Les pertes ou profits résultant des variations de la juste valeur d'un immeuble de placement sont porté(e)s au compte de résultats de la période où ils surviennent et sont affecté(e)s aux réserves non disponibles lors de la distribution des bénéfices. Au 31 mars 2021, la valeur des immeubles de placement liés aux certificats Distri-Land s'élève à 15,56 millions d'euros (15,44 millions d'euros au 31 mars 2020), pour une valeur totale du portefeuille de Retail Estates de 1 717,25 millions d'euros.

#### Traitement comptable du coupon

##### 1. Traitement du solde d'exploitation courant

En tant que titulaire des certificats immobiliers, Retail Estates sa détient, au prorata des certificats immobiliers en sa possession, un droit contractuel sur une partie du solde d'exploitation réalisé par l'émetteur par l'intermédiaire de la perception des loyers, après paiement des frais de fonctionnement et d'entretien. Comme le traitement de la réduction ou de l'augmentation de valeur complète passe par la réévaluation du certificat immobilier, aucune partie du coupon relatif au solde d'exploitation ne doit être considérée comme une compensation de la réduction

de valeur affectant les immeubles de l'émetteur. Les coupons sont donc entièrement comptabilisés comme des revenus locatifs nets, et intégrés dans le chiffre d'affaires en tant que produits d'exploitation.

##### 2. Traitement comptable du boni de liquidation lors de la vente de biens immobiliers

En cas de vente d'un immeuble du portefeuille de l'émetteur, le traitement comptable est le suivant:

le produit net, déduction faite de l'éventuel précompte mobilier, n'est comptabilisé sous forme de plus-value dans les livres de Retail Estates sa qu'à concurrence de la différence entre la valeur comptable du certificat immobilier à la date de clôture, majorée du coupon de liquidation net, et la valeur comptable à la date de clôture précédente. La valeur comptable du certificat immobilier est déterminée à chaque date de clôture en évaluant les droits contractuels des titulaires des certificats, tels que visés dans le prospectus d'émission, et ce à partir de la juste valeur de l'immeuble détenu par l'émetteur, telle qu'évaluée à la date de clôture par l'expert immobilier de Retail Estates sa. Les pertes ou profits résultant des variations de la juste valeur d'un immeuble de placement sont porté(e)s au compte de résultats de la période où ils surviennent et sont affecté(e)s aux réserves disponibles lors de la distribution des bénéfices.

##### IMMOBILISATIONS OU GROUPES D'ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Il s'agit de biens immobiliers dont la valeur comptable sera essentiellement réalisée par leur vente et non par la poursuite de leur location. À l'instar des immeubles de placement (voir supra), ces biens sont évalués à leur juste valeur, à savoir la valeur d'investissement moins les droits de mutation.

Un bien immeuble est comptabilisé en tant qu'immobilisation détenue en vue de la vente lorsqu'une déclaration d'intention de vente a été signée.

##### ACTIFS CIRCULANTS

Les créances à un an au plus sont évaluées à leur valeur nominale, déduction faite des réductions de valeur pour créances douteuses ou irrécouvrables. Les dépôts bancaires, à terme ou à vue, sont évalués

à leur coût amorti. Les frais accessoires sont portés directement au compte de résultats. Les titres cotés en bourse sont évalués d'après leur cours boursier.

##### CAPITAUX PROPRES

Le capital englobe la trésorerie acquise lors d'une constitution, d'une fusion ou d'une augmentation de capital. Les charges externes directement imputables à l'émission de nouvelles actions sont déduites des capitaux propres. Lorsque Retail Estates sa procède au rachat d'actions propres, le montant payé, en ce compris les frais directement imputables, est considéré comme une modification des capitaux propres. Les actions rachetées sont assimilées à une diminution des capitaux propres.

Les dividendes font partie du résultat reporté jusqu'à ce que l'assemblée générale des actionnaires les attribue.

##### PASSIFS

Une provision est constituée lorsque:

- Retail Estates sa doit s'acquitter d'une obligation (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
- il est probable qu'une sortie de trésorerie soit nécessaire pour honorer cette obligation ; et
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Les dettes commerciales sont évaluées à leur valeur nominale à la date du bilan. Les emprunts producteurs d'intérêts sont évalués à leur coût initial et diminués des frais de transaction. Ils sont ensuite évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif, chaque différence entre la valeur comptable initiale et la valeur de remboursement étant portée au compte de résultats en tant que charges d'intérêt pour la durée de l'emprunt.

##### AVANTAGES POUR LE PERSONNEL ET LES MEMBRES DE LA DIRECTION

Retail Estates sa a souscrit un plan de retraite à contribution définie pour ses collaborateurs et les membres de sa direction. Pour les membres de la direction, ce régime est confié à une compagnie d'assurance indépendante de la société.

Le plan souscrit pour les collaborateurs passe en grande partie par le fonds de la commission paritaire. Il s'agit donc d'un plan de retraite sectoriel, dont les responsabilités et obligations légales doivent être assumées par l'organisateur (Fonds Deuxième Pilier SCP 323).

Les cotisations payées au cours de l'exercice social sont prises en charge.

##### RÉSULTAT IMMOBILIER

Le résultat locatif net englobe les loyers, les indemnités de leasing d'exploitation et d'autres revenus y afférents, déduction faite des frais liés à la location, à savoir le loyer à payer pour les actifs loués, les réductions de valeur sur créances commerciales et les reprises de réductions de valeur sur créances commerciales.

La récupération des charges immobilières inclut les produits inhérents à l'imputation des frais de grand entretien et des indemnités relatives aux dégâts locatifs.

Les charges locatives et taxes sur les immeubles loués ainsi que la récupération de ces charges concernent des coûts qui, en vertu de la loi ou des usages, sont à la charge du locataire. Le propriétaire répercute ou non ces coûts sur le locataire selon les accords contractuels conclus avec ce dernier.

Les produits sont évalués à la juste valeur de la rétribution perçue et sont portés linéairement au compte de résultats pour la période à laquelle ils se rapportent.

##### CHARGES IMMOBILIÈRES

Les charges immobilières sont évaluées à la juste valeur de la rétribution payée ou due et sont portées linéairement au compte de résultats pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les charges techniques concernent notamment l'entretien structurel et occasionnel ainsi que les pertes dues à des dommages partiellement couverts par les compagnies d'assurances. Les charges commerciales, quant à elles, englobent entre autres les commissions des courtiers. Enfin, les frais de gestion du patrimoine

immobilier sont essentiellement composés des coûts du personnel responsable de cette activité, des frais d'exploitation du siège central de la société et des honoraires versés à des tiers.

Les montants payés par des locataires ou des tiers afin de couvrir partiellement les frais de gestion du patrimoine immobilier sont déduits de ces charges.

Frais généraux de la société et autres revenus et charges d'exploitation

Les frais généraux de la société incluent ses frais d'exploitation fixes en tant qu'entité cotée en bourse et bénéficiant du statut de SIR. Ces dépenses sont engagées dans le but de fournir des informations financières transparentes, une comparabilité économique avec d'autres types d'investissements et une liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier diversifié. Certains coûts relatifs au développement stratégique de Retail Estates sa sont également repris dans cette catégorie.

#### RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est constitué des charges d'intérêt sur les emprunts et des frais de financement complémentaires, tels que les variations négatives des instruments de couverture (pour autant que lesdits instruments ne soient pas la partie efficace de la couverture au sens de la norme IAS 39), diminués des produits des placements.

#### IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Cette rubrique englobe l'impôt courant sur le résultat de l'exercice. L'impôt des sociétés est directement comptabilisé dans le résultat, sauf s'il concerne des éléments directement repris dans les capitaux propres. Le cas échéant, l'impôt est lui aussi repris directement dans les capitaux propres. L'impôt courant se compose du montant des impôts à payer, tel qu'estimé, sur les revenus imposables de l'année ainsi que des ajustements relatifs aux exercices sociaux antérieurs.

#### EXIT TAX

L'exit tax est la taxe des sociétés sur la plus-value résultant de la fusion imposable d'une société n'étant

pas une SIR, avec une SIR. L'exit tax due sur cette plus-value est actée dès que l'entreprise n'étant pas une SIR entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe.

La provision relative à l'exit tax ne fait en principe l'objet d'une révision intermédiaire que si l'augmentation de valeur du bien immobilier de la société entraîne une majoration de la taxe. Toute surestimation résultant de diminutions de valeur ne peut être constatée qu'à la réalisation effective de la fusion. Tout ajustement subséquent de ce passif d'exit tax est porté au compte de résultats via la ligne fiscale.

#### GESTION DES RISQUES FINANCIERS ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT

Une augmentation des taux d'intérêt entraîne une augmentation des charges financières et une baisse du résultat EPRA. Dans le contexte actuel de taux d'intérêt négatifs, la pratique de certaines banques consistant à exiger un plancher pour l'Euribor (qui sert de référence dans les contrats de financement) à 0 %, a un impact négatif sur les charges financières. Afin de couvrir le risque de taux des crédits à long terme contractés à un taux d'intérêt variable, Retail Estates sa recourt à des « Interest Rate Swaps ». Dans le cadre d'un swap de taux d'intérêt, le taux d'intérêt variable est échangé contre un taux d'intérêt fixe. Conformément à la politique de taux mise en œuvre, 93,02 % des crédits en cours sont couverts par un taux d'intérêt fixe. Une couverture du taux a également été souscrite pour une grande partie des crédits devant encore être renouvelés. Le taux d'intérêt moyen pondéré de la SIR publique s'élève à 2,08 %.

#### RISQUE DE FINANCEMENT

Le financement à long terme a été souscrit sous la forme de « crédits secs », c'est-à-dire d'emprunts dont le capital doit être intégralement remboursé après une période de cinq à huit ans. La diversification du financement auprès de différentes banques limite le risque de liquidité du Groupe. Le Groupe conclut 93,02 % de ses prêts à un taux d'intérêt fixe ou à un taux d'intérêt variable qui est immédiatement converti en un taux d'intérêt fixe. Le résultat net n'est donc que peu sensible aux fluctuations des taux d'intérêt.

#### RISQUE DE CRÉDIT

Avant d'accepter un nouveau locataire, Retail Estates sa analyse le risque de crédit sur la base des informations disponibles. La société assure en outre un suivi minutieux des loyers impayés et détient généralement une garantie bancaire dans l'éventualité d'un non-paiement.

Nous renvoyons pour plus de détails aux notes 34 et 35.

Aucun client ne représente 10 % ou plus du total des revenus locatifs.

#### INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

Les comptes annuels consolidés audités pour les exercices prenant fin le 31 mars 2019 (p. 126-186 du Rapport Financier Annuel 2018-2019) et le 31 mars 2020 (p. 151-203 du Rapport Financier Annuel 2019-2020) ont été repris dans le présent rapport annuel par référence. Les copies des documents intégrés au présent rapport annuel par référence peuvent être consultées sur le site web de la Société (www.retailstates.com).

## 6. AUTRES NOTES

Le fait d'arrondir au millier peut engendrer des écarts entre, d'une part, les résultats du bilan et du compte de résultats, et, d'autre part, les informations détaillées ci-jointes.

#### NOTE 1

La baisse des revenus locatifs résulte principalement des ventes réalisées au cours de l'exercice écoulé ainsi que de l'augmentation temporaire de la vacance suite à plusieurs faillites. Les revenus locatifs ci-dessous excluent les indexations futures.

À titre d'exercice théorique, le tableau suivant indique le montant des revenus locatifs que Retail Estates sa percevra de manière certaine sur la base des contrats de bail en cours.

Revenus locatifs (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Dans moins d'un an	112 524	115 025
Entre un et cinq an(s)	352 059	358 688
Dans plus de cinq ans	388 237	391 861

Cet exercice ne fait néanmoins pas disparaître le risque théorique de voir tous les locataires (belges) exercer leur droit légal de résilier leur bail au terme de chaque triennat. Tenant compte de ce droit de résiliation légal, la durée moyenne restante pondérée est de 2,18 ans pour le portefeuille belge. L'octroi de

périodes de location gratuite est plutôt rare sur le marché des surfaces commerciales en périphérie. Au cours des trois dernières années, sur un portefeuille de 992 immeubles, un total de 192 mois de location gratuite ont été octroyés. En dehors des périodes de location gratuite, aucun autre incitant financier n'a été accordé lors de la conclusion de contrats de bail.

#### Type de contrat de bail

Pour ses immeubles belges, le Groupe conclut des contrats de bail commercial d'une durée de 9 ans au minimum, résiliables par le locataire en général à l'expiration des troisième et sixième années, moyennant un délai de préavis notifié six mois avant l'échéance. Aux Pays-Bas, les baux ont une durée de 5 ans par défaut.

Les loyers sont généralement payés chaque mois anticipativement (parfois trimestriellement). Ils sont indexés chaque année à l'anniversaire du contrat de bail. Les impôts et taxes, précompte immobilier compris, la prime d'assurance et les charges communes sont en principe à la charge du locataire. Afin de garantir le respect des obligations contractuelles qui leur incombent, certains locataires doivent constituer une garantie locative, généralement sous forme d'une garantie bancaire d'une valeur de trois mois de loyer.

Un état des lieux est établi entre les parties par un expert indépendant en début de contrat. À l'échéance du contrat, le locataire doit restituer les locaux loués dans l'état décrit dans l'état des lieux d'entrée, sous réserve de la vétusté ordinaire. Le locataire ne peut céder le contrat de bail, ni sous-louer les locaux, en tout ou en partie, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Le locataire est tenu de faire enregistrer le contrat à ses frais.

**NOTE 2****Charges liées à la location** (en milliers €)

	31.03.2021	31.03.2020
Loyer à payer sur les actifs loués et frais de leasing	-54	-50
Réductions de valeur sur créances commerciales	-2 149	-247
<b>Total des charges liées à la location</b>	<b>-2 202</b>	<b>-296</b>

**NOTE 3****Récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les immeubles loués** (en milliers €)

	31.03.2021	31.03.2020
Refacturation des charges locatives supportées par le propriétaire	5 158	6 247
Refacturation des précomptes et taxes sur les immeubles loués	5 440	5 877
<b>Total de la récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les immeubles loués</b>	<b>10 599</b>	<b>12 124</b>

**NOTE 4****Charges locatives supportées par les locataires sur les immeubles loués** (en milliers €)

	31.03.2021	31.03.2020
Charges locatives portées par le propriétaire	-5 465	-6 507
Précomptes et taxes sur les immeubles loués	-6 702	-6 998
<b>Total des charges locatives supportées par les locataires sur les immeubles loués</b>	<b>-12 167</b>	<b>-13 505</b>

Les conditions de location habituelles prévoient généralement que ces charges et impôts sont supportés par les locataires (ils sont répercutés sur ceux-ci sous la forme d'une facture établie par le propriétaire). Un certain nombre de contrats de bail du Groupe stipulent cependant que certains impôts et charges restent à la charge du propriétaire.

Cette rubrique comprend principalement les frais liés au précompte immobilier, aux assurances et aux équipements d'utilité publique. En raison de la crise de la COVID-19, lors de laquelle les magasins ont été fermés pendant une période d'environ trois mois, nous avons réalisé des économies sur les charges communes durant l'exercice concerné, ce qui explique la baisse par rapport à l'exercice précédent.

Les immeubles (tant actuels qu'en cours de construction) sont couverts par diverses assurances (contre les risques notamment liés à l'incendie, à la tempête et aux dégâts des eaux) pour une valeur totale (valeur de construction à neuf, hors terrain) d'environ 995,74 millions d'euros. Ce montant représente 57,99 % de la juste valeur des immeubles à cette même date (1 717,25 millions d'euros). Cette couverture est limitée à un montant fixé par Retail Estates sa en fonction de la valeur à neuf. En raison de leur nature, la valeur des terrains ne doit pas être assurée. Les immobilisations corporelles détenues afin d'être vendues doivent toutefois être assurées.

<b>Assurances</b>	31.03.2021	31.03.2020
Primes d'assurance (en milliers €)	1 036	986
Pourcentage de la juste valeur couverte par l'assurance	57,99	54,82

**NOTE 5****Charges techniques** (en milliers €)

	31.03.2021	31.03.2020
Charges techniques récurrentes	-1 614	-3 626
Entretien structurel	-1 614	-3 626
Charges techniques non récurrentes	-666	-860
Entretien occasionnel	-666	-871
Pertes résultant de sinistres couverts par des contrats d'assurance	-249	-164
Indemnités perçues des compagnies d'assurances	249	175
<b>Total des charges techniques</b>	<b>-2 280</b>	<b>-4 486</b>

L'entretien structurel couvre principalement la rénovation régulière des parkings et des toitures. L'entretien occasionnel englobe quant à lui essentiellement les frais imprévisibles exposés pour la réparation du gros œuvre des immeubles loués, telle que rendue nécessaire par la vétusté, les accidents non assurés et les actes de vandalisme. Suite à la crise de la COVID-19, nous avons réalisé des économies sur les charges techniques structurelles au cours des deux premiers trimestres. Les entretiens prévus ont été relancés à partir du troisième trimestre.

**NOTE 6****Charges commerciales** (en milliers €)

	31.03.2021	31.03.2020
Commissions de courtiers	-120	-91
Publicité relative aux immeubles	-93	-452
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-283	-275
Autres	-12	-56
<b>Total des charges commerciales</b>	<b>-509</b>	<b>-874</b>

Les frais commerciaux englobent essentiellement des événements de marketing pour les parcs commerciaux et les honoraires concernant la négociation de renouvellement de baux, ainsi que l'établissement de demandes d'autorisations. Suite à la crise de la COVID-19, nous avons réalisé des économies sur les charges commerciales relatives aux parcs

commerciaux, ce qui explique la baisse par rapport à l'exercice précédent.

**NOTE 7****Charges et taxes sur les immeubles non loués** (en milliers €)

	31.03.2021	31.03.2020
Charges liées à l'inoccupation en cours d'exercice	-477	-564
Précompte immobilier sur l'inoccupation	-389	-184
<b>Total des charges et taxes sur les immeubles non loués</b>	<b>-867</b>	<b>-748</b>

Les charges et taxes sur les immeubles non loués englobent les bâtiments qui restent inoccupés pendant une période limitée lors du changement de locataires, et les coûts résultant de l'inoccupation des immeubles destinés aux immobilisations corporelles en cours (essentiellement précompte immobilier). Le coût des immeubles inoccupés s'élève au 31 mars 2021 à 0,86 % des revenus locatifs perçus, contre 0,70 % au 31 mars 2020.

**NOTE 8**

Les frais de gestion sont ventilés en frais relatifs à la gestion du portefeuille et autres frais.

Ces frais comprennent principalement les frais liés au personnel responsable de cette activité, les coûts d'exploitation du siège social de Retail Estates sa et les honoraires payés à des tiers. Les frais de gérance perçus des locataires, lesquels couvrent partiellement les coûts de l'activité de gestion des immeubles, en sont déduits.

Frais de gestion (en milliers €) - Charges (internes) de gestion d'immeubles		
	31.03.2021	31.03.2020
Frais de bureau	-265	-186
Informatique	-223	-118
Autres	-43	-69
Frais de logement	-195	-295
Honoraires payés à des tiers	-196	-242
Relations publiques, communication et publicité	-39	-37
Frais de personnel	-2 554	-2 216
Rémunérations	-1 570	-1 484
Sécurité sociale	-303	-266
Pensions et assurances collectives	-46	-25
Autres	-634	-441
Honoraires de gérance perçus des locataires	32	38
Taxes et frais légaux		
Charges d'amortissement sur le mobilier de bureau, les équipements informatiques et les logiciels		
<b>Total des frais de gestion immobilière</b>	<b>-3 217</b>	<b>-2 939</b>

Les frais de personnel constituent l'essentiel des frais de gestion. Le tableau ci-dessous propose un aperçu de l'effectif du personnel en ETP.

(en ETP)	31.03.2021	31.03.2020
Département immobilier	19,37	18,59
Total	31,70	31,60
En moyenne	30,90	29,90

Pour plus d'informations concernant les frais de personnel et l'effectif du personnel lors de l'exercice 2019-2020, nous renvoyons à la page 175 et suivants du rapport financier annuel 2019-2020.

Pour plus d'informations concernant les frais de personnel et l'effectif du personnel lors de l'exercice 2018-2019, nous renvoyons à la page 152 et suivants du rapport financier annuel 2018-2019.

## NOTE 9

Autres charges immobilières (en milliers €)		
	31.03.2021	31.03.2020
Autres charges immobilières	-6	-3
<b>Total des autres charges immobilières</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>

## NOTE 10

Les frais généraux de la société incluent ses frais d'exploitation fixes en tant qu'entité juridique cotée en bourse et bénéficiant du statut de SIR. Ces dépenses sont engagées dans le but de fournir des informations financières transparentes, une comparabilité économique avec d'autres types d'investissements et une liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier diversifié. Certains coûts relatifs au développement stratégique de la société sont également repris dans cette catégorie.

Frais généraux de la société (en milliers €)		
	31.03.2021	31.03.2020
Frais de bureau	-249	-175
Informatique	-218	-127
Autres	-30	-48
Frais de logement	-169	-194
Honoraires payés à des tiers	-855	-531
Récurrents	-208	-230
- Avocats		
- Réviseurs	-191	-239
- Autres	-17	9
Non récurrents	-638	-216
- Avocats	-354	-23
- Frais de notaire	-1	-24
- Consultants	-283	-169
Fusions et acquisitions (autres que des regroupements d'entreprises)	-9	-85
Relations publiques, communication et publicité	-126	-129
Frais de personnel	-1 284	-1 177
Rémunérations	-700	-604
Sécurité sociale	-155	-126
Pensions et assurances collectives	-19	-39
Autres	-410	-408
Rémunération du management	-1 357	-1 250
Rémunération des administrateurs	-198	-233
Taxes et frais légaux	-1 885	-1 904
<b>Total des frais généraux</b>	<b>-6 123</b>	<b>-5 593</b>

L'augmentation des honoraires non récurrents est due au remplacement du conseiller accompagnant du système technologique intégré actuellement mis en place.

## NOTE 11

Résultat de la vente d'immeubles de placement (en milliers €)		
	31.03.2021	31.03.2020
Valeur comptable des biens immobiliers vendus	42 958	7 678
Prix de vente net des immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction)	43 783	8 275
<b>Total des bénéfices ou pertes sur les ventes d'immeubles de placement</b>	<b>825</b>	<b>597</b>

Au cours de l'exercice précédent, des désinvestissements ont été opérés pour un prix de vente net de 43,79 millions d'EUR. Une plus-value nette de 0,83 million d'EUR a été réalisée sur ces désinvestissements. Globalement, le produit des ventes représente une valeur de vente correspondant aux valeurs d'investissement annoncées par les experts, et dépasse donc la juste valeur fixée par l'expert immobilier. Pour obtenir davantage d'informations à ce sujet, veuillez consulter le chapitre 3 du présent rapport (« Rapport de gestion »).

## NOTE 12

Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)		
	31.03.2021	31.03.2020
Variation positive des immeubles de placement	17 437	13 532
Variation négative des immeubles de placement	-23 400	-18 716
<b>Total des variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>-5 963</b>	<b>-5 183</b>

Le 1<sup>er</sup> janvier 2021, les droits de mutation aux Pays-Bas ont été augmentés de 6 % à 8 %. Les experts immobiliers ont entièrement déduit cette augmentation de la valeur d'investissement afin d'obtenir la juste valeur des immeubles. Celle-ci peut être estimée à -9,03 millions d'euros.

	31.03.21	31.03.20
<b>Autre résultat sur portefeuille</b>	<b>992</b>	<b>-298</b>

L'autre résultat sur portefeuille porte principalement sur les impôts différés relatifs aux immeubles néerlandais.

**NOTE 13**

Revenus financiers (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Intérêts et dividendes perçus		0
Autres	232	55
<b>Total des revenus financiers</b>	<b>232</b>	<b>55</b>

**NOTE 14**

Charges d'intérêts nettes (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Intérêts nominaux sur les emprunts <sup>1</sup>	-20 732	-19 372
Autres charges d'intérêts <sup>2</sup>	140	97
<b>Total des charges d'intérêts nettes</b>	<b>-20 592</b>	<b>-19 275</b>

<sup>1</sup> Contient également les intérêts des IRS (instruments financiers).

<sup>2</sup> Intérêts intercalaires activés relatifs aux immeubles de placement en construction. Le taux d'intérêt utilisé est 2,13%.

Le taux d'intérêt moyen pondéré s'élève à 2,08 % au 31 mars 2021, contre à 2,13 % au 31 mars 2020 (y compris le coût des intérêts des instruments de couverture souscrits). La société a souscrit la plupart de ses crédits sous la forme de crédits d'investissement à taux fixe ou de crédits de longue durée à taux variable converti en taux fixe grâce à un contrat de swap. L'évolution du ratio de couverture des intérêts, le résultat locatif net par rapport aux charges d'intérêt, s'élève à 4,84 % au 31 mars 2021, contre 5,56 % l'année précédente. La société s'est mise d'accord avec certains de ses banquiers et détenteurs d'obligation sur un ratio de couverture des intérêts de 2 minimum. Nous renvoyons à la note 35 pour un aperçu de tous les swaps et caps.

Si nous ne tenons pas compte des instruments de couverture souscrits, le taux d'intérêt moyen pondéré s'élève à 1,45 %.

**NOTE 15**

Autres charges financières (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Frais bancaires et autres commissions	-70	-96
<b>Total des autres charges financières</b>	<b>-70</b>	<b>-96</b>

**NOTE 16**

Impôt des sociétés (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
<b>Entreprise</b>	<b>43</b>	<b>-550</b>
1. Impôt des sociétés	102	-550
Impôt de l'exercice courant	-296	-62
Régularisation au titre de l'exercice précédent	398	-488
2. Exit tax	-59	
<b>Filiales</b>	<b>-2 442</b>	<b>-2 494</b>
1. Impôt des sociétés	-2 384	-2 870
Impôt de l'exercice courant	-2 384	-2 870
Régularisation au titre de l'exercice précédent		
2. Exit tax	-59	376
<b>Total de l'impôt des sociétés</b>	<b>-2 399</b>	<b>-3 044</b>

Les SIR ne sont imposées à l'impôt des sociétés que pour ce qui concerne les dépenses non admises et les avantages anormaux ou bénévoles. Pour les filiales, les impôts différés sont actés sur la différence entre, d'une part, la valeur comptable après amortissements dans les comptes annuels statutaires des filiales concernées et, d'autre part, la juste valeur. Ces impôts différés sont actés au taux de 15 % pour autant que les conseils d'administration respectifs de Retail Estates sa et de la filiale concernée aient l'intention de fusionner cette dernière avec la SIR publique.

Les filiales établies aux Pays-Bas ne ressortent pas du régime SIR ni d'un régime néerlandais similaire. Les revenus des sociétés néerlandaises sont donc taxés conformément à l'impôt des sociétés applicable, qui est actuellement de 25 %.

**NOTE 17**

Nombre d'actions	31.03.2021	31.03.2020
<b>Évolution du nombre d'actions</b>		
Nombre d'actions au début de l'exercice	12 630 414	11 422 593
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	12 665 763	12 630 414
Nombre d'actions donnant droit aux dividendes	12 665 763	12 630 414
Nombre moyen pondéré d'actions pour le calcul du bénéfice par action	12 652 011	12 359 942

**NOTE 18**

Calcul du bénéfice distribuable (en milliers €) - statutaire	31.03.2021	31.03.2020
<b>Résultat net</b>	<b>60 986</b>	<b>58 641</b>
+ Amortissements	378	351
+ Réductions de valeur	3 014	456
- Reprise de réductions de valeur	-1 128	-510
- Reprise des loyers transférées et réduits		
+/- Autres éléments non monétaires	-2 674	6 216
'+/- Résultat non courant des participations qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	4 238	1 077
+/- Résultat de la vente d'immeubles de placement	7	-471
+/- Variations de la juste valeur des immeubles de placement et les immeubles de placement en construction	559	3 647
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>65 381</b>	<b>69 407</b>
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	869	1 347
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	869	1 347
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans		
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>		
Réduction nette endettement		
<b>Résultat distribuable</b>	<b>65 381</b>	<b>69 407</b>

Augmentation de capital via le conseil d'administration (dans le cadre du capital autorisé):

**Augmentation du capital par apport en nature**

Le 20 août 2020, il a été procédé à l'émission de 35 349 nouvelles actions, pour un prix d'émission de 61,60 EUR. L'augmentation du capital consiste en un apport en nature dans le cadre d'un dividende optionnel. 5,60 % des actionnaires ont opté pour la souscription d'actions nouvelles. Les nouvelles actions participent aux bénéfices depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020.

En conséquence de cette augmentation de capital, le capital total de Retail Estates sa s'élevait au 31 mars 2021 à 284 984 601,97 EUR, représenté par 12 665 763 actions ordinaires entièrement libérées.

Calcul du bénéfice distribuable (en milliers €) - consolidé	31.03.2021	31.03.2020
<b>Résultat net</b>	<b>61 436</b>	<b>58 098</b>
+ Amortissements	407	364
+ Réductions de valeur	3 659	591
- Reprise de réductions de valeur	-1 743	-596
- Reprise des loyers transférées et réduits		
+/- Autres éléments non monétaires	-2 674	6 216
+/- Résultat de la vente d'immeubles de placement	-825	-597
+/- Variations de la juste valeur des immeubles de placement et les immeubles de placement en construction	4 971	5 481
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>65 231</b>	<b>69 558</b>
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	2 016	1 787
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	2 016	1 787
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans		
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>		
Réduction nette endettement		
<b>Résultat distribuable</b>	<b>65 231</b>	<b>69 558</b>

Les autres éléments non monétaires à concurrence de -2,67 millions d'euros concernent les variations de la juste valeur des instruments financiers. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immobilisations corporelles en cours résultent, d'une part, du résultat sur portefeuille à concurrence de -5,96 millions d'euros, et d'autre part, de « l'autre résultat sur portefeuille ». La part correspondant au résultat non distribuable des filiales concerne les variations de la juste valeur des filiales.

Conformément à l'article 13 de l'Arrêté royal relatif aux sociétés immobilières réglementées, la SIR doit distribuer au moins la différence positive entre les montants suivants en tant que rémunération du capital:

1° 80 % du montant déterminé selon le Chapitre III de l'Annexe C (AR SIR) repris dans le schéma ; et

2° la réduction nette du taux d'endettement de la SIR publique lors de l'exercice.

Au cours de l'exercice écoulé, le taux d'endettement a diminué mais la société n'en a pas tenu compte dans le calcul de sa distribution minimale.

#### NOTE 19

Calcul du taux de distribution (en milliers €) - statutaire	31.03.2021	31.03.2020
Bénéfice net ordinaire	60 986	58 641
Bénéfice net dilué	60 986	58 641
Bénéfice distribuable	65 381	69 407
Bénéfice distribuable minimum	52 305	55 526
Dividende brut présumé	56 996	55 574
<b>Taux de distribution</b>	<b>87,17%</b>	<b>80,07%</b>

Calcul du taux de distribution (en milliers €) - consolidé	31.03.2021	31.03.2020
Bénéfice net ordinaire	61 436	58 098
Bénéfice net dilué	61 436	58 098
Bénéfice distribuable	65 231	69 558
Bénéfice distribuable minimum	52 185	55 646
Dividende brut présumé	56 996	55 574
<b>Taux de distribution</b>	<b>87,38%</b>	<b>79,90%</b>

#### NOTE 20

Tableau des investissements et des amortissements (en milliers €)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
<b>Valeur d'acquisition</b>				
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>2 100</b>	<b>1 029</b>	<b>7 703</b>	<b>3 938</b>
Acquisitions	497	1 071	266	4 056
Cessions et mises hors service			-311	-290
Transferts (vers) d'autres rubriques				
À la fin de l'exercice	2 597	2 100	7 658	7 703
<b>Amortissements et moins-values exceptionnelles</b>				
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>958</b>	<b>886</b>	<b>1 157</b>	<b>1 128</b>
<b>Solde des sociétés acquises</b>				
Amortissements <sup>3</sup>	85	72	322	292
Cessions et mises hors service			-247	-263
Transferts (vers) d'autres rubriques				
À la fin de l'exercice	1 043	958	1 232	1 157
<b>Valeur comptable nette</b>	<b>1 553</b>	<b>1 142</b>	<b>6 426</b>	<b>6 545</b>

<sup>2</sup> Les amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles sont portés au compte de résultats sous la rubrique 'frais de gestion immobilière'. Les amortissements sur véhicules sont repris sous la rubrique 'frais de personnel'.

## NOTE 21

Tableau des investissements et réévaluations (en milliers €)	Immeubles de placement <sup>1</sup>		Actifs détenus en vue de la vente		Total	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>1 661 753</b>	<b>1 529 629</b>	<b>1 791</b>	<b>17 406</b>	<b>1 663 544</b>	<b>1 547 035</b>
Acquisition par achat des sociétés immobilières	3 308				3 308	0
Acquisition par apport des sociétés immobilières						
Frais de financement activés	140	39			140	39
Acquisition d'immeubles de placement	86 585	107 752			86 585	107 752
Investissements résultant de dépenses ultérieures incluses dans la valeur comptable de l'actif	4 295	2 309		2	4 295	2 311
Apport d'immeubles de placement		3 618			0	3 618
Aliénation par vente de sociétés immobilières					0	0
Vente d'immeubles de placement	-24 206	-4 293	-18 752	-3 385	-42 958	-7 678
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	-25 582	-289	25 582	180	0	-109
Autres transferts	505	13 702	-690	-11 747	-185	1 955
Acquisition d'immeubles de placement en construction	16 411	13 958			16 411	13 958
Réception d'immeubles de placement en construction à portefeuille	13 019	7 197			13 019	7 197
Transfert d'immeubles de placement en construction à portefeuille	-13 019	-7 351			-13 019	-7 351
Variation de la juste valeur (+/-)	-5 964	-4 518	1	-665	-5 963	-5 183
<b>À la fin de l'exercice</b>	<b>1 717 246</b>	<b>1 661 753</b>	<b>7 931</b>	<b>1 791</b>	<b>1 725 177</b>	<b>1 663 544</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>						
Valeur d'investissement des immeubles	1 789 397	1 719 120	8 129	1 807	1 797 526	1 720 927

<sup>1</sup> Inclus les immeubles de placement en construction conformément à la norme IAS 40 adaptée.

Lors de l'exercice 2020-2021, les investissements résultant des dépenses ultérieures intégrées dans la valeur comptable de l'actif s'élevaient à 4,30 millions d'euros. En outre, 13,02 million d'euros ont été reçus du développement pour compte propre et 16,41 millions d'euros ont été investis dans les projets de développement pour compte propre.

Pour les évolutions concernant les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente, nous renvoyons au point « Commentaires des comptes consolidés de l'exercice social 2020-2021 »

du rapport de gestion.

Tel que mentionné dans les règles d'évaluation, les immobilisations corporelles en cours sont actées dans les immeubles de placement conformément à la norme IAS-40, telle qu'adaptée. Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition au moment de l'achat, en ce compris les frais annexes et la TVA non déductible.

Si le Groupe estime que la juste valeur des immeubles de placement en construction ne peut pas être déterminée de manière fiable, mais prévoit que

la juste valeur pourra être déterminée lorsque lesdits immeubles seront adjugés, autorisés et loués, il comptabilise l'immeuble de placement en construction au prix d'achat jusqu'au moment où sa juste valeur peut être déterminée (quand l'immeuble est adjugé, autorisé et loué) ou jusqu'au moment où la construction est terminée (en fonction du premier événement survenu), conformément à la norme IAS 40.53. L'évaluation à la juste valeur se base sur l'évaluation effectuée par l'expert immobilier, déduction faite du montant des travaux restant à exécuter.

## IFRS 13

L'IFRS 13 a introduit un cadre uniforme pour l'évaluation à la juste valeur et la mise à disposition d'informations concernant l'évaluation à la juste valeur, là où ce cadre pour l'évaluation est obligatoire ou autorisé en vertu d'autres normes IFRS. Dans ce cadre, la juste valeur se définit comme le prix que l'on recevrait pour vendre un actif ou que l'on paierait pour céder une obligation dans le cadre d'une transaction régulière entre acteurs du marché à la date d'évaluation.

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. La juste valeur est déterminée sur la base de l'un des niveaux suivants de la hiérarchie IFRS 13:

- Niveau 1: évaluation basée sur des prix cotés sur des marchés actifs ;
- Niveau 2: évaluation basée sur des données observables (en externe) directement ou indirectement ; ou
- Niveau 3: évaluation basée intégralement ou partiellement sur des données non observables (en externe).

Dans la classification de la norme IFRS 13, les immeubles de placement relèvent du niveau 3.

## MÉTHODE D'ÉVALUATION

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur la base de rapports d'évaluation établis par des évaluateurs immobiliers indépendants et experts. Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Cette juste valeur est basée sur la valeur de marché (et par conséquent, corrigée avant les droits de mutation comme décrit au point « Méthodes comptables significatives », plus haut dans le présent rapport financier).

Les méthodes suivantes sont utilisées par les évaluateurs immobiliers indépendants:

La valeur d'investissement est généralement calculée sur la base d'une capitalisation avec un RBI (rendement brut initial) du loyer annuel de base actuel établi par contrat, compte tenu de corrections éventuelles dues à divers facteurs tels que la valeur locative estimée, le taux d'occupation, les loyers progressifs, les périodes sans loyer, etc. Le RBI dépend des rendements en vigueur sur le marché des investissements, compte tenu de l'emplacement, du caractère approprié du site, ainsi que de la qualité des locataires et de l'immeuble au moment de l'évaluation.

En ce qui concerne les immeubles dont le droit de propriété est scindé en nue-propriété d'une part et droit de superficie ou d'emphytéose d'autre part, la valeur du droit de superficie ou d'emphytéose est déterminée par l'actualisation (Discounted Cash Flow) des revenus locatifs nets, c'est-à-dire après déduction des redevances de superficie ou d'emphytéose dues, et ce pour la période allant jusqu'à l'échéance de ce contrat de superficie ou d'emphytéose.

La valeur de la nue-propriété est déterminée par l'actualisation (Discounted Cash Flow) des redevances de superficie ou d'emphytéose périodiques jusqu'à l'échéance du contrat.

Données d'entrée non observables dans la détermination de la juste valeur:

Pays	Méthode	Input	31.03.2021		31.03.2020	
			Fourchette	Moyen pondéré.	Fourchette	Moyen pondéré.
Belgique	Rendement Initial Brut-capitalisation	Taux de capitalisation (%)	5,00%-10%	6,34%	5,00%-9,25%	6,42%
		Loyer annuel (EUR/m <sup>2</sup> )	33,86-247,62	105,16	33,86-249,68	103,87
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance) (en mois)	0m-603m	103m	0m-528m	105m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois)	0m-43m	26m	0m-50m	24m
		Vacance (en mois)	0m-12m	/	0m-12m	/
	DCF	Taux d'escompte (%)	6%-8,50%	7,58%	5,87%-8,6%	6,27%
		Loyer annuel (EUR/m <sup>2</sup> )	33,86-247,62	105,16	33,86-249,68	103,87
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance) (en mois)	0m-603m	103m	0m-528m	105m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois)	0m-43m	26m	0m-50m	24m
		Vacance (en mois)	0m-12m	/	0m-12m	/
Les Pays-Bas	Rendement Initial Brut-capitalisation	Taux de capitalisation (%)	5,85%-12,53%	6,90%	5,85%-11,33%	6,91%
		Loyer annuel (EUR/m <sup>2</sup> )	34,59-213,19	96,42	34,35-225,44	98,1
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance) (en mois)	0m-120m	47m	0m-120m	44m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois)	0m-120m	47m	0m-120m	44m
		Vacance (en mois)	0m-12m	/	0m-12m	/

### SENSIBILITÉ DES ÉVALUATIONS

La sensibilité de la juste valeur en fonction des modifications apportées aux données d'entrée non observables significatives utilisées dans la détermination de la juste valeur des biens classés niveau 3 selon la hiérarchie IFRS des justes valeurs, est la suivante (ceteris paribus): une hausse (baisse) de 1 % des revenus locatifs engendrerait une augmentation (baisse) de la juste valeur du portefeuille de 17,17 millions d'euros. L'effet d'une augmentation (baisse) des revenus locatifs de 2 % ou 5 % est linéaire. Une augmentation du yield de 100 points de base engendrerait une baisse de la juste valeur du portefeuille de 229,27 millions d'euros. Une baisse du yield de 100 points de base engendrerait une augmentation de la juste valeur du portefeuille de 312,80 millions d'euros.

### PROCESSUS D'ÉVALUATION

Le processus d'évaluation concernant les évaluations immobilières est déterminé par le CEO et le CFO, après approbation par le comité d'audit. Il est également déterminé quel expert immobilier indépendant sera désigné pour quelle partie respective du portefeuille immobilier. Les contrats sont généralement conclus pour une durée renouvelable de 3 ans. Les honoraires des experts immobiliers sont fixés pour la durée de leur mandat, et ne sont aucunement liés à la valeur des biens évalués.

Retail Estates sa fait appel à un seul expert immobilier par pays, afin de garantir la représentation correcte des caractéristiques de chaque région géographique. Le portefeuille immobilier est évalué chaque trimestre. La méthode d'évaluation (voir plus haut) est déterminée par l'expert immobilier. Le cycle d'évaluation au sein

d'un exercice comprend une visite du bien, après quoi un rapport immobilier détaillé est rédigé et trois contrôles de la documentation sont réalisés.

Les rapports des experts immobiliers indépendants sont basés sur:

- les informations fournies par la société, comme les baux en cours, les échéances et les conditions des contrats de bail, les éventuelles périodes de location gratuite, les investissements, etc. Ces informations proviennent du système financier et de gestion de la SIR publique et sont soumises au système de contrôle général en vigueur de la société ; et
- les postulats et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers. Les postulats ont essentiellement trait à la situation du marché (p.ex. les rendements et les taux d'escompte). Ils reposent sur leurs évaluation et observation professionnelles du marché.

Les informations mises à la disposition des experts immobiliers, de même que les postulats et les modèles d'évaluation, sont vérifiés par le Contrôleur de la société ainsi que par le management de la SIR publique. Chaque trimestre, toutes les différences matérielles (positives et négatives) sont comparées et analysées en termes absolus et relatifs (par rapport au trimestre précédent et à l'année écoulée). Sur cette base, une discussion a ensuite lieu entre le management et l'expert immobilier dans le but de refléter toutes les données relatives aux différents sites de manière précise et complète dans les évaluations. Finalement, les évaluations immobilières définitives sont soumises au comité d'audit.

### IMPACT DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES ACQUISES

Durant l'exercice 2020-2021, Retail Estates a acquis le contrôle sur la société Inducom NV pour un montant de 2,25 millions d'EUR. L'acquisition de la société a été payée en espèces. Cela a entraîné une hausse des placements immobiliers de 3,23 millions d'euros et une variation du fonds de roulement de -0,98 millions d'euros.

Les désinvestissements de l'exercice social 2020-2021 se sont traduits par une baisse de 42,96 millions d'euros des immeubles de placement et des immobilisations

corporelles détenues en vue de la vente.

Durant l'exercice 2019-2020, les actions résiduelles (50 %) de la société Blovon ont été acquises pour un montant de 2,25 millions d'euros. Afin de garantir l'engagement des vendeurs en attendant la reconversion du site, ceux-ci continuent d'avoir droit à une participation aux bénéfices opérationnels. En outre, les vendeurs bénéficient encore de plus-values reportées potentielles si le site peut être reconverti à long terme en vue d'y réaliser des activités commerciales.

### NOTE 22

#### Immobilisations ou groupes d'immobilisations détenus en vue de la vente

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Actifs détenus en vue de la vente	7 931	1 791
<b>Total des actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>7 931</b>	<b>1 791</b>

Les actifs détenus en vue de la vente sont des actifs pour lesquels un compromis a été signé, sans que l'acte authentique n'ait toutefois encore été reçu. Ces actifs doivent en principe faire l'objet d'une vente dans l'année. Les immeubles sont uniquement transférés vers les actifs détenus en vue de la vente si une déclaration d'intention de vente a été signée par l'acquéreur potentiel. Aucune moins-value n'est attendue sur ces actifs à l'occasion de leur vente.

Au 31 mars 2021, ces actifs représentent une juste valeur de 7,93 millions d'EUR. Il s'agit de 0,34 millions d'euros pour une surface commerciale et de 7,59 millions d'euros pour le cluster commercial Keerdok à Malines. 2 des 9 locataires présents sur ce site ont fait faillite. Le taux d'inoccupation continuera à augmenter vers la fin des années 2021 et 2022 en raison du déménagement d'autres locataires vers le nouveau parc commercial Malinas. Les perspectives de relocation sont défavorables en raison de l'offre excessive de nouveaux magasins. En théorie, la location des immeubles existants reste possible dans le cadre des permis actuels, et ce à plus long terme. Le site a été destiné à long terme à la construction de logements suite à l'introduction du plan d'exécution

spatial Keerdok, mais celui-ci n'affecte aucunement la validité des permis actuels. Deux promoteurs immobiliers résidentiels effectuent actuellement une étude de faisabilité, en collaboration avec les autres propriétaires des différentes parcelles sur le site, chacun en exclusivité pour une partie du site. Les résultats de cette étude de faisabilité doivent être connus en date du 30 septembre 2021, et doivent permettre de constater si la valeur des immeubles peut être récupérée dans le cadre d'une promotion immobilière.

**NOTE 23****Créances commerciales et créances douteuses**

Créances commerciales (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Créances commerciales	9 479	5 674
Factures à établir	713	1 372
Créances douteuses	-3 594	-1 567
Revenus à percevoir		
Coupons de certificats immobiliers		
Distri-Land	225	193
Autres	13	13
<b>Total des créances commerciales</b>	<b>6 837</b>	<b>5 686</b>

Les créances commerciales impayées s'élèvent à 5,74 millions d'euros, dont 2,92 millions d'euros n'ont pas encore expiré, et portant principalement sur les loyers facturés par anticipation aux Pays-Bas. Compte tenu des garanties obtenues (tant les garanties bancaires que les garanties locatives, et les provisions constituées en vue d'éventuels accords financiers avec les locataires néerlandais concernant la quittance d'une partie du loyer pour les périodes de fermeture), il n'y a plus de risque de crédit lié aux créances commerciales au 31 mars 2021 (déduction faite des créances douteuses).

Pour obtenir davantage d'informations sur le coupon Distri-Land, veuillez consulter le point « Certificats immobiliers » dans les règles d'évaluation exposées plus haut dans le présent rapport financier.

**Dépréciations des créances douteuses - tableau des mutations (en milliers €)**

	31.03.2021	31.03.2020
À la fin de l'exercice précédent	-1 566	-1 572
De sociétés acquises		
Dotations	-3 473	-597
Reprises	1 358	338
Décomptabilisées car définitivement non recouvrables	88	265
<b>À la fin de l'exercice</b>	<b>-3 593</b>	<b>-1 566</b>

Il est procédé comme suit dans le cadre de la constitution de la provision pour créances douteuses : la liste des arriérés de loyers est suivie de près en interne. Partant d'une estimation de la direction, ou lorsqu'il existe des indices clairs et manifestes que la créance ne pourra plus être recouvrée, une provision est constituée. Les créances commerciales sont payables au comptant. Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la structure d'âge des créances pour lesquelles aucune diminution de la valeur n'a été comptabilisée.

Créances commerciales - vieillissement (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Échéance < 30 jours	57	231
Échéance 30-90 jours	2 044	126
Échéance > 90 jours	727	-82
Non échue	2 915	3 618

Sous réserve de modifications significatives concernant les créances douteuses, les informations historiques révèlent que le traitement comptable des créances douteuses, tel que visé dans la norme IFRS 9, n'a aucun impact matériel sur les états financiers.

**NOTE 24**

Créances fiscales et autres actifs circulants (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Impôts		
TVA à récupérer		
Précompte mobilier à récupérer		
Précompte immobilier à récupérer	1 628	1 898
Rémunérations et charges sociales		
Autres	11 699	3 792
<b>Total des créances fiscales et autres actifs circulants</b>	<b>13 328</b>	<b>5 690</b>

**NOTE 25**

Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Banques	3 681	98 082
<b>Total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>3 681</b>	<b>98 082</b>

**NOTE 26**

Comptes de régularisation (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Revenus immobiliers courus non échus	59	85
Réductions de loyer et avantages locatifs à affecter		
Frais immobiliers payés anticipativement	1 724	935
Intérêts et autres frais financiers payés anticipativement	482	451
Autres	292	288
<b>Total des comptes de régularisation actif</b>	<b>2 558</b>	<b>1 759</b>

Les charges à reporter concernent principalement des assurances et des frais d'entretien du logiciel PGI.

## NOTE 27

## Capitaux propres

## Capital

Evolution du capital		Mouvements des capitaux	Total du capital investi après l'opération	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
Date	Opération	(en milliers €)	(en milliers €)		
12/07/1988	Constitution	-	74	3 000	3 000
27/03/1998	IPO et 1 <sup>er</sup> entrée en bourse Euronext Bruxelles	20 563	20 637	1 173 212	1 176 212
30/04/1999	Apurement des pertes reportées	-5 131	15 505	-	1 176 212
30/04/1999	Fusion par acquisition	1 385	16 891	283 582	1 459 794
30/04/1999	Apurement des pertes reportées	-2 267	14 624	-	1 459 794
30/04/1999	Incorporation des pertes	-174	14 451	-	1 459 794
30/04/1999	Incorporation des primes d'émission et des plus-values de réévaluation	4 793	19 244	-	1 459 794
30/04/1999	Versement en numéraire	10 854	30 098	823 348	2 283 142
1/07/2003	Versement en numéraire	12 039	42 137	913 256	3 196 398
31/12/2003	Offre publique sur les certificats immobiliers de Distri-Land	4 907	47 043	372 216	3 568 614
5/11/2004	Incorporation partielle de la prime d'émission	33 250	80 294	-	3 568 614
5/11/2004	Annulation de 20 actions au porteur	-1	80 293	-20	3 568 594
10/08/2005	Fusion par absorption	1	80 294	130	3 568 724
21/11/2006	Fusion par absorption	10	80 303	228	3 568 952
30/11/2007	Apport en nature dans le cadre d'une scission partielle	3 804	84 107	169 047	3 737 999
30/06/2008	Apport en nature dans le cadre d'une scission partielle	1 882	85 989	83 632	3 821 631
5/09/2008	Apport en nature	534	86 523	23 750	3 845 381
30/04/2009	Apport en nature	5 625	92 148	250 000	4 095 381
24/11/2009	Apport en nature dans le cadre d'une scission partielle	6 944	99 092	308 623	4 404 004
5/02/2010	Apport en nature	4 380	103 472	194 664	4 598 668
31/03/2010	Apport en nature dans le cadre d'une scission partielle	910	104 382	40 459	4 639 127
05/05/2010	Apport en nature	3 288	107 671	146 135	4 785 262
21/06/2010	Apport en nature	2 662	110 332	118 293	4 903 555
30/11/2010	Apport en nature	2 212	112 544	98 301	5 001 856
30/11/2010	Apport en nature	1 280	113 824	56 872	5 058 728
30/11/2010	Apport en nature	66	113 890	2 935	5 061 663
16/06/2011	Apport en nature	1 989	115 879	88 397	5 150 060
27/06/2011	Apport en nature	5 520	121 399	245 348	5 395 408
30/03/2012	Apport en nature dans le cadre d'une scission partielle	937	122 336	41 666	5 437 074
4/07/12	Apport en nature	4 694	127 030	208 607	5 645 681
27/07/12	Apport en nature - dividende optionnel	3 768	130 798	167 441	5 813 122
28/06/13	Apport en nature	540	131 338	24 009	5 837 131
28/06/13	Augmentation du capital en numéraire	32 699	164 037	1 453 280	7 290 411
28/11/14	Apport en nature	6 054	170 091	269 062	7 559 473
28/05/15	Augmentation du capital en numéraire	28 345	198 436	1 259 740	8 819 213
29/01/16	Apport en nature	1 060	199 496	47 107	8 866 320

## Evolution du capital (suite)

Date	Opération	Mouvements des capitaux (en milliers €)	Total du capital investi après l'opération (en milliers €)	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
14/12/16	Apport en nature	2 604	202 100	115 735	8 982 055
14/12/16	Apport en nature	588	202 688	26 153	9 008 208
5/04/17	Apport en nature	3 924	206 612	174 404	9 182 612
29/06/17	Apport en nature	4 500	211 112	200 000	9 382 612
29/03/18	Apport en nature	1 890	213 002	83 973	9 466 585
29/03/18	Apport en nature	519	213 521	23 076	9 489 661
27/04/18	Augmentation du capital en numéraire	42 704	256 225	1 897 932	11 387 593
26/09/18	Apport en nature	788	257 013	35 000	11 422 593
1/04/19	Apport en nature	900	257 913	40 000	11 462 593
1/04/19	Apport en nature	630	258 543	28 000	11 490 593
24/06/19	Apport en nature - dividende optionnel	7 584	266 127	337 063	11 827 656
26/06/19	Apport en nature	16 875	283 002	750 000	12 577 656
22/07/19	Apport en nature	1 187	284 189	52 758	12 630 414
20/08/20	Apport en nature - dividende optionnel	795	284 985	35 349	12 665 763

Au 31 mars 2021, le capital social s'élève à 284 984 601,97 EUR, représenté par 12 665 763 actions. Il n'existe pas d'action privilégiée. Chacune de ces actions représente 1 voix à l'assemblée générale. Ces actions représentent le dénominateur pour la notification dans le cadre des déclarations de transparence.

La différence entre le capital tel que mentionné ci-dessus et le capital repris dans le bilan consolidé est due aux coûts résultant de l'augmentation du capital, qui ont été déduits du bilan consolidé.

Le capital est entièrement libéré.

Nous renvoyons à l'article 6 des statuts de Retail Estates sa, reproduit au chapitre « Document permanent » plus loin dans ce rapport.

## NOTE 28

## Évolution des primes d'émission (en milliers €)

Date	Opération	Primes d'émission
Exercice précédent		315 410
20/08/20	Apport en nature	1 382
<b>Total des primes d'émission 31/03/2020</b>		<b>316 792</b>

## NOTE 29

## Autres passifs financiers

non courants (en milliers €) 31.03.2021 31.03.2020

Instruments de couverture autorisés (voir note 35)	25 216	28 957
Autres		
<b>Total des autres passifs financiers non courants</b>	<b>25 216</b>	<b>28 957</b>

## NOTE 30

## Dettes commerciales et autres

dettes courantes (en milliers €) 31.03.2021 31.03.2020

<b>Exit tax</b>	<b>399</b>	<b>959</b>
<b>Autres</b>	<b>23 953</b>	<b>14 426</b>
Dettes commerciales	659	221
Factures à percevoir	16 288	9 138
Dettes fiscales	6 017	4 297
Autres dettes courantes	989	770
<b>Total des dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>24 352</b>	<b>15 385</b>

L'augmentation des factures reçues s'explique principalement par les notes de crédit prévues afin de couvrir les accords éventuels dus à la fermeture obligatoire des magasins aux Pays-Bas. En outre,

les factures à recevoir concernent notamment les commandes en cours relatives aux biens immobiliers, au précompte immobilier et aux charges communes au sein des parcs commerciaux pouvant être répercutées.

**NOTE 31**

Exit tax (en milliers €)	31.03.2021
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>959</b>
Augmentation durant l'exercice	46
Versements anticipés	-38
Décomptes	-568
<b>À la fin de l'exercice</b>	<b>399</b>

L'exit tax se rapporte à la taxe due sur la plus-value latente sur les immeubles des sociétés immobilières acquises. Elle devra être payée au moment de la fusion de ces sociétés avec la SIR publique Retail Estates sa. Le tableau ci-dessus propose un aperçu de l'évolution de l'exit tax due par rapport à l'exercice social précédent.

**NOTE 32**

Autres passifs courants (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Dividendes à payer	1	34
Autres	703	781
<b>Total des autres passifs courants</b>	<b>705</b>	<b>815</b>

**NOTE 33**

Comptes de régularisation (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Produits immobiliers perçus anticipativement	6 082	5 368
Intérêts et autres frais financier courus non échus	3 589	3 448
Autres	44	389
<b>Total des comptes de régularisation</b>	<b>9 715</b>	<b>9 206</b>

Les revenus à transférer concernent principalement des loyers payés d'avance.

**NOTE 34****Répartition selon l'échéance contractuelle des lignes de crédit**

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
<b>Non courants</b>		
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	587 324	642 707
Emprunt obligataire	175 087	159 217
<b>Sous-total</b>	<b>762 411</b>	<b>801 924</b>
<b>Courants</b>		
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	17 683	52 743
Emprunt obligataire	29 997	
Certificats de trésorerie	82 000	74 250
<b>Sous-total</b>	<b>129 680</b>	<b>126 993</b>
<b>Total</b>	<b>892 091</b>	<b>928 917</b>

**Répartition selon la maturité des emprunts non courants - sans charges d'intérêts futures**

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Entre un et deux an(s)	103 530	91 638
Entre deux et cinq ans	404 028	336 504
Plus de cinq ans	254 853	373 781

**Répartition selon la distinction entre les emprunts à taux variable et les emprunts à taux fixe**

(en milliers €) <sup>4</sup>	31.03.2021	31.03.2020
Emprunts à taux variable	466 614	572 829
Emprunts à taux fixe	425 477	356 088

4. Sans tenir compte des instruments de couverture

**Retail Estates sa dispose des facilités de crédit non utilisées suivantes**

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Échéance à moins d'un an	0	4 000
Échéance à plus d'un an	277 562	173 862

82,00 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées sont utilisés comme ligne de sauvegarde des montants tirés du papier commercial programme.

Estimation des charges d'intérêts futures	Charge totale d'intérêts future	
	31.03.2021	31.03.2020
Moins d'un an	18 491	19 722
Entre un et cinq an(s)	62 683	64 776
Plus de cinq ans	4 827	15 860
<b>Total</b>	<b>86 001</b>	<b>100 358</b>

Au cours de l'exercice, les dettes financières ont connu une baisse nette de 36,69 millions d'euros. De nouveaux emprunts ont été conclus pour un montant de 153,25 millions d'euros ou les emprunts existants ont été prolongés, le montant correspondant aux emprunts arrivés à échéance et repayés s'élève à 189,94 millions d'euros. En outre, il existe également des coûts liés à l'émission d'obligations qui sont reprises dans le résultat de façon étalée.

**Dettes financières courantes et non courantes****Structure des dettes financières:**

- Au 31 mars 2021, le total des dettes financières consolidées s'élève à 895,80 millions d'euros.

Ce montant est ventilé comme suit:

Passifs non courants:

- 587,32 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à long terme, contractés auprès de différentes banques
- 2,71 millions d'euros de location-financement
- 175,09 millions d'euros d'emprunts obligataires

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Crédits bilatéraux	587,32	642,71
Location-financement	2,71	2,87
Emprunt obligataire	175,09	159,22

Ceci constitue une baisse de 39,68 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent.

En ce qui concerne les crédits bilatéraux, un crédit roll-over à hauteur de 54 millions d'euros a été temporairement prélevé au cours de l'exercice précédent pour financer l'acquisition du parc commercial « De Bossche Boulevard » en date du 7 avril 2020. Une grande partie de ce crédit a été remboursé au cours de l'exercice précédent.

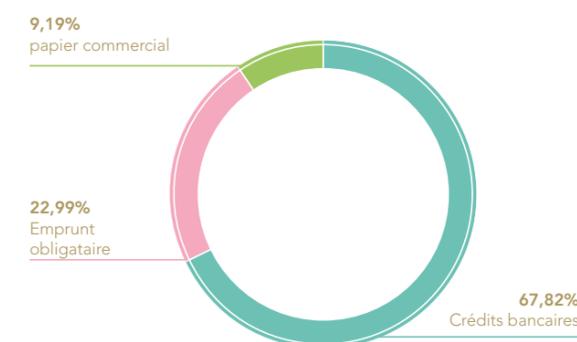
En outre, de nouveaux emprunts obligataires ont été émis à hauteur de 46 millions d'euros, entre autres pour remplacer un emprunt obligataire existant d'un montant de 30 millions d'euros qui devait être remboursé fin avril 2021 et qui a donc été transféré à court terme.

Passifs courants:

- 17,68 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à court terme
- 82,00 millions d'euros de papier commercial
- 30 millions d'euros d'emprunts obligataires

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Crédits bilatéraux	17,68	52,74
Papier commercial	82,00	74,25
Emprunt obligataire	30,00	0

Ceci constitue une augmentation de 2,69 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. Cela s'explique principalement par une augmentation du programme de papier commercial de 7,75 millions d'euros, ainsi que par le transfert d'un emprunt obligataire de 30 millions d'euros de long terme à court terme. Un crédit d'investissement à hauteur de 31 millions d'euros a été prolongé.

**STRUCTURE DETTES FINANCIÈRES**

93,02 % des emprunts ont un taux d'intérêt fixe ou sont couverts par un contrat de swap de taux d'intérêt. L'estimation des futures charges d'intérêt tient compte de l'endettement au 31 mars 2021 et des couvertures d'intérêts conformément aux contrats en cours pour le moment. Concernant la partie non couverte des dettes comptabilisées, d'un montant de 62,27 millions d'euros, il a été tenu compte du taux

Euribor à la date du présent rapport et une marge bancaire.

- La société a émis 6 emprunts obligataires:
- 23 avril 2014: 30 millions d'euros, pour une durée de 7 ans, à un taux d'intérêt de 3,56 %. Cet emprunt obligataire a été remboursé le 23 avril 2021.
- 29 avril 2016: 30 millions d'euros, pour une durée de 10 ans, dont 4 millions d'euros à un taux d'intérêt fixe de 2,84 % et 26 millions d'euros à un taux d'intérêt variable (Euribor à 3 mois + 2,25 %) ;
- 10 juin 2016: 25 millions d'euros, pour une durée de 10 ans, à un taux d'intérêt de 2,84 %.
- 18 décembre 2019: 75 millions d'euros, pour une durée de 7 ans, à un taux d'intérêt de 2,15 %.
- 9 décembre 2020: 30 millions d'euros, pour une durée de 5 ans, à un taux d'intérêt de 1,991 %.
- 26 mars 2021: 16 millions d'euros, pour une durée de 8 ans, à un taux d'intérêt de 2,897 %.

#### Analyse des charges d'intérêt – sensibilité aux taux d'intérêt

La mesure dans laquelle Retail Estates sa 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 sa met en œuvre une stratégie très prudente et conservatrice (voir ci-dessus). Ce faisant, une augmentation des taux d'intérêt n'a que peu d'impact sur le résultat total. Cependant, des augmentations ou diminutions du 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. Une augmentation du taux d'intérêt de 1 % aura un impact positif de 28,12 millions d'euros sur les capitaux propres et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, dont 26,75 millions d'euros seraient incorporés au résultat, et 1,37 million d'euros seraient directement comptabilisés sur les capitaux propres. Une baisse du taux d'intérêt de 1 % aura un impact négatif de 26,85 millions d'euros sur les capitaux propres et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, dont 25,60 millions d'euros seraient intégrés au résultat, et 1,25 million d'euros seraient directement comptabilisés sur les capitaux propres.

Par principe, Retail Estates sa s'engage envers les banques à ne pas dépasser 60 % du taux d'endettement.

#### Échéances

Au 31 mars 2021, la durée moyenne pondérée de l'encours de dettes financières de Retail Estates s'élève à 3,95 ans par rapport à 4,42 l'année précédente. Au 31 mars 2021, le total des lignes de crédit à long terme confirmées et non exploitées s'élève à 195,56 millions d'euros. Cela ne comprend pas les lignes de back up pour le programme de papier commercial à concurrence de 82,00 millions d'euros.

#### NOTE 35

##### Instruments financiers au 31 mars 2021

Synthèse des instruments financiers à la date de clôture (en milliers €)	Catégories	Niveau	31.03.2021		31.03.2020	
			Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>I. Immobilisations</b>						
Créances de location-financement	C	2	1 030	1 030	1 030	1 030
Emprunts et créances	A	2	2 418	2 418	1 658	1 658
<b>II. Actifs circulants</b>						
Créances commerciales et autres créances	A	2	20 165	20 165	11 376	11 376
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	3 681	3 681	98 082	98 082
<b>Total des instruments financiers à l'actif du bilan</b>			<b>27 294</b>	<b>27 294</b>	<b>112 147</b>	<b>112 147</b>
<b>I. Passifs non courants</b>						
Passifs porteurs d'intérêts	A	2				
Établissements de crédit	A	2	587 324	606 240	642 707	643 933
Emprunt obligataire	A	2	175 087	191 724	159 217	162 319
Autres passifs non courants	A	2				
Autres passifs financiers	C	2	28 957	28 957	28 957	28 957
<b>II. Passifs courants</b>						
Passifs porteurs d'intérêts	A	2	129 680	129 680	126 993	126 993
Dettes commerciales courantes et autres dettes	A/C	2/3	25 057	25 057	16 200	16 200
<b>Total des instruments financiers au passif du bilan</b>			<b>946 105</b>	<b>981 658</b>	<b>974 074</b>	<b>978 402</b>

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- A. Actifs ou passifs financiers (en ce compris les emprunts et créances) détenus jusqu'à leur échéance au coût amorti.
- B. Placements détenus jusqu'à leur échéance au coût amorti.
- C. Actifs ou passifs détenus à leur juste valeur via le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qui sont qualifiés d'instruments de couverture soumis à une comptabilité de couverture.

L'ensemble des instruments financiers du Groupe correspond au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. L'évaluation à la juste valeur s'effectue sur une base régulière.

Le niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs concerne les autres actifs et passifs financiers dont la juste valeur repose sur d'autres données qui, directement ou indirectement, peuvent être constatées pour les actifs ou passifs concernés.

Les techniques d'évaluation de la juste valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes:

- La rubrique « Autres passifs financiers » concerne des swaps de taux d'intérêt dont la juste valeur est fixée à l'aide de taux d'intérêt applicables sur les marchés actifs, généralement fournis par des institutions financières.
- La juste valeur des autres actifs et passifs financiers de niveau 2 est quasiment identique à leur valeur comptable:
  - soit parce qu'ils ont une échéance à court terme (comme les créances et dettes commerciales) ;
  - soit parce qu'ils portent un taux d'intérêt variable.

La juste valeur des dettes qui portent un taux d'intérêt fixe est évaluée au moyen d'une actualisation de leurs futurs flux de trésorerie tenant compte du risque de crédit du Groupe.

#### Instruments financiers à coût amorti

Les créances et dettes commerciales étant des créances et des dettes à court terme, leur juste valeur est quasiment identique à la valeur nominale des actifs et passifs financiers en question.

Au 31 mars 2021, Retail Estates sa enregistre 466,61 millions d'euros de dettes financières à taux variable et 425,48 millions d'euros de dettes financières à taux fixe<sup>1</sup>. 93,02 % des emprunts ont un taux d'intérêt fixe ou sont couverts par un contrat de swap de taux d'intérêt. Les taux d'intérêt fixes convenus à l'époque où ont été contractées les dettes non courantes ne coïncident généralement plus avec les taux en vigueur sur les marchés monétaires, si bien que l'on constate un écart entre la valeur comptable et la juste valeur. Le tableau ci-dessous compare le montant total des dettes à taux fixe avec la valeur comptable et la juste valeur au terme de l'exercice social 2020-2021. Dans le cadre de cette comparaison, l'évaluation à la juste valeur des dettes à taux fixe fait appel à une actualisation des flux de trésorerie futurs, compte tenu du risque de crédit du Groupe. Cette juste valeur des dettes à taux fixe est indiquée à titre informatif dans le tableau ci-dessous, la valeur comptable étant égale au coût amorti.

Dettes financières à taux fixe	31.03.2021		31.03.2020	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Dettes financières à taux fixe	425 477	461 030	356 088	360 416

#### Instruments financiers à juste valeur

Juste valeur des actifs et passifs financiers (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Juste valeur des dérivés financiers - Passifs	-25 216	-28 957
Juste valeur des dérivés financiers - Actifs		
<b>Juste valeur totale des actifs et passifs financiers</b>	<b>-25 216</b>	<b>-28 957</b>

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 suivant. Les dérivés actuellement utilisés par Retail Estates sa 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. Un total de 4,16 millions d'euros a été repris dans le résultat relatif aux instruments de couverture. Un montant de 0,42 million d'euros se rapporte à la réduction linéaire de la valeur au 31 décembre 2015 des instruments financiers qui ne peuvent plus être qualifiés de transactions de couverture des flux de trésorerie, et un montant de 3,74 millions d'euros à la variation de la juste valeur pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2020 et le 31 mars 2021. Les swaps qui peuvent être qualifiés de couvertures des flux de trésorerie sont directement reconnus dans les fonds propres et ne sont pas repris dans le compte de résultats. Les swaps de taux d'intérêt sont des instruments de niveau 2.

Aperçu des instruments financiers:

#### Autres passifs non courants

	Date de début	Date d'échéance	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt variable	Montant nominal (en milliers €)	Type de dérivé	Couverture du risque
1	03/2009	12/2023	3,89%	Euribor 3 M +	2 345	IRS	NON
2	06/2017	06/2024	1,29%	Euribor 3 M +	35 000	IRS	NON
3	07/2016	04/2026	1,26%	Euribor 3 M +	26 000	IRS	OUI
4	06/2016	06/2021	1,03%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	OUI
5	06/2019	06/2024	1,49%	Euribor 3 M +	30 000	IRS	NON
6	03/2018	03/2026	1,10%	Euribor 3 M +	20 000	IRS	NON
7	12/2018	12/2026	1,06%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
8	01/2018	01/2026	0,74%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
9	03/2018	03/2026	0,88%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
10	03/2018	03/2025	0,78%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
11	06/2016	06/2021	0,00%	Euribor 3 M +	25 000	FLOOR	OUI
12	07/2016	04/2026	-2,25%	Euribor 3 M +	26 000	FLOOR	OUI
13	03/2018	03/2026	0,00%	Euribor 3 M +	20 000	FLOOR	NON
14	12/2018	12/2026	0,00%	Euribor 3 M +	25 000	FLOOR	NON
15	07/2018	01/2023	0,80%	Euribor 3 M +	20 000	IRS	NON
16	07/2018	10/2025	1,52%	Euribor 3 M +	15 000	IRS	NON
17	09/2018	09/2022	0,91%	Euribor 3 M +	21 000	IRS	NON
18	10/2018	10/2024	1,19%	Euribor 3 M +	10 000	IRS	NON
19	03/2022	03/2024	0,52%	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
20	10/2023	06/2026	0,68%	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
21	12/2024	12/2028	0,70%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
22	12/2024	12/2028	0,72%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
23	03/2024	03/2029	0,34%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
24	03/2024	03/2029	0,37%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
25	06/2024	03/2029	0,06%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
26	06/2024	03/2029	0,03%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
27	06/2024	06/2029	0,00%	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
28	12/2026	12/2029	-0,06%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
29	06/2021	06/2027	0,85%	Euribor 3 M +	60 000	IRS	NON
30	06/2022	06/2026	0,63%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
31	06/2022	06/2026	0,83%	Euribor 3 M +	10 000	IRS	NON
32	06/2022	06/2026	0,62%	Euribor 3 M +	14 000	IRS	NON
33	06/2021	03/2022	0,00%	Euribor 3 M +	25 000	CAP	NON
34	09/2021	12/2022	0,25%	Euribor 3 M +	50 000	CAP	NON
35	12/2020	12/2023	0,25%	Euribor 3 M +	50 000	CAP	NON
36	12/2022	03/2025	0,25%	Euribor 3 M +	25 000	CAP	NON
37	06/2020	06/2022	0,00%	Euribor 3 M +	50 000	CAP	NON

<sup>1</sup> Les montants bruts (hors frais activés) sont repris ici.

Répartition selon la maturité des obligations de liquidité associée aux produits dérivés (en milliers €) 31.03.2021

Entre zero et deux an(s)	992
Entre deux et cinq ans	12 149
Plus de cinq ans	12 075
<b>Total</b>	<b>25 216</b>

## NOTE 36

## Commentaire détaillé de l'évolution du taux d'endettement

## Calcul du taux d'endettement

(en milliers €) 31.03.2021 31.03.2020

	31.03.2021	31.03.2020
<b>Passifs</b>	<b>954 785</b>	<b>986 149</b>
<b>À l'exclusion de:</b>	<b>34 931</b>	<b>38 163</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>25 216</b>	<b>28 957</b>
Provisions		
Instruments de couverture autorisés	25 216	28 957
Impôts différés	0	0
<b>II. Passifs courants</b>	<b>9 715</b>	<b>9 206</b>
Provisions		
Instruments de couverture autorisés		
Comptes de régularisation	9 715	9 206
<b>Total endettement</b>	<b>919 854</b>	<b>947 986</b>
Réduction nette endettement		
<b>Total des actifs</b>	<b>1 763 008</b>	<b>1 785 136</b>
Instruments de couverture autorisés - actif		
<b>Total des actifs pris en compte pour le calcul du ratio d'endettement</b>	<b>1 763 008</b>	<b>1 785 136</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>52,18%</b>	<b>53,10%</b>

## Principe

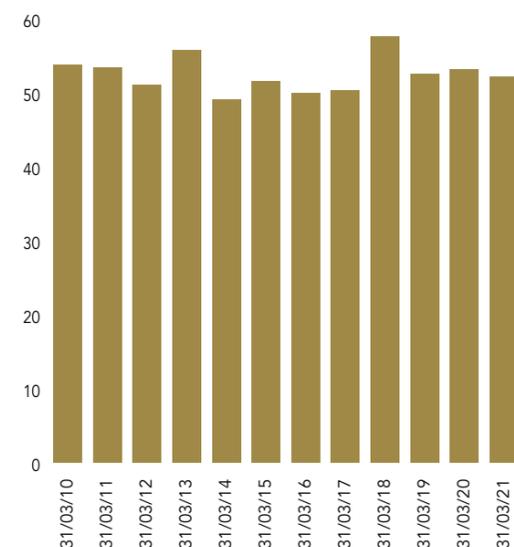
En vertu de l'article 24 de l'AR SIR, la SIR publique doit établir un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution lorsque son taux d'endettement consolidé et celui de ses sociétés de périmètre dépasse 50 % des actifs consolidés. Ce plan financier décrit les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés.

Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la SIR publique.

Les orientations générales du plan financier sont détaillées dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels décrivent et justifient la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et la manière dont la SIR publique envisage l'exécution future du plan financier.

## Commentaire 2020-2021

## Évolution historique du taux d'endettement



Le taux d'endettement de Retail Estates sa oscille traditionnellement entre 50 % et 55 %. Au cours de son histoire, le taux d'endettement de Retail Estates sa n'a jamais dépassé 60 %.

## Évolution du taux d'endettement à long terme

Le conseil d'administration estime qu'un taux d'endettement d'entre 50 % et 55 % est optimal pour les actionnaires de la SIR publique sur le plan du rendement et du résultat EPRA par action. L'impact de chaque investissement sur le taux d'endettement est évalué. L'investissement concerné n'est éventuellement pas retenu s'il influence le taux d'endettement de manière négative.

Compte tenu de son taux d'endettement actuel de 52,18 %, Retail Estates sa dispose d'un potentiel d'investissement de 348,16 millions d'euros sans dépasser un taux d'endettement de 60 % (la société a conclu des conventions avec un certain nombre de banques plafonnant le taux d'endettement à 60 %).

## Évolution du taux d'endettement à court terme

Une évolution du taux d'endettement pour le trimestre suivant est soumise chaque trimestre au conseil d'administration. Les éventuels écarts entre le taux d'endettement estimé et le taux d'endettement réel du trimestre précédent sont examinés.

La projection du taux d'endettement au 30 juin 2021 tient compte des hypothèses suivantes:

## – ventes au premier trimestre 2021-2022

Des ventes ont été programmées à hauteur de 0,50 millions d'euros.

## – résultat du premier trimestre 2021-2022

Le résultat du premier trimestre, tel qu'indiqué dans le budget 2021-2022, a été approuvé par le conseil d'administration.

## – investissements programmés au cours du premier trimestre 2021-2022

Des investissements pour un montant total de 1,70 millions d'euros sont programmés pour le premier trimestre 2021-2022.

Compte tenu des hypothèses ci-dessus, le taux

d'endettement devrait atteindre 50,87 % au 30 juin 2021.

Une projection du taux d'endettement au 31 mars 2022 est également effectuée. Cette projection tient compte des hypothèses suivantes:

## – ventes de l'exercice social 2021-2022

Des ventes ont été programmées à hauteur de 0,50 millions d'euros.

## – résultat de l'exercice social 2021-2022

Le résultat l'exercice, tel qu'indiqué dans le budget 2021-2022, approuvé par le conseil d'administration.

## – investissements programmés au cours de l'exercice 2021-2022

Un total de 8,69 millions d'euros d'investissements sont programmés pour la totalité de l'exercice.

Compte tenu des investissements supplémentaires programmés et des bénéfiques escomptés pour l'ensemble de l'exercice, le taux d'endettement devrait atteindre 51,21 % au 31 mars 2022.

La projection du taux d'endettement tient uniquement compte des acquisitions et cessions pour lesquelles un compromis a été signé (sans conditions suspensives), ainsi que des investissements programmés et adjugés. Les crédits arrivant à échéance sont réputés être refinancés pour un montant identique.

## Autres éléments influençant le taux d'endettement

L'évaluation du portefeuille immobilier a également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la base actuelle du capital, une baisse éventuelle de l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement de plus de 347,85 millions d'euros entraînerait un dépassement du taux d'endettement maximum de 65 %. Cette baisse de valeur peut être la conséquence d'une augmentation du yield (à valeurs locatives constantes, le yield devrait augmenter de 1,65 % pour que le taux d'endettement soit dépassé) ou d'une baisse des loyers (à yields constants, les loyers devraient baisser de 22,58 millions d'euros). La juste valeur du portefeuille immobilier a toujours progressé, ou s'est à tout le moins maintenue à un niveau stable, depuis la constitution de la société. Dans le cas où

surviendraient malgré tout des baisses de valeur entraînant un dépassement du taux d'endettement de 65 %, Retail Estates sa pourrait procéder à la vente d'un certain nombre de ses immeubles. Retail Estates sa affiche des états de service solides sur le plan de la vente d'immeubles à leur valeur d'investissement estimée. Pour obtenir davantage d'informations à ce sujet, veuillez consulter le chapitre 3 du présent rapport, « Rapport de gestion ». D'un point de vue global, ces immeubles ont été vendus à leur valeur d'investissement estimée.

Retail Estates peut également renforcer son bilan en émettant un dividende optionnel ou en faisant appel à la possibilité introduite dans la loi sur les SIR de mettre en œuvre une augmentation de capital par un « accelerated bookbuilding »(ABB). L'assemblée générale extraordinaire du 23 décembre 2019 a élargi l'autorisation de capital autorisé et a modifié les statuts pour permettre à Retail Estates SA d'appliquer la procédure d' « accelerated bookbuilding ».

#### Conclusion

Retail Estates sa estime d'après:

- l'évolution historique de la SIR publique,
- ses états de service en matière de vente d'immeubles et
- les possibilités exposées ci-dessus afin de renforcer le bilan

qu'aucune mesure complémentaire ne doit être prise pour empêcher le taux d'endettement de dépasser 65 %. La SIR publique a l'intention de maintenir son taux d'endettement entre 50 % et 55 %. Compte tenu des hypothèses ci-dessus, le taux d'endettement devrait atteindre 50,87 % au 30 juin 2021. Ce niveau est régulièrement évalué et sera révisé par le conseil d'administration s'il l'estime nécessaire en raison de l'évolution des conditions de marché et des facteurs environnementaux.

#### NOTE 37

##### Parties liées

Les parties liées avec lesquelles la société traite sont ses filiales, ses administrateurs et les membres de sa direction. Les transactions avec les filiales sont écartées de la consolidation.

La Société n'a conclu aucune transaction avec les parties liées (tel que défini sous l'IFRS) durant les exercices 2019/2020 et 2020/2021, ni durant la période entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et la date du présent rapport.

#### Administrateurs et membres de la direction

La rémunération des administrateurs et des membres de la direction est actée dans la rubrique « Frais généraux de la société » (voir note 10).

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Administrateurs	1 555	1 483
<b>Total</b>	<b>1 555</b>	<b>1 483</b>

#### NOTE 38

##### Honoraire du commissaire (hors TVA)

	31.03.2021	31.03.2020
Rémunération du commissaire pour le mandat d'audit	104	109
Rémunération des missions exceptionnelles ou particulières		
- Autres missions de contrôle	27	18
- Missions de conseil fiscal		
- Autres missions n'étant pas des missions révisorales	0	15

En application de l'article 3:64 du Code des sociétés et associations, la règle du 70 % doit être évaluée au niveau de Retail Estates sa. Elle n'a pas été dépassée. Aucune autre mission, sauf les missions révisorales, n'a été réalisée.

#### NOTE 39

##### Acquisition de sociétés immobilières et d'immeubles de placement

##### Au 31.03.2021

Les acquisitions et réceptions des projets développés pour compte propre au cours de l'exercice social 2020-2021 se sont traduites par une augmentation du patrimoine immobilier de 99,60 millions d'euros. Le total des revenus locatifs a progressé de 5,40 millions d'euros au cours de l'exercice 2020-2021 suite à ces investissements. Dans l'hypothèse où ces acquisitions auraient eu lieu le 1<sup>er</sup> avril 2020, les

revenus locatifs auraient progressé de 6,16 millions d'euros. Ces investissements ont permis au résultat d'exploitation d'augmenter de 4,61 millions d'euros. Pour plus d'informations concernant la structure et le financement de ces acquisitions, veuillez consulter le rapport de gestion.

##### Au 31.03.2020

Les acquisitions et réceptions des projets développés pour compte propre au cours de l'exercice social 2019-2020 se sont traduites par une augmentation du patrimoine immobilier de 118,57 millions d'euros. Le total des revenus locatifs a progressé de 5,68 millions d'euros au cours de l'exercice 2019-2020 suite à ces investissements. Dans l'hypothèse où ces acquisitions auraient eu lieu le 1<sup>er</sup> avril 2019, les revenus locatifs auraient progressé de 7,85 millions d'euros. Ces investissements ont permis au résultat d'exploitation d'augmenter de 4,83 millions d'euros. Pour plus d'informations concernant la structure et le financement de ces acquisitions, veuillez consulter le rapport de gestion du rapport annuel 2019-2020.

#### Vente de sociétés immobilières et d'immeubles de placement

##### Au 31.03.2021

Au cours de l'exercice social 2020-2021, des désinvestissements ont été effectués pour un prix de vente net de 43,79 millions d'euros, faisant reculer le montant des immeubles de placement de 24,21 millions d'euros, et entraînant une baisse de 18,75 millions d'euros des actifs détenus pour être vendus. Ces désinvestissements ont pesé sur les revenus locatifs à concurrence de 0,41 million d'EUR. Si les ventes avaient été réalisées le 1<sup>er</sup> avril 2020, les revenus locatifs auraient baissé de 2,10 millions d'euros.

##### Au 31.03.2020

Au cours de l'exercice social 2019-2020, des désinvestissements ont été effectués pour un prix de vente net de 8,28 millions d'euros, faisant reculer le montant des immeubles de placement de -4,29 millions d'euros, et entraînant une baisse de -3,38 millions d'euros des actifs détenus pour être vendus. Ces désinvestissements ont pesé sur les revenus locatifs à concurrence de 0,11 million d'euros. Si les ventes avaient été réalisées le 1<sup>er</sup> avril 2019, les revenus locatifs auraient baissé de 0,28 million d'euros.

#### NOTE 40

##### Événements postérieurs à la date du bilan

##### Constitution de REGREEN

En date du 22 avril 2021, Retail Estates a constitué la filiale « Regreen » afin d'y apporter ses investissements en panneaux solaires, ainsi que d'autres éventuels investissements durables tels que les bornes de recharge et les bassins d'infiltration d'eau.

**NOTE 41****Liste des entreprises consolidées et modifications au sein du périmètre de consolidation**

Les filiales suivantes font partie du périmètre de consolidation de Retail Estates sa au 31 mars 2021:

Filiale	Dettes financières externes <sup>5</sup> (en milliers €)	Immeubles de placement <sup>5</sup> (en milliers €)	Revenus locatifs <sup>6</sup> (en milliers €)	Pourcentage de participation
Retail Warehousing Invest		116 501	3 502	100%
Inducom		3 228		100%
Finsbury Properties		3 427	673	100%
Retail Estates Nederland		53 033	3 937	100%
Coöperatieve Leiderdorp				100%
Cruquius Invest		72 226	4 712	100%
Spijkenisse Invest	10 250	42 576	2 782	100%
Heerlen I Invest		58 122	3 717	100%
Heerlen II Invest		52 934	3 372	100%
Retail Estates Middelburg Invest		29 745	2 180	100%
Breda I Invest		36 816	2 489	100%
Breda II Invest		22 354	1 520	100%
Naaldwijk Invest		18 593	1 497	100%
Zaandam Invest		22 468	1 418	100%
Osbroek Invest		64 298	4 231	100%

<sup>5</sup> Valeur à la date de clôture des chiffres consolidés (31.03.2021).

<sup>6</sup> Pour la période que les sociétés font partie du Groupe dans l'exercice actuel.

Retail Estates a acquis le contrôle de la société Inducom NV au cours de l'exercice écoulé.

Au cours de ce même exercice social, le conseil d'administration de Retail Estates sa a constaté l'acquisition de NS Properties NV.

Pour plus d'informations, nous vous renvoyons au Rapport de gestion du présent rapport annuel.

Ces acquisitions n'ont pas été considérées comme un regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 qui, compte tenu de la nature et de la taille des sociétés dont le contrôle a été acquis, n'a pas été jugée applicable. Il s'agit d'une société détenant un nombre limité d'immeubles, dont aucun membre du personnel ni aucune activité n'a été repris(e).

Les sociétés Retail Estates Nederland, Coöperatieve Leiderdorp, Cruquius Invest, Spijkenisse Invest, Heerlen I Invest, Heerlen II Invest, Breda I Invest, Breda II Invest, Zaandam Invest, Naaldwijk Invest, Osbroek Invest et Retail Estates Middelburg Invest ont été constituées aux Pays-Bas. Les autres sociétés ont été constituées en Belgique.

**NOTE 42****Détermination du montant conformément à l'article 7:212 du Code des Sociétés et des associations**

Le montant visé à l'article 7:212 du Code des Sociétés et des associations, à savoir le capital libéré ou, si ce montant est supérieur, le capital appelé, augmenté

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
<b>Éléments des capitaux propres indisponibles dans le cadre de la distribution des bénéfices</b>	<b>646 960</b>	<b>654 401</b>
Capital libéré	276 560	275 801
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	316 792	315 410
Réserve affectée au solde positif des variations de la juste valeur de l'immobilier	110 562	115 186
Réserve affectée à l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-28 608	-28 633
Réserve affectée au solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés faisant l'objet d'une comptabilité par département	-2 226	-2 739
Réserve affectée au solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés ne faisant pas l'objet d'une comptabilité par département	-26 125	-20 629
Autres réserves	5	5
<b>Résultat de l'exercice devant être affecté aux réserves indisponibles conformément à l'article 13, §1, de l'AR SIR</b>	<b>-2 123</b>	<b>-10 940</b>
Résultat sur portefeuille	-559	-3 647
Résultat non courant des participations qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	-4 238	-1 077
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 674	-6 216
<b>Total des capitaux propres statutaires indisponibles</b>	<b>644 837</b>	<b>643 461</b>
Capitaux propres statutaires	804 581	796 259
Distribution de dividendes prévue	56 996	55 574
<b>Capitaux propres statutaires après distribution des dividendes</b>	<b>747 585</b>	<b>740 685</b>
<b>Montant de la réserve après distribution</b>	<b>102 748</b>	<b>97 225</b>

Retail Estates applique l'approche par transparence en ce qui concerne son obligation de distribution. L'approche par transparence peut être décrite comme une approche de consolidation dans les comptes annuels statutaires en ce qui concerne l'obligation de distribution, l'affectation du résultat et la limitation de distribution. La part du résultat correspondant aux participations est attribuée aux réserves non disponibles et disponibles comme s'il s'agissait des résultats de l'entreprise mère SIR proprement dite.

de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer, est déterminé à l'article 13, § 1<sup>er</sup> de l'Arrêté royal relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Ce calcul s'effectue sur la base des comptes annuels statutaires de Retail Estates sa.

Au 31 mars 2021, la part dans le résultat des participations comptabilisées via la méthode de la mise en équivalence s'élevait à 11,59 millions d'euros. -4,24 millions d'euros seront ajoutés aux réserves pour le solde de la variation de la juste valeur des biens immobiliers, et 15,83 millions d'euros seront ajoutés au résultat reporté.

**Informations par segment**

L'IFRS 8 définit un segment opérationnel comme une composante de l'entreprise (IFRS 8.5):

- engagée dans des activités susceptibles de lui procurer des produits ou de lui faire supporter des charges (notamment à l'occasion de transactions effectuées avec d'autres composantes de ladite entreprise) ;
- dont les résultats d'exploitation sont examinés régulièrement par le principal décideur opérationnel de l'entité (CODM) en vue de prendre des décisions

quant aux ressources à affecter au segment et d'évaluer ses performances ; et

- pour laquelle des informations financières isolées sont disponibles.

Retail Estates établit depuis l'exercice 2018-2019 une distinction entre 2 segments géographiques: la Belgique et les Pays-Bas.

Chez Retail Estates, le principal décideur opérationnel est le comité de direction.

**NOTE 43****Information segmentées - Compte de résultats**

Informations segmentées – Résultat sectoriel (en milliers €)	31.03.2021				31.03.2020			
	Belgique	Les Pays- Bas	Montants non alloués	TOTAL	Belgique	Les Pays- Bas	Montants non alloués	TOTAL
Revenus locatifs	70 749	31 855		102 604	79 713	28 197		107 910
Charges relatives à la location	-2 103	-99		-2 202	-270	-27		-296
<b>Résultat locatif net</b>	<b>68 646</b>	<b>31 756</b>		<b>100 402</b>	<b>79 443</b>	<b>28 170</b>		<b>107 614</b>
Récupération des charges immobilières								
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	7 780	2 819		10 599	8 795	3 329		12 124
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-8 177	-3 990		-12 167	-9 244	-4 261		-13 505
Autres revenus et charges relatifs à la location	-96	0		-95	-32	3		-29
<b>Résultat immobilier</b>	<b>68 154</b>	<b>30 584</b>		<b>98 738</b>	<b>78 962</b>	<b>27 241</b>		<b>106 204</b>
Frais techniques	-1 765	-515		-2 280	-3 052	-1 434		-4 486
Frais commerciaux	-411	-97		-509	-771	-103		-874
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-716	-151		-867	-633	-116		-748
Frais de gestion immobilière	-2 226	-991		-3 217	-2 171	-769		-2 939
Autres frais immobiliers	-1	-5		-6	-3	0		-3
<b>Frais immobiliers</b>	<b>-5 118</b>	<b>-1 759</b>		<b>-6 877</b>	<b>-6 629</b>	<b>-2 422</b>		<b>-9 051</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>63 035</b>	<b>28 825</b>		<b>91 861</b>	<b>72 333</b>	<b>24 819</b>		<b>97 152</b>

Informations segmentées – Résultat sectoriel (en milliers €) (suite)	31.03.2021			31.03.2020				
	Belgique	Les Pays- Bas	Montants non alloués	TOTAL	Belgique	Les Pays- Bas	Montants non alloués	TOTAL
Frais généraux de la société			-6 123	-6 123			-5 593	-5 593
Autres revenus et charges d'exploitation								
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>				<b>85 737</b>				<b>91 560</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-7	832		825	595	2		597
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers								
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3 789	-9 752		-5 963	1 152	-6 335		-5 183
Autre résultat sur portefeuille	232	760		992	-451	153		-298
<b>Résultat d'exploitation</b>				<b>81 592</b>				<b>86 675</b>
Revenus financiers			232	232			54	54
Charges d'intérêts nettes			-20 592	-20 592			-19 275	-19 275
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers			2 674	2 674			-6 216	-6 216
Autres charges financières			-70	-70			-96	-96
<b>Résultat financier</b>			<b>-17 757</b>	<b>-17 757</b>			<b>-25 533</b>	<b>-25 533</b>
<b>Résultat avant impôts</b>				<b>63 836</b>				<b>61 142</b>
<b>Impôts</b>	<b>-6</b>	<b>-2 393</b>		<b>-2 399</b>	<b>-583</b>	<b>-2 461</b>		<b>-3 044</b>
<b>Résultat net</b>				<b>61 437</b>				<b>58 098</b>

**Bilan segmentées**

Informations segmentées – actifs des segments (en milliers €)	31.03.2021			31.03.2020		
	Belgique	Les Pays-Bas	TOTAL	Belgique	Les Pays-Bas	TOTAL
Immeubles de placement <sup>7</sup>	1 244 081	473 164	1 717 245	1 251 233	410 519	1 661 752
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	7 931	0	7 931	1 791		1 791

<sup>7</sup> En ce compris les immeubles de placement en construction conformément à la norme IAS 40.

**NOTE 44**

Incertitudes importantes relatives aux estimations conformément à l'IAS 1.125:

L'application des méthodes comptables pour les rapports financiers du groupe comprend des évaluations importantes en matière de classification des contrats de leasing et de l'acquisition d'actions dans les entreprises immobilières. Des estimations comptables sont utilisées lorsque le Groupe détermine la juste valeur de ses immeubles de placement et ses instruments financiers. Pour faire ces estimations, le Groupe se base principalement sur sa propre expérience et sur les contributions d'experts immobiliers. Les incertitudes relatives aux estimations les plus importantes sont expliquées dans les notes 21 (immeubles de placement), 35 (instruments financiers) et 41 (liste d'entreprises consolidées).

## 7. RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2021

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Retail Estates SA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Ce tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 23 juillet 2018, conformément à la proposition du conseil d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 mars 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de la Société durant six exercices consécutifs.

### RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe, comprenant le bilan consolidé au 31 mars 2021, ainsi que le compte de résultats consolidé et des éléments du résultat global consolidé, l'aperçu des mutations des capitaux propres et un aperçu des flux de trésorerie consolidé de l'exercice 31 mars 2021 clos à cette date, ainsi que des notes reprenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. Ces comptes consolidés font état d'un total du bilan

consolidé qui s'élève à EUR '000' 1.763.008 et d'un compte de résultats consolidés qui se solde par un résultat net de l'exercice de EUR '000' 61.436.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidée du Groupe au 31 mars 2021, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

### FONDEMENT DE L'OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### POINTS CLÉS DE L'AUDIT

Le point clé de l'audit est le point qui, selon notre jugement professionnel, a été le plus important lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ce point a été traité dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ce point.

### ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### DESCRIPTION DU POINT CLÉ DE L'AUDIT

La Société a, à son actif, des immeubles de placement pour un montant agrégé de EUR '000' 1.717.245 au 31 mars 2021. Les normes internationales d'information financière prescrivent que les immeubles de placement soient valorisés à leur juste valeur. La détermination de cette juste valeur dépend fortement d'estimations dont les plus significatives sont la valeur

locative de l'immeuble, son taux d'occupation, les frais d'entretien et de réparation estimés et le taux d'actualisation utilisé.

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, les immeubles de placement sont évalués par un évaluateur externe désigné.

La valorisation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison de leur montant significatif dans les états financiers et de la complexité et du caractère subjectif du processus de valorisation.

Pour de plus amples informations sur la valorisation des immeubles de placement, nous vous prions de vous référer aux Notes 21 et 22 des états financiers consolidés.

#### NOS PROCÉDURES D'AUDIT RELATIVES AU POINT CLÉ DE L'AUDIT

Nous avons évalué la fiabilité de l'évaluation externe et déterminé le caractère raisonnable des paramètres utilisés comme suit:

Nous avons évalué l'objectivité, l'indépendance et l'expertise de l'évaluateur externe désigné;

Nous avons revu le caractère raisonnable des variations de la juste valeur des immeubles de placement par rapport au 31 mars 2020;

Nous avons également comparé les valeurs de réalisation des immeubles de placement cédés en cours d'exercice avec leur juste valeur dans les états financiers avant cession;

Nous nous sommes enfin assurés que les informations fournies dans les notes aux états financiers consolidés soient en conformité avec les normes internationales d'information financière.

#### RESPONSABILITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe au conseil d'administration d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le conseil d'administration a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

#### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire comprenant notre opinion. Une assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permette de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en

Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle le conseil d'administration a mené ou mènera les affaires du Groupe.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Nous définissons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- Nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- Nous concluons quant au caractère approprié de l'application par le conseil d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de

notre rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation;

- Nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si ces derniers reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle;
- Nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du Groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au conseil d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au conseil d'administration une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au conseil d'administration et au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

### AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES RESPONSABILITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur cet élément.

### ASPECTS RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir:

- Chapitre 1 – Faits immobilier marquants;
- Chapitre 2 - Lettre aux actionnaires;
- Chapitre 3 - Rapport de gestion;
- Chapitre 4 - Retail Estates SA en bourse;
- Chapitre 5 - Rapport immobilier;
- Chapitre 7 - Document permanent;
- Chapitre 8 - Divers.

contenir une inexactitude importante ou des informations inexacts ou trompeuses. Au vu de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalies significatives à signaler.

### MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat;
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes consolidés.

### AUTRES MENTIONS

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Sint-Stevens-Woluwe, le 21 mai 2021

Le commissaire

**PwC Reviseurs d'Entreprises SRL**

Représenté par

**Damien Walgrave**

Reviseur d'Entreprises

Pour le rapport du Commissaire à l'Assemblée générale sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2019, nous renvoyons aux pages 182 et suivantes du rapport annuel 2019-2020.

Pour le rapport du Commissaire à l'Assemblée générale sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2018, nous renvoyons aux pages 166 et suivantes du rapport annuel 2018-2019.



## 8. A. COMPTES SOCIAUX: COMPTE DE RÉSULTATS

Les chapitres 8 jusqu'à 11 comprennent une version abrégée des comptes annuels statutaires. La version intégrale des comptes annuels statutaires et les rapports y afférents sont disponibles sur le site Web de Retail Estates ([www.retailstates.com](http://www.retailstates.com)).

Vous pouvez également demander une copie gratuite.

Le commissaire a fait une déclaration sans réserve dans le cadre des comptes annuels statutaires.

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Revenus locatifs	66 513	69 264
Charges relatives à la location	-2 094	-333
<b>Résultat locatif net</b>	<b>64 419</b>	<b>68 931</b>
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	7 338	7 211
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-7 710	-7 677
Autres revenus et charges relatifs à la location	-93	-30
<b>Résultat immobilier</b>	<b>63 954</b>	<b>68 435</b>
Frais techniques	-1 588	-2 950
Frais commerciaux	-412	-716
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-683	-621
Frais de gestion immobilière	1 258	1 288
Autres frais immobiliers	-1	-3
<b>Frais immobiliers</b>	<b>-1 426</b>	<b>-3 002</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>62 528</b>	<b>65 432</b>
Frais généraux de la société	-5 229	-4 729
Autres revenus et charges d'exploitation		
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>57 299</b>	<b>60 703</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-7	471
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	199	-3 377
Autre résultat sur portefeuille	-758	-270

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>56 734</b>	<b>57 527</b>
Revenus financiers	10 436	8 366
Charges d'intérêts nettes	-20 613	-18 850
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 674	-6 216
Autres charges financières	-60	-68
<b>Résultat financier</b>	<b>-7 563</b>	<b>-16 769</b>
<b>Résultat des participations qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence <sup>(1)</sup></b>	<b>11 590</b>	<b>18 387</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>60 761</b>	<b>59 145</b>
Impôts	225	-505
<b>Résultat net</b>	<b>60 986</b>	<b>58 640</b>
Commentaire:		
<b>Résultat EPRA</b>	<b>63 116</b>	<b>69 110</b>
Résultat sur portefeuille	-566	-3 176
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	2 674	-6 216
Résultat non courant des participations qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	-4 238	-1 077

(1) Jusqu'au 31 mars 2019, les participations dans les filiales étaient valorisées comme instruments financiers conformément à la norme IFRS 9. À partir du 1<sup>er</sup> avril 2019, ces participations sont valorisées sur la base de la méthode de mise en équivalence, conformément à IAS 28. Cette modification des règles de valorisation a pour conséquence que les dividendes distribués par les participations sont repris comme diminution de la valeur comptable de la participation et que le résultat des entreprises associées est repris à la rubrique Part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence. Le dividende de 2 050 millions d'euros versé par les filiales à sa maison-mère en 2019 est désormais traité sous la rubrique Part dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence plutôt que la rubrique Revenus financiers.

## 8. B. COMPTES SOCIAUX: ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME)

Aperçu du résultat global (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Résultat net	60 986	58 641
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	0	0
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	1 233	511
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		
Différences de conversion résultant de la conversion d'une activité à l'étranger		
Gains et pertes actuariels des régimes à prestations définies		
Impôt sur les "autres éléments du résultat global"		
Autres éléments du "résultat global" après impôts		
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>62 219</b>	<b>59 152</b>

## 9. COMPTES SOCIAUX: BILAN

ACTIFS (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
<b>Immobilisations</b>	<b>1 737 017</b>	<b>1 724 364</b>
Goodwill		
Immobilisations incorporelles	1 551	1 138
Immeubles de placement	1 123 089	1 127 032
Autres immobilisations corporelles	6 301	6 420
Immobilisations financières	605 044	588 742
Créances de location-financement	1 030	1 030
Créances commerciales et autres immobilisations	2	2
<b>Actifs circulants</b>	<b>18 945</b>	<b>41 595</b>
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	341	1 791
Créances commerciales	1 154	913
Créances fiscales et autres actifs circulants	13 696	27 190
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 149	10 756
Comptes de régularisation	1 605	945
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>1 755 963</b>	<b>1 765 959</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
<b>Capitaux propres</b>	<b>804 579</b>	<b>796 258</b>
Capital	276 560	275 801
Primes d'émission	316 792	315 410
Réserves	150 241	146 407
Résultat net de l'exercice	60 986	58 641
<b>Passifs</b>	<b>951 385</b>	<b>969 702</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>781 916</b>	<b>823 690</b>
Provisions		
Dettes financières non courantes	756 517	794 544
Établissements de crédit	577 074	632 457
Location-financement à long terme	4 357	2870
Autres	175 087	159 217
Autres passifs non courants	25 399	29 146
Impôts reportés		
<b>Passifs courants</b>	<b>169 469</b>	<b>146 012</b>
Dettes financières courantes	129 680	132 663
Établissements de crédit	129 680	132 663
Location-financement à court terme		
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33 734	7 659
Autres passifs courants	327	473
Comptes de régularisation	5 728	5 217
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>1 755 963</b>	<b>1 765 959</b>

## 10. COMPTES SOCIAUX: APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES

APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES (en milliers €)	Capital actions ordinaires	Primes d'émission	Réserves*	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL Capitaux Propres
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2019</b>	<b>248 973</b>	<b>260 175</b>	<b>141 232</b>	<b>54 333</b>	<b>0</b>	<b>704 711</b>
- Affectation du résultat net 2019-2020						0
- Transfert du résultat du portefeuille aux réserves			10 060	-10 060		0
- Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture			-13 374	13 374		0
- Transfert du résultat EPRA aux réserves			9 101	-9 101		0
- Reclassification entre les réserves						0
- Dividendes de l'exercice 2018-2019				-48 546		-48 546
- Augmentation du capital						0
- Augmentation du capital par apport en nature	27 176	55 235				82 411
- Augmentation des capitaux propres suite aux fusions			-212			-212
- Frais de l'augmentation du capital	-348					-348
- Autres			-911			-911
- Résultat global au 31/03/2020			511	58 641		59 152
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2020</b>	<b>275 801</b>	<b>315 410</b>	<b>146 405</b>	<b>58 641</b>	<b>0</b>	<b>796 258</b>
- Affectation du résultat net 2020-2021						0
- Transfert du résultat du portefeuille aux réserves			-5 344	5 344		0
- Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture			-6 216	6 216		0
- Transfert du résultat EPRA aux réserves			14 627	-14 627		0
- Reclassification entre les réserves						0
- Dividendes de l'exercice 2019-2020				-55 574		-55 574
- Augmentation du capital						0
- Augmentation du capital par apport en nature	795	1 382				2 177
- Augmentation des capitaux propres suite aux fusions			-464			-464
- Frais de l'augmentation du capital	-37					-37
- Autres			0			0
- Résultat global au 31/03/2021			1 233	60 986		62 219
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2021</b>	<b>276 560</b>	<b>316 792</b>	<b>150 240</b>	<b>60 986</b>	<b>0</b>	<b>804 579</b>

* Détail des réserves (en milliers €)	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations dans la juste valeur de l'immobilier	Réserves disponibles	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Résultats reportés des exercices précédents	TOTAL
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2019</b>	<b>1</b>	<b>104 922</b>	<b>15 359</b>	<b>-24 150</b>	<b>-2 672</b>	<b>-7 833</b>	<b>55 606</b>	<b>141 232</b>
- Affectation du résultat net 2019-2020								
- Transfert du résultat du portefeuille aux réserves		11 855		-1 795				10 060
- Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture						-13 374		-13 374
- Transfert du résultat EPRA aux réserves							9 101	9 101
- Reclassification entre les réserves		-608	608	452			-452	0
- Augmentation du capital par apport en nature								0
- Augmentation des capitaux propres suite aux fusions	4	-72	87	-3 140			2 909	-212
- Frais de l'augmentation du capital								0
- Autres		-911						-911
- Résultat global au 31/03/2020					-67	578		511
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2020</b>	<b>5</b>	<b>115 184</b>	<b>16 054</b>	<b>-28 632</b>	<b>-2 739</b>	<b>-20 629</b>	<b>67 164</b>	<b>146 405</b>
- Affectation du résultat net 2020-2021								
- Transfert du résultat du portefeuille aux réserves		-5 314		-30				-5 344
- Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture						-6 216		-6 216
- Transfert du résultat EPRA aux réserves							14 627	14 627
- Reclassification entre les réserves		861	-861	85			-85	0
- Augmentation du capital par apport en nature								0
- Augmentation des capitaux propres suite aux fusions		-171		-30			-262	-463
- Frais de l'augmentation du capital								0
- Autres								0
- Résultat global au 31/03/2021					513	720		1 233
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2021</b>	<b>5</b>	<b>110 559</b>	<b>15 193</b>	<b>-28 607</b>	<b>-2 226</b>	<b>-26 125</b>	<b>81 443</b>	<b>150 240</b>

## 11. AFFECTATION DU RÉSULTAT STATUTAIRE

Affectation du résultat statutaire (en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
<b>A. Résultat net</b>	<b>60 986</b>	<b>58 641</b>
<b>B. Transfert aux / des réserves</b>		
Transfert aux / des réserves pour le solde des variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Exercice comptable	-137	3 690
Exercices comptables précédents		
Réalisation de biens immobiliers		
Transfert aux / des réserves des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	695	-43
Transfert aux / des réserves pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée		
Exercice comptable	1 564	7 293
Exercices comptables précédents		
Transfert de la réserve pour le solde des différences de change sur les actifs et les passifs monétaires (- / +)		
Transfert de la réserve d'impôts différés aux immeubles situés à l'étranger (- / +)		
Transfert de la réserve pour les dividendes reçus pour le remboursement de dettes financières (- / +)		
Transfert aux / des autres réserves	-85	-452
Transfert aux / des résultats reportés d'exercices précédents (-/+)	-262	2 909
<b>C. Rémunération du capital, prévue à l'article 13, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup></b>	<b>56 996</b>	<b>55 574</b>
<b>D. Rémunération du capital - autre que C</b>		
<b>Résultat à reporter</b>	<b>5 766</b>	<b>16 465</b>

Le 31 mars 2021, les fonds propres ont diminué à la suite de fusions à concurrence de 0,46 million d'euros. -0,17 million d'euros a été affecté aux réserves pour le solde des variations de la juste valeur des immeubles de placement, -0,03 million d'euros aux réserves destinées à l'impact des droits et coûts de mutation estimés à la juste valeur en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement, et -0,26 million d'euros aux résultats reportés des exercices précédents.

En date du 31 mars 2021, la revalorisation des filiales s'élevait à 2,66 millions d'euros. 6,90 millions d'euros seront ajoutés au résultat reporté (résultat des filiales entrant en ligne de compte pour le principe de transparence) et -4,24 millions d'euros seront affectés aux réserves pour le solde de la variation de la juste valeur des biens immobiliers.

## 12. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Le conseil d'administration de Retail Estates sa assume la responsabilité du contenu du présent rapport annuel, sous réserve des informations fournies par des tiers, dont les rapports du commissaire et des experts immobiliers.

Le conseil d'administration, dont la composition est décrite au chapitre « Rapport de gestion », déclare qu'à sa meilleure connaissance:

- le présent rapport annuel contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenus au cours de l'exercice social, et de leur incidence sur les états financiers abrégés ;
- le présent rapport ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
- les états financiers abrégés, établis conformément aux normes comptables en vigueur et ayant été entièrement contrôlés par le commissaire, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Retail Estates sa et des filiales comprises dans le périmètre de consolidation. Le rapport de gestion énonce contient en outre les perspectives de résultat de l'exercice social prochain et contient un commentaire des risques et incertitudes auxquels l'entreprise est confrontée.

La présente déclaration a été ajoutée au rapport annuel sur la base de l'article 12 § 2, 3° de l'AR du 14 novembre 2007.

En outre, le conseil d'administration déclare que, à sa connaissance, la Société n'est pas impliquée en tant que partie défenderesse dans un litige susceptible d'avoir un impact matériel sur les comptes annuels.

## FACTEURS DE RISQUE



## FACTEURS DE RISQUE

O1	RISQUES DE MARCHÉ	223
O2	RISQUES OPÉRATIONNELS	228
O3	RISQUES FINANCIERS	231
O4	RISQUES RÉGLEMENTAIRES	234

”

Le conseil d'administration évalue régulièrement l'exposition de l'entreprise aux risques, l'impact financier de ces risques et les mesures devant être prises pour maîtriser ces risques éventuels, pour empêcher que ces risques se manifestent et/ou, le cas échéant, pour limiter l'impact de ces risques.”



Les principaux risques auxquels l'entreprise est confrontée sont énumérés ci-dessous. Pour chacun des risques énumérés, des mesures et des procédures ont été mises en place afin d'évaluer les conséquences, de les maîtriser et d'en assurer le suivi autant que possible. Ces mesures et procédures sont également commentées ci-dessous.

Le conseil d'administration évalue régulièrement l'exposition de l'entreprise aux risques, l'impact financier de ces risques et les mesures devant être prises pour maîtriser ces risques éventuels, pour empêcher que ces risques se manifestent et/ou, le cas échéant, pour limiter l'impact de ces risques.

Cette liste de risques repose sur les informations connues au moment de l'établissement du présent rapport. Il peut exister d'autres risques, inconnus, improbables ou dont il n'est pas admis qu'ils puissent avoir un impact négatif significatif sur la société, ses activités et sa situation financière. Dès lors, la liste de risques contenue dans ce chapitre n'est pas exhaustive.

## 1. RISQUES DE MARCHÉ

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DANS DES SURFACES COMMERCIALES ET DES PARCS COMMERCIAUX DE PÉRIPHÉRIE

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Baisse de la demande des investisseurs en termes d'immobilier de périphérie.	La valeur du portefeuille est estimée trimestriellement par des experts immobiliers indépendants. Une baisse de l'évaluation entraîne une baisse des fonds propres (« VAN »), et donc une augmentation du taux d'endettement de la société.	La valeur des biens immobiliers situés en périphérie est principalement déterminée par la valeur commerciale de l'emplacement du bien immobilier. En raison de la pénurie de terrains bien situés, l'offre et la demande exercent en principe une pression constante, tant sur le marché des investisseurs particuliers que sur celui des investisseurs institutionnels. Les valeurs sont en général prémunies de l'inflation grâce à l'indexation des loyers, mais elles sont sensibles aux taux d'intérêt, compte tenu du taux d'endettement élevé pratiqué par de nombreux investisseurs. La volonté d'investir des investisseurs institutionnels peut diminuer fortement de manière temporaire en raison de facteurs macroéconomiques influençant la disponibilité des crédits et leur prix. L'expérience nous apprend que le marché des investisseurs particuliers, qui représente toujours une grande partie des investissements, y est moins sensible. Au 31 mars 2021, le taux d'endettement s'élève à 52,18 % (le taux d'endettement maximum a été fixé à 65 % par la loi sur les SIR).

### RISQUE D'INFLATION

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Les contrats de bail du Groupe contiennent des clauses d'indexation reposant sur l'indice santé (Belgique) ou sur l'indice des prix à la consommation (Pays-Bas), de sorte que les revenus locatifs annuels évoluent au rythme de l'inflation (calculée d'après l'indice santé).	Le risque d'inflation auquel le Groupe est exposé concerne essentiellement les charges liées aux travaux de rénovation et celles liées aux travaux de rénovation et d'investissement, lesquelles peuvent être indexées sur une autre base que l'indice santé et donc augmenter plus rapidement que l'augmentation des loyers. Ceci pourrait avoir un impact sur la marge opérationnelle. Si les charges immobilières augmentaient 1 % plus rapidement que les loyers, ceci aurait un impact de 0,07 % sur la marge opérationnelle du Groupe (sur la base des données du 31 mars 2021). Sur la base des données disponibles au 31 mars 2021, la variation des revenus locatifs pro forma peut être estimée à 1,03 millions d'euros sur base annuelle, par variation en point de pourcentage de l'indice santé.	La société veille à limiter le risque d'augmentation des charges en prenant des arrangements contractuels avec ses fournisseurs.

## RISQUE DE DÉFLATION

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
La déflation entraîne une diminution de l'activité économique, et donc une baisse généralisée des prix.	En cas de déflation, l'indice santé devient négatif, ce qui entraîne une baisse des revenus locatifs. Sur la base des données disponibles au 31 mars 2021, la variation des revenus locatifs pro forma s'élève à 1,03 millions d'euros sur base annuelle, par variation en point de pourcentage de l'indice santé.	Le Groupe est partiellement protégé contre le risque de déflation (et la baisse consécutive des revenus locatifs). Pratiquement tous les contrats de bail du Groupe stipulent que le loyer ne peut en aucun cas devenir inférieur au loyer de base (à savoir le loyer en vigueur au moment de la conclusion du contrat). Il ne peut cependant pas être exclu, même pour ces contrats de bail, que le loyer devienne inférieur au loyer courant tout en restant supérieur au loyer de base.

## E-COMMERCE

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
L'importance croissante du commerce en ligne sur les canaux de vente actuels.	Baisse de la demande de magasins physiques en raison de la montée du commerce en ligne.	Louer à des détaillants qui intègrent le concept « multichannel » dans leur modèle d'entreprise et intègrent ce faisant l'e-commerce dans les magasins existants.
	Demande de plus petits magasins (moins de m <sup>2</sup> ) étant donné que les magasins ont un stock beaucoup moins important.	Diviser les immeubles actuels en plus petits locaux. L'effet de l'impact est également influencé par le segment de commerce de détail dans lequel le locataire est actif. Une grande partie des activités des locataires de Retail Estates est moins adaptée au commerce en ligne (articles d'ameublement, volumineux, commodités...). Nous renvoyons dans ce cadre au rapport immobilier, qui comprend un aperçu des activités commerciales des locataires.

## FACTEURS EXTERNES - SINISTRES

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Impact de facteurs externes et sinistres graves (par exemple menace terroriste, vandalisme, incendie, explosion, dommages causés par la tempête ou par l'eau, pandémies) susceptibles de survenir dans les immeubles faisant partie du portefeuille immobilier.	Interruption de l'activité, et donc perte pour le locataire et baisse des revenus locatifs.	La société est assurée contre la perte de revenus locatifs pendant une période de 18 à 36 mois (selon le type de permis devant être obtenu) imputable à des facteurs externes et des sinistres graves. Nous renvoyons au rapport de gestion dans lequel les sinistres sont expressément discutés. Le rapport immobilier comprend les valeurs assurées par cluster.
	Baisse des revenus locatifs suite à la fermeture des magasins en raison des mesures de quarantaine prises par les autorités.	Bonne liquidité permettant de combler une perturbation temporaire du flux de trésorerie.
	Faillite potentielle des locataires.	Une garantie bancaire de 3 à 6 mois est habituellement demandée.
	Volatilité et incertitude accrue sur les marchés internationaux. Diminution de la confiance des consommateurs, chômage de longue durée, augmentation du taux d'imposition sur le travail.	La société veille à bâtir des relations à long terme avec les partenaires financiers et les investisseurs, et dispose de facilités de crédit pas encore utilisées afin de faire face à une pénurie de liquidités et de financer des investissements pour lesquels des compromis fixes ont déjà été conclus. Nous renvoyons aux annexes 34 et suivantes du présent rapport annuel pour l'aperçu des crédits en cours et des facilités de crédit non encore utilisées.
	Baisse des loyers.	Diversification sectorielle des clients et loyer contractuel moyen faible.
	Baisse de la juste valeur des biens immobiliers et par conséquent aussi de la valeur de l'actif net (VAN).	La valeur est principalement déterminée par la valeur commerciale de l'emplacement du bien immobilier. Retail Estates répartit ses investissements sur tous les axes commerciaux importants de la Belgique et des Pays-Bas. Les investissements sont concentrés dans les sous-régions à fort pouvoir d'achat.

ÉVOLUTIONS CONJONCTURELLES		
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Impact de la baisse de la consommation et de la conjoncture économique.	Baisse de la demande de magasins.	Qualité de l'effectif des locataires, avec principalement des entreprises à succursales. Nous renvoyons à l'annexe 23 du présent rapport annuel pour les évolutions des créances douteuses.
	Inoccupation plus élevée et/ou loyers plus faibles en cas de relocation.	Diversification sectorielle des clients et loyer contractuel moyen faible.
	Baisse de la juste valeur de l'immobilier, et donc de la valeur de l'actif net (VAN).	La valeur est principalement déterminée par la valeur commerciale de l'emplacement du bien immobilier. Retail Estates répartit ses investissements sur tous les axes commerciaux importants de la Belgique et des Pays-Bas. Les investissements sont concentrés dans les sous-régions à fort pouvoir d'achat.
	Faillite potentielle des locataires.	Une garantie bancaire de 3 à 6 mois est habituellement demandée.
FACTEURS MACROÉCONOMIQUES		
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Volatilité et incertitude accrue sur les marchés internationaux.	Cela peut donner lieu à un accès plus laborieux aux marchés d'actions pour lever de nouveaux capitaux/fonds propres ou à une baisse de la liquidité disponible sur les marchés des capitaux d'emprunt dans le cadre de refinancements d'emprunts obligataires en cours.	La société veille à bâtir des relations à long terme avec les partenaires financiers et les investisseurs, et dispose de facilités de crédit pas encore utilisées afin de faire face à une pénurie de liquidités et de financer des investissements pour lesquels des compromis fixes ont déjà été conclus. Nous renvoyons aux annexes 34 et suivantes du présent rapport annuel pour l'aperçu des crédits en cours et des facilités de crédit non encore utilisées.



” Retails Estates accorde l'attention voulue au bien-être de ses collaborateurs. La société propose des rémunérations conformes au marché. Une grande attention est accordée à la gestion des compétences des membres de l'équipe. ”

## 2. RISQUES OPÉRATIONNELS

### INOCCUPATION ET PERTE DE REVENUS LOCATIFS

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Risque de hausse de l'inoccupation et d'augmentation des frais de relocation en raison de l'évolution de l'offre et la demande sur le marché de la location.	Érosion des revenus locatifs et de la trésorerie en raison de l'augmentation de l'inoccupation et des frais de relocation.	Effectif de clients diversifié, se caractérisant par une bonne répartition sectorielle. Bonne connaissance du marché de la part des équipes opérationnelles en interne ayant un savoir-faire solide et une connaissance approfondie du segment du commerce de détail. Suivi et examen hebdomadaires de l'encaissement lors de la réunion « property ».
	Baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier, et donc baisse de la VAN et augmentation du taux d'endettement.	Le taux d'occupation se maintient à un niveau élevé.

### CAPACITÉ À DONNER EN LOCATION

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Risque sur le plan de la capacité à donner en location et de la qualité des locataires.	Baisse de la qualité et de la solvabilité de l'effectif des locataires, et donc augmentation des créances douteuses entraînant une baisse du taux d'encaissement.	Le suivi permanent au moyen d'une réunion d'encaissement et « property » hebdomadaire permet un bon flux d'information et une approche rapide. Bonne connaissance du marché de la part des équipes opérationnelles en interne ayant un savoir-faire solide et une connaissance approfondie du segment du commerce de détail.

### RISQUE LIÉ À L'ÉTAT ARCHITECTONIQUE DES BÂTIMENTS

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Risque de déclin architectural et technique au cours du cycle de vie des bâtiments.	Vétusté des bâtiments, et donc baisse de l'attrait commercial. Perte de revenus et longue période pendant laquelle le capital investi ne génère aucun rendement.	Le management fait tout son possible pour anticiper ces risques et met en œuvre une politique cohérente d'entretien et de réparations. Ces travaux se limitent principalement dans les faits à la rénovation des parkings et des toitures.

### ACQUISITIONS

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Un grand nombre de bâtiments du portefeuille immobilier de la société (et de ses filiales) ont été acquis dans le cadre de l'acquisition d'actions de sociétés immobilières ou de restructurations de sociétés, comme des fusions et des scissions (partielles). Les sociétés immobilières dont le contrôle est acquis sont ensuite classiquement absorbées par Retail Estates, et l'ensemble de leurs fonds propres – aussi bien les actifs que les passifs – sont transférés à Retail Estates.	Le risque de ce type de transactions réside dans le transfert de passifs cachés à Retail Estates, ce qui aurait un impact négatif important sur les activités, les résultats, le rendement, la situation financière et les prévisions du Groupe.	Le management prend les précautions nécessaires afin d'identifier les risques potentiels préalablement à l'acquisition du contrôle (voy. Processus de « due diligence » relatif notamment aux risques techniques, financiers, fiscaux et comptables) et veille à obtenir les garanties contractuelles requises de la part du vendeur/de l'auteur de l'apport. Ce processus de « due diligence » est soutenu, au besoin, par des conseillers externes et par une valorisation préalable, réalisée par un expert immobilier indépendant.

### POLLUTION DU SOL

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Des activités potentiellement polluantes ont été autrefois exercées sur un certain nombre de terrains sur lesquels la société possède des surfaces de vente.	Retail Estates n'est en principe pas responsable de cette pollution, par définition historique. Les activités des locataires de la société ne donnent généralement lieu qu'à un risque très limité de pollution, dont la responsabilité incombe par ailleurs auxdits locataires. La législation actuellement en vigueur prévoit toutefois des procédures complexes, lesquelles prennent un certain temps et peuvent entraîner des frais d'analyse et d'étude dans le cadre de la cession de biens immobiliers. La réglementation relative aux déplacements de sols entraîne des frais supplémentaires lorsque des sols pollués doivent être manipulés, dans le cadre de travaux de construction, sur ce type de sites pollués.	Retail Estates veille à faire le nécessaire pour intégrer les aspects environnementaux à l'examen de « due diligence » qui précède classiquement l'acquisition d'immeubles, et de faire incomber, dans la mesure du possible, la responsabilité de l'éventuelle pollution du sol (en ce compris l'éventuelle obligation d'assainissement) au cédant du bien immeuble ou à la société immobilière.

### INFRASTRUCTURE ROUTIÈRE

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Les surfaces de vente situées en périphérie sont par définition desservies principalement par des routes régionales. Dans un souci de sécurité routière, la voirie est fréquemment réaménagée sous forme de nouveaux ronds-points, pistes cyclables, tunnels, etc.	Le résultat de ce type de réaménagement améliore généralement la valeur commerciale des immeubles commerciaux étant donné que le trafic est souvent ralenti et que les environs des immeubles commerciaux deviennent plus sûrs. Il n'est toutefois pas à exclure que l'accessibilité de certaines surfaces de vente en pâtisse dans des circonstances exceptionnelles, lorsque ledit accès aux commerces est entravé ou que la visibilité est diminuée.	Dialogue avec les autorités afin de trouver des solutions constructives dans l'intérêt de toutes les parties prenantes.

### PERSONNEL CLÉ

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Départ de personnages clés de l'organisation.	La perte de compétences clés dans le chef de la société peut avoir pour conséquence qu'un certain nombre d'objectifs soient atteints plus tard que prévu.	Retail Estates accorde l'attention voulue au bien-être de ses collaborateurs. La société propose des rémunérations conformes au marché. Une grande attention est accordée à la gestion des compétences des membres de l'équipe.

ICT & FRAUDE		
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Risque de pertes opérationnelles suite à la défaillance de processus internes, de systèmes internes, à des erreurs humaines ou à des événements externes (fraude, catastrophes naturelles, cybercriminalité, etc.).	Pertes financières en raison de la fraude, du vol de données sensibles ou de l'interruption de l'activité.	<p>Un « disaster recovery plan » a été élaboré afin que les activités de l'entreprise puissent être poursuivies en cas de catastrophe ou de situation de crise. Toutes les données sont sauvegardées de différentes manières (sur le site, en dehors du site sur bande magnétique et dans le « cloud »).</p> <p>Les mesures nécessaires ont également été prises en matière d'accès et de sécurisation.</p> <p>Retail Estates bénéficie pour les services liés aux ICT de l'appui d'un partenaire externe avec lequel un SLA (« Service Level Agreement ») a été conclu.</p> <p>Retail Estates a souscrit une assurance pour couvrir les risques financiers et opérationnels liés aux ITC et à la fraude.</p>



### 3. RISQUES FINANCIERS

RISQUE DE LIQUIDITÉ		
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Retail Estates est exposée à un risque de liquidité qui se traduirait par une pénurie de trésorerie en cas de non-reconduction ou de résiliation de ses contacts financiers.	Impossibilité de financer des acquisitions ou des projets de promotion (tant au moyen de fonds propres que de dettes) ou augmentation des charges entraînant une baisse du rendement visé. Financements indisponibles pour rembourser des intérêts, du capital ou des charges opérationnelles.	Stratégie de financement conservatrice et prudente, caractérisée par un échelonnement équilibré des échéances, une diversification des sources de financement et un large groupe de partenaires bancaires.
	Dettes dont les charges sont plus élevées en raison de l'augmentation des marges des banques, et donc impact sur le résultat et la trésorerie.	Nous renvoyons aux annexes 34 et suivantes du rapport annuel pour l'aperçu des crédits en cours et des facilités de crédit non encore utilisées.
VOLATILITÉ DES TAUX D'INTÉRÊT		
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
La société est exposée au risque d'une augmentation de ses charges financières pouvant résulter de l'évolution des taux d'intérêt.	Augmentation de la charge des dettes, et donc impact sur le résultat et la trésorerie et baisse de la rentabilité.	La société mène une politique conservatrice, laquelle réduit au maximum ce risque lié aux taux d'intérêt.
	Fortes variations de la valeur des instruments financiers avec impact potentiel sur la VAN.	Afin de couvrir le risque de taux des crédits à long terme contractés à un taux d'intérêt variable, Retail Estates a recours à des swaps de taux d'intérêt (« interest rate swaps » ou « STI »). La durée de ces instruments est alignée sur celle des crédits sous-jacents. En cas de forte baisse du taux d'intérêt Euribor (taux d'intérêt des crédits à court terme), la valeur de ces instruments subit une variation négative.
	Dans le contexte actuel de taux d'intérêt négatifs, la pratique de certaines banques consistant à exiger un plancher pour l'Euribor (qui sert de référence dans les contrats de financement) à 0 %, a un impact négatif sur les charges financières. Il existe en effet une asymétrie entre l'instrument de couverture sur lequel Retail Estates doit payer des intérêts négatifs et le plancher (« floor ») de 0 % retenu par les banques.	Il s'agit toutefois d'un poste non réalisé et non-cash. Dans le cadre d'un swap de taux d'intérêt, le taux d'intérêt variable est échangé contre un taux d'intérêt fixe. La société réduit au maximum le risque des planchers avec ses 4 grandes banques en ne concédant des planchers que pour la partie des crédits qui n'est pas couverte ou en intégrant des planchers dans les STI. Nous renvoyons aux annexes 34 et suivantes du présent rapport annuel pour plus d'informations concernant la couverture de la Société.

RISQUE DE CONTREPARTIE		
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
La conclusion de crédits bancaires et la souscription d'instruments de couverture auprès d'institutions financières s'accompagnent d'un risque de contrepartie pour la société lorsque ces institutions financières manquent à leurs obligations.	La résiliation des lignes de crédit actuelles impliquerait un refinancement auprès d'un(e) autre banque/financier, ce qui entraînerait des frais de restructuration et un risque d'augmentation des taux d'intérêt pour les nouveaux crédits.	Ce risque est limité grâce à la diversification des sources de financement sur les différents instruments et contreparties.
RISQUE DE CONVENTIONS		
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Risque de non-respect des exigences de satisfaire à certains paramètres financiers dans le cadre des contrats de crédit.	Le non-respect des conventions peut entraîner la résiliation anticipée de ces crédits.	La société a généralement conclu les conventions suivantes avec ses institutions bancaires et ses détenteurs d'obligation: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien du statut de SIR</li> <li>- Taille minimum du portefeuille</li> <li>- ICR (calculé sur les résultats locatifs nets) <math>\geq 2</math></li> <li>- Taux d'endettement maximum</li> </ul> La Loi SIR impose un taux d'endettement maximum de 65 %. À la date de l'établissement du présent rapport, la société respecte l'intégralité des conventions imposées par les banques et les détenteurs d'obligations. De plus, Retail Estates se prépare un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, conformément à l'article 24 de l'Arrêté royal SIR, dès que le taux d'endettement consolidé, tel que défini dans cet arrêté royal, dépasse 50 %. Il contient une description des mesures qui seront prises afin d'empêcher que le taux d'endettement consolidé dépasse 65 % des actifs consolidés. L'évolution du taux d'endettement fait l'objet d'un suivi régulier et l'impact de chaque opération d'investissement envisagée sur le taux d'endettement fait toujours l'objet d'une analyse préalable. Cette obligation n'a pas d'impact sur le risque de conventions bancaires de la société.

## 4. RISQUES RÉGLEMENTAIRES

### RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Modifications de la réglementation, notamment en matière de fiscalité, d'environnement, d'urbanisme, de politique de la mobilité et de développement durable, ainsi que les nouvelles dispositions en matière de location immobilière et de reconduction des permis, auxquelles doivent satisfaire la société, ses immeubles et/ou les occupants auxquels les immeubles sont mis à disposition.	Impact négatif sur l'activité, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives.	Surveillance constante de la législation et de la réglementation existantes, potentiellement modifiées ou futures, et respect de celles-ci, grâce à l'assistance de conseillers spécialisés externes.

### RISQUES LIÉS AU NON-RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Il existe le risque, en raison de l'évolution (rapide) de la réglementation applicable à la Société elle-même (voir dans ce contexte « Risques liés à l'évolution de la réglementation ») ou aux dirigeants et collaborateurs de la Société, que la réglementation concernée ne soit pas adéquatement respectée ou que ces personnes n'agissent pas de manière intègre.	Le non-respect de la législation applicable est susceptible d'avoir, entre autres, un impact financier ou juridique dont la nature et l'envergure dépendent de la législation en question.	La Société fait tout son possible pour que ses dirigeants et collaborateurs disposent du ba-gage et des connaissances nécessaires leur permettant de respecter la législation applicable.  La société dispose d'une charte de gouvernance d'entreprise et d'un règlement de transactions. Les deux documents sont repris sur le site Web de la société et sont également mis à la disposition de l'équipe.  Le Règlement de Transactions fait partie inté-grante de la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la société.

### PERMIS

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Absence des permis et autorisations urbanistiques requis pour certains immeubles.	Impact sur la valeur de l'immobilier étant donné que cette valeur est déterminée dans une large mesure par l'obtention de tous les permis et autorisations urbanistiques requis par la législation sur les implantations commerciales selon l'affectation souhaitée de l'immeuble.	Le management consacre l'attention nécessaire à l'examen des permis d'urbanisme lors de l'acquisition et de la promotion d'immeubles commerciaux.
	Lorsque, par le fait de circonstances extérieures, une nouvelle affectation doit être donnée à un immeuble, des modifications des permis octroyés doivent être sollicitées.  L'obtention de ces modifications est souvent l'aboutissement d'un processus long et peu transparent, en raison de quoi les immeubles peuvent être temporairement inoccupés bien que des locataires aient été trouvés pour ceux-ci.	Le management veille ensuite à évaluer en permanence les modifications apportées aux permis et autorisations urbanistiques, et le respect de celles-ci, ainsi qu'à anticiper éventuellement ce type de modifications.

### PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
En cas de modification des prescriptions urbanistiques, les magasins autorisés ne peuvent plus subir de modifications soumises à autorisation qui soient contraires à la nouvelle affectation souhaitée par les autorités.	Si aucune affectation autre que celle initialement autorisée ne peut être accordée aux magasins, les possibilités d'utilisation sont plus limitées que d'habitude. En outre, aucune transformation ne pourra être réalisée, ce qui empêche l'optimisation des immeubles. La location des magasins reste toutefois possible dans les limites imposées par ces restrictions.	Le management essaie d'éviter ce type de situations en utilisant toutes les voies de recours prévues par la loi dans le cadre de la révision des dispositions urbanistiques en vue de maintenir une certaine flexibilité. Si cela s'avère impossible, la reconversion du site concerné conformément à l'affectation souhaitée par les autorités est évaluée.

### RISQUES LIÉS AU STATUT DE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Risque de modification future de la législation relative aux SIR suite à laquelle la société ne pourrait plus bénéficier du système de transparence fiscalement avantageux des SIR. La société est par ailleurs exposée au risque d'une future modification défavorable de ce système.	Risque de perte de la reconnaissance en tant que SIR publique. Perte du bénéfice du système fiscal avantageux de SIR et obligation de rembourser certains crédits en cas de non-respect des règles.	Surveillance constante des exigences légales et de leur respect, grâce à l'assistance de conseillers spécialistes externes.  Dialogue intensif avec le régulateur dans le cadre de la surveillance prudentielle des SIR.  Représentation de l'entreprise au sein d'organisations représentant le secteur des SIR.

### LÉGISLATION FISCALE

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
L'exit tax, due par les sociétés dont les fonds propres sont repris par une SIR dans le cadre (notamment) d'une fusion, se calcule par référence à la Circulaire Ci.RH. 423/567.729 de l'administration fiscale belge du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application concrète peut toujours changer. La valeur « réelle fiscale », telle que visée dans cette circulaire, se calcule par soustraction des droits d'enregistrement ou de la TVA (applicables en cas de vente des actifs) et peut différer de la juste valeur de l'immobilier indiquée dans le bilan de la SIR publique conformément à l'IFRS 13.	Le non-respect de la législation fiscale applicable peut avoir un impact financier ou juridique pour la société, entre autres.	La Société fait tout son possible pour que ses dirigeants et collaborateurs disposent du bagage et des connaissances nécessaires leur permettant de respecter la législation fiscale applicable.

### RISQUES LIÉS AU STATUT DE SIR INSTITUTIONNELLE

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
La société contrôle une SIR institutionnelle, à savoir Retail Warehousing Invest sa. À l'instar de Retail Estates, Retail Warehousing Invest sa est soumise à la législation SIR en sa qualité de SIR institutionnelle.	Risque de perte de la reconnaissance du statut de SIR publique. Perte du bénéfice du système fiscal avantageux de SIR et obligation de rem-bourser certains crédits en cas de non-respect des règles.	Surveillance constante des exigences légales et de leur respect, grâce à l'assistance de conseillers spécialistes externes.  Dialogue intensif avec le régulateur dans le cadre de la surveillance prudentielle des SIR.  Représentation de l'entreprise au sein d'organisations représentant le secteur des SIR.

# DOCUMENT PERMANENT



## DOCUMENT PERMANENT

O1	INFORMATIONS GÉNÉRALES	239
O2	STATUTS	241



” Retail Estates répartit ses investissements sur tous les axes commerciaux importants de la Belgique et des Pays-Bas. ”



” La politique plus stricte observée par les pouvoirs publics en termes d’octroi des autorisations, l’offre extrêmement limitée de sites commerciaux de haute qualité et la demande constamment élevée, ont rendu les investissements dans l’immobilier commercial de périphérie particulièrement attrayants en quelques années seulement. ”

## 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

### IDENTITÉ

#### NOM

Retail Estates sa, Société immobilière réglementée de droit belge.

#### SIÈGE SOCIAL

Industrielaan 6, 1740 Ternat. Conformément à l’article 2 des statuts, le siège de la société peut être transféré en tout autre lieu en Belgique, par simple décision du conseil d’administration, sans qu’il ne soit requis de modifier les statuts.

#### NUMÉRO D’ENTREPRISE

La société est inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d’entreprise 0434.797.847.

#### FORME JURIDIQUE, CONSTITUTION, PUBLICATION

La société anonyme « Retail Estates – Sicafi de droit belge » (à l’heure actuelle « SIR publique de droit belge ») a été constituée aux termes d’un acte reçu par le notaire Urbain Drieskens à Houthalen, le 12 juillet 1988, publié aux annexes du Moniteur belge du 29 juillet suivant, sous le numéro 880729-313.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d’un acte reçu par le notaire Tim Carnewal, notaire associé résidant à Bruxelles, le 23 décembre 2019, publié aux annexes du Moniteur belge du 24 août suivant, sous le numéro 20303712.

#### DURÉE

La société est constituée à durée indéterminée.

#### OBJET SOCIAL

Il est fait référence à l’article 3 des statuts, tels que présentés sous le point 2 « Statuts » du document permanent du présent rapport annuel.

#### EXERCICE SOCIAL

L’exercice social commence le 1<sup>er</sup> avril et prend fin le 31 mars de chaque année. Le premier exercice social sous statut de sicafi (actuellement de « SIR ») a commencé le 1<sup>er</sup> avril 1998 et a pris fin le 31 mars 1999.

### CONSULTATION DES DOCUMENTS

Les comptes annuels consolidés et non-consolidés, les statuts, les rapports annuels et les autres informations qui sont rendus publics en faveur des actionnaires, peuvent être obtenus gratuitement au siège de la société. Les comptes annuels consolidés et non-consolidés, et les rapports complémentaires sont déposés à la Banque Nationale de Belgique. Les statuts de la société peuvent être obtenus au greffe du tribunal de l’entreprise de Bruxelles ou consultés sur le site Web [www.retailstates.com](http://www.retailstates.com).

Les convocations aux assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans le journal De Standaard. Les convocations et tous les documents pertinents sont de même consultables sur le site Web [www.retailstates.com](http://www.retailstates.com): Relations Investisseurs > Agenda de l’actionnaire > Assemblée générale (extra-)ordinaire.

Tous les communiqués de presse et autres informations financières publiés par Retail Estates sa peuvent également être consultés sur le site Web.

Les rapports annuels de la société sont envoyés aux actionnaires nominatifs, aux détenteurs d’autres titres ayant rempli les formalités requises par le Code des sociétés et associations et à toutes les personnes qui en font la demande. Ils peuvent également être obtenus au siège de la société.

### DESCRIPTION DES OPÉRATIONS NÉCESSAIRES POUR MODIFIER LES DROITS DES ACTIONNAIRES

Les droits des actionnaires de la Société peuvent uniquement être modifiés conformément aux dispositions applicables du Code des sociétés et associations. Toute modification des statuts doit en outre être approuvée préalablement par la FSMA, conformément à l’article 12 de la Loi SIR, ainsi que par l’assemblée générale de la Société (sauf en cas d’utilisation du capital autorisé par le Conseil d’administration).

**CADRE LÉGAL****SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE**

Le régime des SIR est régi par la loi du 12 mai 2014, modifiée en dernier lieu en date du 28 avril 2020, ainsi que par l'A.R. du 13 juillet 2014, modifié en dernier lieu en date du 23 avril 2018.

Le concept de société immobilière réglementée repose sur celui des REIT (Real Estate Investment Trusts - USA).

L'objectif du législateur, en introduisant le statut de SIR, était de garantir une transparence optimale des immeubles de placement et d'assurer la distribution d'un maximum de trésorerie, tout en procurant à l'investisseur toutes sortes d'avantages. La SIR, placée sous le contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers, est soumise à une réglementation spécifique dont les dispositions principales sont les suivantes:

- adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions, avec un capital minimum de 1 200 000 EUR ;
- un taux d'endettement limité à 65 % du total de l'actif ;
- une comptabilisation du portefeuille à la juste valeur, sans possibilité d'amortissements ;
- une estimation annuelle du patrimoine immobilier par des experts indépendants, actualisée à la fin des trois premiers trimestres de l'exercice social ;
- l'obligation de distribuer 80 % du résultat sous forme de dividende ;
- une répartition du risque: maximum 20 % du patrimoine placé dans un seul complexe immobilier ;
- une exonération quasi complète de l'impôt des sociétés ;
- la retenue d'un précompte mobilier (actuellement de 30 %) lors de la mise en paiement du dividende. Ce précompte revêt un caractère libératoire dans la mesure où il s'agit de personnes physiques ayant acquis leurs actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
- une cotation en bourse ;
- une activité cantonnée aux investissements immobiliers, la SIR pouvant également placer des actifs en titres ; et

- la possibilité de demander l'autorisation de conférer le statut de SIR institutionnelle à des succursales de la SIR.

L'objectif de ces règles est de réduire le risque. Les sociétés qui fusionnent avec une SIR sont soumises à une taxe de 15 %<sup>1</sup>, sur les plus-values latentes et les réserves immunisées, soit le pourcentage de l'exit tax, à augmenter des centimes additionnels au taux en vigueur.

<sup>1</sup> Ce taux est applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 ; auparavant, un taux de 12,50 % s'appliquait.

**2. STATUTS****FORME – DÉNOMINATION – SIÈGE – OBJET – DURÉE****ARTICLE 1: FORME ET DÉNOMINATION**

La société revêt la forme d'une société anonyme de droit belge sous la dénomination « Retail Estates ». Cette dénomination est immédiatement suivie des mots « Société immobilière réglementée publique de droit belge » ou de « SIR publique de droit belge » et l'ensemble des documents qui en émanent portent la même mention.

La société attire ses ressources financières en Belgique ou à l'étranger par une offre publique des actions, et fait alors un appel public à l'épargne au sens de l'article 438, alinéa 1 du Code des sociétés. Les actions de la société sont autorisées à la négociation sur un marché réglementé.

Elle est soumise au régime légal de la société immobilière réglementée publique de droit belge, ci-après nommée « SIR publique ».

La société est soumise à la législation applicable à tout moment, relative aux sociétés immobilières réglementées, et plus précisément aux dispositions de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la « Loi SIR ») et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (le « A.R. SIR ») (cette loi et cet arrêté royal sont ci-après nommés ensemble la « législation SIR »).

**ARTICLE 2: SIÈGE**

Le siège de la société est établi à 1740 Ternat, Industrielaan 6.

Il peut être transféré en tout autre lieu en Belgique, par simple décision du conseil d'administration, dans le respect des lois linguistiques, sans qu'il ne soit requis de modifier les statuts.

Le conseil d'administration peut également établir des sièges administratifs, sièges d'exploitation, succursales et filiales tant en Belgique qu'à l'étranger.

**ARTICLE 3: OBJET SOCIAL**

La société a pour objet unique:

- (a) de mettre des biens immobiliers à la disposition des utilisateurs, directement ou via une société dans laquelle elle détient une participation, conformément aux dispositions de la Loi SIR et de ses arrêtés et règlements d'exécution ; et
- (b) dans les limites de la législation SIR, de posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2, 5°, i à xi de la Loi SIR, ainsi que d'autres biens, actions ou droits considérés comme des biens immobiliers par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ;

On entend par biens immobiliers:

- i. les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières dont la société détient directement ou indirectement plus de 25 % du capital social ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, la société détienne, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ;
- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- vi. les droits de participation aux sicafi publiques ou institutionnelles ;
- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, inscrits à la liste visée à l'article 260 de la Loi SIR ;
- viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre état membre de l'Espace Économique Européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi SIR, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- ix. les actions ou droits de participation émis par des

sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace Économique Européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations au capital des sociétés dont l'activité est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (ci-après les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT ») ;

- x. les certificats immobiliers, au sens de l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 ;
- xi. droits de participation dans un FIIIS ;
- xii. tous les autres biens, actions ou droits définis par la législation relative aux sociétés immobilières réglementées comme des biens immobiliers.

(c) conclure ou adhérer, à long terme, directement ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle possède une participation conformément aux dispositions de la législation SIR, le cas échéant en collaboration avec des tiers ou avec un promoteur public, à un ou à plusieurs :

- i. accords DBF, c'est-à-dire les accords appelés « Design, Build, Finance » ;
- ii. accords DB(F)M, c'est-à-dire, les accords appelés « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
- iii. Accords DFF(M)O, c'est-à-dire, les accords appelés « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou
- iv. accords pour la concession de travaux publics concernant des bâtiments et/ou d'autres infrastructures de nature immobilière, ainsi que les services y afférents, et sur la base desquels :
  - (i) elle est responsable de la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation au bénéfice d'une entité publique et/ou des citoyens en tant qu'utilisateurs finaux afin de satisfaire à un besoin social et/ou de permettre la prestation d'un

service public ; et

- (ii) les risques de financement, de disponibilité, de demande et/ou d'exploitation, outre le risque éventuel inhérent à la construction, peuvent être supportés totalement ou partiellement par elle, sans qu'elle ne doive nécessairement disposer de droits réels ; ou
- (d) développer, faire développer, constituer, faire constituer, gérer, faire gérer, exploiter, faire exploiter ou mettre à la disposition les éléments suivants, à long terme ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle possède une participation conformément à la Loi SIR, le cas échéant en collaboration avec des tiers :
  - i. infrastructures et entrepôts destinés au transport, à la distribution ou au stockage d'électricité, de gaz, de combustibles (non) fossiles et d'énergie en général, ainsi que des biens y afférents ;
  - ii. services publics pour le transport, la distribution, le stockage ou l'assainissement d'eau, ainsi que les biens y afférents ;
  - iii. installations destinées à la production, le stockage et le transport d'énergie (renouvelable) ainsi que les biens y afférents ; ou
  - iv. installations d'incinération des déchets et les biens y afférents ;

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à l'établissement, la construction, (sans préjudice de l'interdiction d'agir comme promoteur immobilier, à l'exclusion des opérations occasionnelles), la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, l'aménagement, la location, la sous-location, l'échange, l'apport, le transfert, le parcellement, le placement sous le régime de la copropriété ou de l'indivision des immeubles décrits ci-dessus, l'attribution ou la réception des droits de superficie, usufruit, emphytéose ou autres droits réels ou personnels sur les immeubles décrits ci-dessus, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

La société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, scission ou d'une autre restructuration des sociétés, d'inscription, de participation, d'adhésion, de soutien financier ou

d'une autre façon, acquérir une participation dans (ou devenir membre de) toutes les sociétés, entreprises ou associations existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, ayant un objet similaire ou complémentaire (en ce compris la participation dans une société de périmètre qui fournit des services aux locataires des bâtiments de la société et/ou de ses sociétés de périmètre) ou qui poursuivent la réalisation ou la facilitation de son objet social et qui, en général, effectuent toutes les opérations directement ou indirectement liées à son objet social.

La société peut conférer des hypothèques ou d'autres sûretés ainsi que fournir des crédits et se porter caution en faveur d'une société de périmètre dans les limites de la législation SIR.

À titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières dans le sens de la législation SIR. Ces placements seront exécutés conformément à la gestion des risques appliquée par la société, et seront diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate du risque. La société peut détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, pour autant que ceux-ci visent exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société et ses sociétés de périmètre peuvent prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public, en ce compris le logement social et l'éducation (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la législation SIR et toute autre législation applicable.

#### ARTICLE 4: INTERDICTIONS

La société ne peut pas agir en qualité de promoteur immobilier au sens de la législation SIR, à l'exclusion des opérations occasionnelles.

Sont interdits à la société :

1. la participation à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
2. le prêt d'instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 ; et
3. l'acquisition d'instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, a conclu un accord amiable avec ses créanciers, fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.
4. la prévision d'accords contractuels ou de clauses statutaires par lesquels il serait dérogé au pouvoir votal qui leur revient selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action, dans les sociétés de périmètre.

#### ARTICLE 5: DURÉE

La société a une durée illimitée.

## CAPITAL - ACTIONS

### ARTICLE 6: CAPITAL

#### 6.1 Capital social

Le capital social s'élève à deux cent quatre-vingt-quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent et un euros et quatre-vingt-dix-sept centimes (284 984 601,97 €).

Il est représenté par douze millions six cent soixante-cinq mille sept cent soixante-trois (12 665 763) actions, sans désignation de valeur nominale, qui représentent chacune une partie égale du capital. Le capital est entièrement libéré.

#### 6.2 Capital autorisé

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social en une ou en plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de:

- (a) deux cent cinquante-six millions deux cent vingt-cinq mille deux cent soixante-dix-huit euros et quatre-vingt-dix-huit centimes (256 225 278,98 €) pour les augmentations de capital publiques en tant qu'apport en espèces ; dans ce cadre, la possibilité d'exercer le droit de souscription préférentiel ou du droit d'allocation irréductible est prévue pour les actionnaires de la société,
- (b) cent vingt-huit millions cent douze mille six cent trente-neuf euros et quarante-neuf centimes (128 112 639,49) pour les augmentations du capital réalisées dans le cadre d'un dividende optionnel,
- (c) à tout moment, 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmentation de capital, étant bien entendu que le conseil d'administration ne pourra, conformément au présent point (c), augmenter le capital que dans la mesure où le montant cumulé des augmentations du capital réalisés conformément au présent alinéa ne dépasse pas 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmentation du capital durant une période de 12 mois, ou
- (d) deux cent cinquante-six millions deux cent vingt-cinq mille deux cent soixante-dix-huit euros et quatre-vingt-dix-huit centimes (256 225 278,98 €) pour toutes les formes d'augmentation du capital ;

étant bien entendu que le montant total permis dans le cadre de cette augmentation du capital autorisée ne pourra jamais dépasser le montant maximum de deux cent cinquante-six millions deux cent vingt-cinq mille deux cent soixante-dix-huit et quatre-vingt-dix-huit centimes (256 225 278,98 €) durant la période pour laquelle l'autorisation a été donnée.

Cette autorisation est conférée au conseil d'administration pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge, de la modification des statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 23 juillet 2018. Cette autorisation peut être renouvelée. Le conseil d'administration détermine le prix, la prime d'émission et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Dans les limites exposées ci-dessus et sans préjudice des dispositions impératives de la législation applicable, le conseil d'administration peut décider d'augmenter le capital, soit par apports en espèces, soit par apports en nature, soit par incorporation de réserves, de primes d'émission, ou de tous les actifs propres susceptibles d'être convertis en capital, dans les comptes annuels IFRS statutaires de la société (établis en vertu de la réglementation applicable), avec ou sans émission de titres nouveaux d'un ou plusieurs types existants, en fonction du cas. Le conseil d'administration est également autorisé par l'assemblée générale à émettre d'autres titres, en ce compris mais non limités à des obligations convertibles (subordonnées ou non), droits de souscription.

Il est en outre permis au conseil d'administration de limiter ou de supprimer le droit de préférence accordé aux actionnaires, en ce compris en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants (pour autant que ceci soit légalement requis) lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond, le cas échéant, aux conditions fixées par la législation SIR et l'article 6.4 des statuts.

Ce droit d'allocation irréductible ne doit en tout cas pas être accordé en cas d'apport en espèces (i) dans

le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, dans les circonstances prévues à l'article 6.4 des statuts ou (ii) dans le cadre du capital autorisé, dans lequel cas le montant cumulé des augmentations du capital réalisées sur une période de 12 mois, conformément à l'article 26, §1, 3e alinéa de la loi sur les SIR, ne dépasse pas 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmentation du capital.

Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la législation SIR et aux conditions prévues à l'article 6.4 des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Sans préjudice de l'autorisation donnée au conseil d'administration conformément aux alinéas qui précèdent, le conseil d'administration est habilité à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital, en cas d'offre publique d'acquisition, sur toutes les actions de la société, dans les conditions prévues dans le Code des sociétés applicable et pour autant que la société ait reçu l'avis d'offre publique d'acquisition de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) dans un délai de trois ans suivant l'assemblée générale extraordinaire du 23 juillet 2018. Le cas échéant, le conseil d'administration doit respecter (pour autant que ce soit légalement requis) le droit d'allocation irréductible prévu par la législation SIR. Les augmentations de capital réalisées par le conseil d'administration en vertu de l'habilitation susmentionnée s'imputeront sur le capital restant utilisable au sens du premier alinéa.

Lorsque le conseil d'administration demande le paiement d'une prime d'émission à la suite de sa décision d'augmentation de capital, cette prime d'émission sera comptabilisée sur un ou plusieurs comptes séparés sous les capitaux propres, sur le passif du bilan. Le conseil d'administration est libre d'affecter le montant de cette prime, éventuellement déduction faite d'un montant maximum égal aux coûts liés à l'augmentation du capital dans le sens des règles IFRS applicables, à un compte indisponible dénommé « prime d'émission » qui constituera, à l'égal du capital social, la garantie des tiers et qui ne

pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions déterminées dans la législation applicable, sous réserve de son incorporation au capital.

#### 6.3 Acquisition, aliénation et prise en gage d'actions propres

La société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Le conseil d'administration est autorisé, dans les limites des articles 620 et suivants du Code des Sociétés à acquérir, prendre en gage et aliéner des actions propres de la société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette compétence est valable pour une durée de trois (3) ans, à compter de la date de la publication aux annexes du Moniteur belge du pouvoir octroyé par l'assemblée générale extraordinaire du 23 juillet 2018 et peut être prorogée par l'assemblée générale pour un même délai.

Le conseil d'administration est habilité, pour une période de cinq (5) ans suivant la tenue de l'assemblée générale extraordinaire du 23 juillet 2018, à acquérir, prendre en gage et aliéner pour compte de la société des actions propres de la société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à quatre-vingt-cinq pour cent (85 %) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, vente ou prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à cent quinze pour cent (115 %) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, vente ou prise en gage) sans que la société ne puisse à aucun moment détenir plus de 20 % du total des actions émises.

Ces conditions et limitations s'appliquent également aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par des filiales de la société au sens de l'article 627, alinéa 1 du Code des Sociétés, ainsi qu'à celles acquises par des personnes agissant au nom mais pour compte de la filiale de la société.

#### 6.4 Augmentation du capital

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément à la loi sur les sociétés applicable et à la législation SIR.

Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale, ou par décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Il est cependant interdit à la société de, directement ou indirectement, souscrire à son propre capital.

En cas d'augmentation de capital par apport en espèces par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, et sans préjudice de l'application des dispositions impératives de la législation sur les sociétés applicable, le droit de préférence des actionnaires peut uniquement être limité ou supprimé, dans la mesure où la législation SIR le requiert, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes fixées par la législation SIR : Le cas échéant, le droit d'allocation irréductible s'applique à l'émission d'actions, d'obligations convertibles (subordonnées ou non) et de droits de souscription. Il ne doit pas être accordé (i) en cas d'apport en espèces avec limitation ou suppression du droit de préférence, en sus d'un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires, ou (ii) dans le cadre du capital autorisé, dans lequel cas le montant cumulé des augmentations du capital réalisées sur une période de 12 mois, conformément à l'article 26, §1, 3<sup>e</sup> alinéa de la loi sur les SIR, ne dépasse pas 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmentation du capital.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises à la législation sur les sociétés applicable.

En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'émission de titres suite à un apport en nature, conformément à la législation SIR:

1. L'identité de celui qui fait l'apport doit être

mentionnée dans le rapport du conseil d'administration relatif à l'apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;

2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

À cet égard, il est permis de déduire du montant visé au point (b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les actions nouvelles seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;

3. sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.6 ci-dessous, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et

4. le rapport visé au point 1<sup>o</sup> ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Ces conditions supplémentaires ne sont en tout cas pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Lorsque l'assemblée générale demande le paiement d'une prime d'émission, cette prime d'émission sera comptabilisée sur un ou plusieurs comptes séparés

sous les capitaux propre, sur le passif du bilan. L'assemblée générale, ou, dans le cadre du capital autorisé, le conseil d'administration, est libre de comptabiliser cette prime sur un compte de réserve indisponible qui ne peut être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale d'actionnaires, dans le respect des conditions prévues dans la législation applicable.

#### 6.5 Réduction du capital

Une réduction du capital ne peut avoir lieu que si les actionnaires qui se trouvent dans une situation semblable sont traités de manières égales, et dans le respect des conditions légales en la matière, stipulées par le Code des Sociétés.

#### 6.6. Fusions, scissions et opérations assimilées

Conformément à la législation SIR, les conditions supplémentaires visées à l'article 6.4 en cas d'apport en nature sont applicables mutatis mutandis pour les fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des Sociétés.

#### ARTICLE 7: NATURE DES ACTIONS

Les actions sont, au choix des actionnaires, nominatives ou dématérialisées.

Tout actionnaire peut, à tout moment, demander la conversion de ses actions.

Les actions resteront nominatives dans les cas requis par la loi.

Les actions nominatives sont inscrites au registre des actions nominatives tenu au siège social de la société. La propriété des actions s'établit uniquement par cette inscription.

Les titres dématérialisés sont représentés par la comptabilisation en compte, au nom du propriétaire ou du titulaire, auprès d'un organisme de liquidation ou d'un teneur de compte agréé.

Toutes les actions sont entièrement libérées et sans indication de valeur nominale.

#### ARTICLE 8: EXERCICE DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Les actions sont indivisibles et la société ne reconnaît qu'un propriétaire par titre. Lorsque plusieurs personnes ont des droits sur une même action, l'exercice des droits attachés à cette action est suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée propriétaire du titre à l'égard de la société.

#### ARTICLE 9: AUTRES TITRES

La société est habilitée à émettre les titres visés à l'article 460 du Code des Sociétés, à l'exception des parts bénéficiaires et titres analogues et dans le respect des règles particulières prévues par la législation SIR et les statuts.

#### ARTICLE 10: COTATION EN BOURSE ET PUBLICITÉ DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES

Les actions de la société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la législation SIR.

Tout actionnaire est tenu de notifier à l'Autorité des services et des marchés financiers (FSMA) la détention de titres conférant le droit de vote, de droits de vote ou d'instruments financiers assimilés de la société conformément à la législation relative à la publicité des participations importantes.

Les quotités dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification pour les besoins de la législation relative à la publicité des participations importantes, sont fixées à trois pour cent (3 %), cinq pour cent (5 %) et les multiples de cinq pour cent (5 %) du nombre total des droits de votes existants.

Mis à part les exceptions prévues par le Code des Sociétés, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale.

## ADMINISTRATION ET SURVEILLANCE

### ARTICLE 11: COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La société est administrée par un conseil d'administration. Ce conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de maximum douze membres, actionnaires ou non de la Société, nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée d'en principe six ans, et qui sont toujours révocables par elle. Les administrateurs sortants sont rééligibles.

Le conseil d'administration compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Les administrateurs doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leurs fonctions telles que prévues par la législation SIR et ne peuvent pas tomber sous le champ d'application des interdictions fixées par cette législation.

En cas de vacance au sein du conseil d'administration, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la prochaine réunion de l'assemblée générale qui procède à l'élection définitive.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre achève le mandat de l'administrateur qu'il remplace.

### ARTICLE 12: PRÉSIDENTIE ET RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration peut nommer un président parmi ses membres.

Le conseil d'administration se réunit sur convocation du président, de deux administrateurs ou des administrateur(s) délégué(s) chaque fois que l'intérêt de la société le requiert.

Les convocations indiquent le lieu, la date, l'heure et l'ordre du jour de la réunion et sont envoyées par simple lettre, télécopie ou courrier électronique au moins 24 heures avant le conseil d'administration.

Dans des circonstances exceptionnelles, lorsque les délais de convocation mentionnés ci-dessus ne

peuvent être respectés, ces délais de convocation pourront être raccourcis. Lorsque cela s'avère nécessaire, la convocation peut se faire par téléphone en sus des modes de convocation susmentionnés.

La réunion est présidée par le président ou, si ce dernier est absent, par un administrateur désigné par les administrateurs présents. La personne qui préside la réunion, peut désigner un secrétaire qui peut être ou non un administrateur.

Tout administrateur peut, par lettre, télécopie, courrier électronique ou par tout autre moyen écrit, donner procuration à un autre membre du conseil pour le représenter à une réunion donnée. Aucun membre du conseil ne peut ainsi représenter plus de trois de ses collègues.

Chaque administrateur qui assiste ou qui est représenté au conseil d'administration est réputé avoir été valablement convoqué. Un administrateur peut également, avant ou après un conseil auquel il n'a pas assisté, renoncer à se prévaloir du défaut ou de l'irrégularité commise dans les formalités de convocation. Dans tous les cas, la régularité des formalités de convocation ne doit pas être justifiée lorsque tous les administrateurs sont présents ou valablement représentés et qu'ils se déclarent d'accord avec l'ordre du jour.

Les réunions du conseil d'administration peuvent valablement être tenues au moyen de vidéo- ou téléconférence. Dans ce cas, la réunion est considérée comme ayant été tenue au siège social de la société lorsqu'au moins un administrateur était physiquement présent au siège de la société.

Les administrateurs ne peuvent utiliser les informations dont ils disposent en leur qualité d'administrateur que dans le cadre de leur mandat.

### ARTICLE 13: DÉLIBÉRATIONS

Sauf en cas de force majeure, le conseil d'administration ne peut valablement délibérer et décider que si au moins la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée peut être convoquée qui pourra valablement délibérer et décider sur les points

inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée précédente, lorsqu'au moins deux administrateurs sont présents ou représentés.

Sauf dans des cas exceptionnels, la délibération et le vote concernent en principe seulement les points repris dans l'ordre du jour.

Conformément à l'article 521 du Code des Sociétés, dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, des décisions du conseil d'administration peuvent être prises par consentement unanime des administrateurs, exprimées par écrit. Il ne peut cependant pas être recouru à cette procédure pour l'arrêt des comptes annuels et l'utilisation du capital autorisé.

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité simple des voix des administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention d'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage des voix, la voix de l'administrateur qui préside la réunion est prépondérante.

Lorsqu'un administrateur se trouve en situation de conflit d'intérêts et que par conséquent, il ne prend pas part aux délibérations, ni au vote du conseil d'administration à propos d'une opération ou décision particulière, la voix dudit administrateur ne compte pas dans le calcul des quorums de présence et de majorité.

Les décisions du conseil d'administration sont consignées dans des procès-verbaux signés par le président du conseil d'administration, le secrétaire et les membres qui en font la demande. Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial. Les procurations sont annexées aux procès-verbaux des réunions pour lesquelles elles ont été données.

Les copies ou extraits des procès-verbaux qui sont produits en justice ou ailleurs, sont signés par le président du conseil d'administration, deux administrateurs ou un administrateur qui est en charge de la gestion journalière. Cette compétence peut être déléguée à un mandataire.

### ARTICLE 14: PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊT

Les administrateurs, les personnes en charge de la gestion journalière et les mandataires de la société ne peuvent agir en qualité de contrepartie dans des transactions conclues avec la société ou une de ses sociétés de périmètre, ni retirer un quelconque avantage de transactions conclues avec les sociétés précitées, sauf lorsque l'opération est proposée dans l'intérêt de la société, et qu'elle fait partie du sens normal de sa stratégie d'entreprise, et se produit dans des conditions de marché normales.

Le cas échéant, la Société doit en informer au préalable l'Autorité des services et des marchés financiers (FSMA).

Les transactions mentionnées au premier alinéa ainsi que les informations contenues dans l'avis précité sont immédiatement rendues publiques et sont expliquées dans le rapport annuel, et le cas échéant, dans le rapport semestriel.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux opérations tombant hors du champ d'application de la procédure en conflit d'intérêts prévues par la législation SIR.

Les articles 523 et 524 du Code des Sociétés restent intégralement applicables.

### ARTICLE 15: COMPÉTENCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet social, à l'exception des actes qui sont réservés par la loi ou par les statuts, à l'assemblée générale.

Le conseil d'administration établit le rapport semestriel, ainsi que le projet de rapport annuel. Le conseil désigne le ou les expert(s) conformément à la législation SIR et propose, le cas échéant, toute modification à la liste des experts repris dans le dossier qui accompagnait sa demande d'agrément en tant que SIR.

Le conseil peut fixer la rémunération de tout mandataire auquel des pouvoirs spéciaux sont

conférés, en conformité avec la législation SIR.

#### ARTICLE 16: RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Les administrateurs seront remboursés des frais normaux et légitimes, et des coûts qu'ils peuvent faire valoir comme ayant été avancés dans l'exercice de leur mission et à condition que ces coûts aient été discutés et acceptés au préalable par le Président du conseil d'administration.

En outre, conformément à la législation SIR, aucune rémunération ne peut être accordée aux administrateurs en fonction d'une opération ou transaction spécifique de la société ou de ses sociétés de périmètre.

#### ARTICLE 17: DIRECTION EFFECTIVE, GESTION JOURNALIÈRE ET DÉLÉGATION DE COMPÉTENCES

La direction effective de la société doit être confiée à, au moins, deux personnes.

Les personnes en charge de la direction effective de la société doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leurs fonctions telles que prévues par la législation SIR et ne peuvent pas tomber sous le champ d'application des interdictions fixées par cette législation.

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la société à une ou plusieurs personnes, étant entendu que la gestion journalière est organisée de telle sorte que, dans le giron du conseil d'administration, au moins deux administrateurs assurent collégalement la gestion journalière ou en exercent la surveillance.

Le conseil et les personnes chargées de la direction journalière dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés, peuvent déléguer à un mandataire, qui ne doit pas être administrateur, l'entière ou une partie de leurs pouvoirs portant sur des questions spéciales ou déterminées et dans le cadre d'un mandat spécifique.

Le conseil d'administration peut créer un ou plusieurs

comités consultatifs en son sein et sous sa responsabilité. Il définit leur composition et leur mission.

#### ARTICLE 18: COMITÉ DE DIRECTION

Sans préjudice de l'article 17 des statuts concernant la gestion journalière et la délégation de compétences et dans les limites prévues par l'article 524bis du Code des sociétés, le conseil d'administration peut déléguer tout ou partie de ses pouvoirs de gestion à un comité de direction, composé de plusieurs membres, qu'ils soient administrateurs ou non, sans que cette délégation ne porte sur la politique générale de la société, sur l'ensemble des actes réservés par la loi ou les statuts au conseil d'administration ou sur les décisions ou opérations auxquelles l'article 524ter du Code des Sociétés est applicable, auquel cas la procédure d'information du conseil d'administration prévue par l'article 524ter, § 2 sera d'application.

Le conseil d'administration est chargé de la surveillance du comité de direction. Le conseil d'administration fixe le mode de fonctionnement du comité de direction, les conditions de désignation de ses membres, leur révocation, leur rémunération et la durée de leur mission.

Lorsqu'une personne morale est désignée comme membre du comité de direction, celle-ci est tenue de désigner, conformément aux dispositions du Code des Sociétés applicables, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de cette personne morale.

#### ARTICLE 19: REPRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

La société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un notaire ainsi que dans les actes en justice, aussi bien en tant que demandeur qu'en tant que défendeur, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit, dans les limites des pouvoirs conférés au comité de direction, par un délégué à cette gestion. À l'égard des tiers, ils ne doivent pas produire une preuve d'une résolution préalable du conseil d'administration.

En outre, la société est valablement engagée par des mandataires spéciaux agissant dans le cadre de leur mission.

La société peut être représentée à l'étranger par toute personne formellement désignée à cette fin par le conseil d'administration.

#### ARTICLE 20: CONTRÔLE

La société désigne un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et de la législation SIR.

Le(s) commissaire(s) doi(ven)t être agréé(s) par l'Autorité des services et des marchés financiers (FSMA).

#### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ARTICLE 21: RÉUNIONS

L'assemblée générale est tenue chaque année, l'avant-dernier lundi du mois de juillet à dix heures. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure.

Une assemblée générale extraordinaire ou particulière peut être convoquée chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Ces assemblées générales peuvent être convoquées par le conseil d'administration ou par le ou les commissaire(s) et doivent être convoquées chaque fois que les actionnaires représentant ensemble un cinquième du capital social, le requièrent.

Les assemblées générales sont tenues au siège de la société ou à toute autre endroit indiqué dans la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital social de la société peuvent, conformément aux dispositions du Code des sociétés, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour. Les sujets à traiter additionnels ou les propositions de décision doivent être soumis à la société au plus tard vingt-deux (22) jours avant la date de l'assemblée générale. Les administrateurs répondent aux questions qui leur sont posées par les actionnaires au cours de l'assemblée ou qui leur ont été soumises par écrit au sujet de leur rapport ou des points inscrits à

l'ordre du jour, pour autant que la communication des informations ou des faits ne soient pas de nature à porter préjudice aux intérêts professionnels de la société ou à la confidentialité à laquelle se sont engagés la société ou ses administrateurs. Dès que la convocation à l'assemblée générale est publiée, les actionnaires peuvent poser des questions par écrit, auxquelles il sera répondu pendant l'assemblée, à condition qu'elles aient été soumises par écrit à la société au plus tard six jours avant l'assemblée.

Le(s) commissaire(s) répond(ent) aux questions qui lui/leur sont posées par les actionnaires en ce qui concerne le rapport de contrôle révisoral.

#### ARTICLE 22: CONVOCATION

Conformément à l'article 533 du Code des sociétés, les convocations à l'assemblée générale doivent avoir lieu au moyen d'une annonce publiée au Moniteur belge, dans un instrument de diffusion national (sauf dans les cas expressément prévus par le Code des Sociétés) et dans la presse conformément aux prescriptions du Code des sociétés au moins 30 jours avant la réunion. Si une nouvelle convocation est nécessaire et que la date de la deuxième réunion a été annulée dans la première convocation, l'annonce de la deuxième réunion devra avoir lieu au moins dix-sept jours avant que se tienne la réunion.

Les convocations sont communiquées aux titulaires d'actions, d'obligations, de droit de souscriptions nominatives, aux titulaires de certificats nominatifs, qui ont été émis en collaboration avec la société, aux administrateurs et aux commissaires dans le délai précité avant la réunion ; cette communication a lieu au moyen d'une simple lettre à moins que les destinataires n'aient consenti individuellement, expressément et par écrit à recevoir la convocation par un autre moyen de communication. L'accomplissement de cette formalité ne doit pas être justifié.

La convocation contient l'ordre du jour de l'assemblée avec l'inscription des sujets à traiter et les propositions de décisions, ainsi que la date, l'heure et l'endroit où l'assemblée est tenue et les autres informations prescrites par le Code des sociétés.

Les pièces requises sont mises à la disposition

des bénéficiaires et une copie leur est envoyée conformément aux dispositions concernées du Code des Sociétés.

L'actionnaire qui participe ou qui se fait représenter à l'assemblée, est considéré comme ayant été valablement appelé. Un actionnaire peut également, avant ou après la réunion de l'assemblée générale à laquelle il n'a pas assisté, renoncer à se prévaloir du défaut ou de l'irrégularité commise dans les formalités de convocation.

#### ARTICLE 23: PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après, la « date d'enregistrement »), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il ne soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par le teneur de comptes agréé certifiant ou l'organisme de liquidation, du nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale.

Ce dépôt doit être effectué au siège social ou auprès des personnes désignées dans les avis de convocation, au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Les propriétaires d'actions nominatives qui souhaitent prendre part à l'assemblée générale doivent notifier leur intention à la société, par lettre ordinaire, télécopie ou courrier électronique, envoyé au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Tous les actionnaires ou leurs mandataires sont

obligés, avant de participer à l'assemblée, de signer la liste de présence, indiquant le nom, le(s) prénom(s) et le domicile des actionnaires et le nombre d'actions qui sont représentées.

#### ARTICLE 24: VOTE PAR PROCURATION

Tout actionnaire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non.

L'actionnaire ne peut désigner qu'une seule personne comme mandataire pour une assemblée générale bien déterminée, sous réserve des dérogations prévues par le Code des Sociétés.

Toute demande d'octroi de procuration comprend, sous peine de nullité, au moins les informations suivantes: 1° l'ordre du jour, avec mention des sujets à traiter et des propositions de décision; 2° la demande d'instructions relatives à l'exercice du droit de vote eu égard aux différents sujets à l'ordre du jour; 3° l'indication de la façon dont le mandataire va exercer son droit de vote en cas de défaut d'instructions de l'actionnaire.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et parvenir au siège social de la société ou au lieu indiqué dans la convocation au plus tard six jours avant l'assemblée.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nuspropriétaires, les créanciers et débiteurs-gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

#### ARTICLE 25: VOTE PAR CORRESPONDANCE

Sur autorisation donnée par le conseil d'administration dans son avis de convocation, les actionnaires seront autorisés à voter par correspondance sur les points à l'ordre du jour au moyen d'un formulaire établi par la société.

Le formulaire pour voter à distance comprendra au moins les informations suivantes: 1° le nom ou la dénomination de l'actionnaire et son domicile ou siège social; 2° le nombre de voix que l'actionnaire souhaite exprimer à l'assemblée générale; 3° la forme des actions détenues; 4° l'ordre du jour de

l'assemblée (en ce compris les propositions de décision); 5° le délai dans lequel le formulaire de vote doit parvenir à la société, et 6° la signature de l'actionnaire. Il précisera expressément que ce formulaire devra être signé par l'actionnaire et transmis à la société par pli recommandé au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

#### ARTICLE 26: BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou en son absence par un administrateur désigné par les administrateurs présents ou par un membre de l'assemblée désigné par ce dernier. Le président désigne le secrétaire.

Lorsque le nombre de personnes présentes l'autorise, l'assemblée choisit deux scrutateurs sur proposition du président.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par le président de l'assemblée, le secrétaire, les scrutateurs, les administrateurs et commissaire(s) présents et les actionnaires qui en font la demande.

Ces procès-verbaux sont tenus dans un registre spécial. Les procurations sont annexées aux procès-verbaux de l'assemblée pour laquelle elles ont été octroyées.

#### ARTICLE 27: NOMBRE DE VOIX ET EXERCICE DU DROIT DE VOTE

Chaque action donne droit à une seule voix.

Les titulaires d'obligations et de droits de souscription peuvent assister à l'assemblée générale, mais n'ont qu'une voix consultative.

#### ARTICLE 28: DÉLIBÉRATION ET VOTE

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter sans égard à la part du capital social présente ou représentée, excepté dans les cas où le Code des sociétés impose un quorum de présence.

L'assemblée générale ne peut délibérer sur les points ne figurant pas à l'ordre du jour, à moins que tous les actionnaires soient personnellement présents ou représentés à l'assemblée générale et qu'ils décident à l'unanimité d'étendre l'ordre du jour.

Sauf dispositions légales ou statutaires contraires, toute décision est adoptée par l'assemblée générale, à la majorité simple des voix émises. Les votes blancs et les votes non valables ne sont pas comptabilisés dans le calcul des voix émises.

Les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels de la société et l'octroi de la décharge aux administrateurs et au(x) commissaire(s) sont adoptées à la majorité des voix.

Lorsque l'assemblée générale doit délibérer à propos de, entre autres:

- une modification des statuts;
- une augmentation ou diminution du capital social;
- l'émission d'actions en dessous du pair comptable;
- l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription;
- la dissolution de la société.

au moins la moitié des actions qui représentent le capital social de la société doit être représentée à l'assemblée. Lorsque cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée doit être convoquée, qui décidera valablement, peu importe le nombre d'actions représentées.

Les décisions sur les sujets susmentionnés ne sont valablement prises qu'à la majorité des trois quarts des voix qui ont participé au vote et ce, sans préjudice des autres règles de présence et de majorité prévues par le Code des sociétés, entre autres en relation avec une modification de l'objet social, l'acquisition, la prise en gage et l'aliénation de ses actions propres, la résolution de la société lorsque, suite à des pertes subies, l'actif net de la société est réduit à moins du quart du capital social et la transformation de la société en une autre forme juridique.

Les votes ont lieu à main levée ou à l'appel des noms, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des votes émises.

#### ARTICLE 29: PROCÈS-VERBAUX

Les procès-verbaux de l'assemblée générale sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui en font la demande.

Les copies ou extraits des procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le président, le secrétaire, les scrutateurs ou à leur défaut par deux administrateurs.

### EXERCICE COMPTABLE – RAPPORT ANNUEL - DIVIDENDES

#### ARTICLE 30: EXERCICE COMPTABLE ET RAPPORT ANNUEL

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> avril et prend fin le 31 mars de chaque année.

À la fin de chaque exercice comptable, le conseil d'administration dresse l'inventaire, ainsi que les comptes annuels. Le conseil d'administration établit également un rapport, dans lequel il rend compte de sa gestion. Le commissaire rédige un rapport écrit et circonstancié en vue de l'assemblée annuelle. Ces documents sont établis conformément à la loi.

#### ARTICLE 31: DISTRIBUTION DU BÉNÉFICE

La société doit distribuer annuellement à ses actionnaires et dans les limites permises par la législation sur les sociétés applicable et la législation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la législation SIR.

Le conseil d'administration peut, dans les limites des dispositions pertinentes prévues par la législation sur les sociétés, distribuer un acompte sur dividendes et en fixer la date de paiement.

#### ARTICLE 32: PAIEMENT DES DIVIDENDES

Le paiement des dividendes dont la distribution est décidée par l'assemblée générale, a lieu au moment et à l'endroit déterminés par cette assemblée ou par le conseil d'administration.

Toute distribution de dividendes ou d'acomptes sur dividendes qui serait contraire à la législation doit être remboursée par les actionnaires qui en ont bénéficié, lorsque la société prouve que l'actionnaire savait que la distribution effectuée en sa faveur était contraire aux prescriptions légales ou qu'il ne pouvait l'ignorer au vu des circonstances.

#### ARTICLE 33: MISE À DISPOSITION DES RAPPORTS ANNUELS ET SEMESTRIELS

Les rapports annuels et semestriels de la société, y compris les comptes annuels et semestriels statutaires et consolidés de la société et le rapport du commissaire, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et à la législation SIR.

Les rapports annuels et semestriels de la société sont placés sur le site internet de la société.

Les actionnaires ont le droit d'obtenir gratuitement une copie des rapports annuels et semestriels au siège social de la société.

### DISSOLUTION - LIQUIDATION

#### ARTICLE 34: NOMINATION ET POUVOIR DES LIQUIDATEURS

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins d'un ou plusieurs liquidateur(s), nommé(s) par l'assemblée générale. Le(s) liquidateur(s) n'entre(nt) en fonction qu'après confirmation, par le tribunal de commerce, de sa/leur nomination. À défaut de nomination de liquidateur(s), les membres du conseil d'administration sont considérés comme liquidateurs à l'égard des tiers.

Les liquidateurs forment un collège. Le/les liquidateur(s) dispose(nt) à cette fin des pouvoirs les plus étendus conformément aux dispositions applicables du Code des sociétés, et sous réserve des limites établies par l'assemblée générale.

Le(s) liquidateur(s) est/sont tenu(s) de convoquer l'assemblée générale chaque fois que des actionnaires représentant ensemble un cinquième du capital social en font la demande.

L'assemblée générale détermine les émoluments du ou des liquidateur(s).

La liquidation de la société est effectuée conformément aux dispositions du Code des sociétés.

#### ARTICLE 35: RÉPARTITION

Après apurement de tou(te)s les dettes, charges et frais de liquidation, l'actif net sert d'abord à rembourser, en espèces ou en titres, le montant libéré et non encore amorti des actions.

Le solde éventuel est réparti également entre les actions.

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ARTICLE 36: ÉLECTION DE DOMICILE

Tout administrateur, directeur et liquidateur de la société domicilié à l'étranger, est, pour l'exercice de son mandat, considéré comme ayant élu domicile au siège social de la société où toutes les communications, notifications et convocations peuvent lui être valablement faites.

Les titulaires d'actions nominatives doivent notifier à la société tout changement de domicile. À défaut, toutes communications, convocations ou notifications seront valablement faites au dernier domicile connu.

#### ARTICLE 37: DROIT COMMUN

Les clauses des présents statuts qui seraient contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés et de la législation SIR sont réputées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres clauses statutaires.



DIVERS

## DIVERS

O1	LEXIQUE - GÉNÉRALITÉS	259
O2	LEXIQUE – MESURES ALTERNATIVES DE PERFORMANCE	262

” Une attention toute particulière est également accordée au montant des loyers, afin de continuer à concilier à long terme les attentes en matière de rentabilité de Retail Estates sa et celles de ses locataires. ”



” Retail Estates sa  
jouit d’une expérience  
réelle de la promotion  
sur commande de  
nouvelles surfaces  
de vente pour ses  
locataires. ”

## 1. LEXIQUE - GÉNÉRALITÉS

### A

#### ACTIONS LIBREMENT NÉGOCIABLES (FREE FLOAT)

Pourcentage des actions détenues par le public. Sur Euronext, le pourcentage des actions librement négociables sur le marché se calcule en déduisant du nombre total des actions de capital, les actions détenues par les entreprises faisant partie du même groupe, les entreprises publiques, les fondateurs, les actionnaires liés par une convention d'actionnaires et les actionnaires détenant une majorité de contrôle.

### C

#### CAPITALISATION BOURSIÈRE

Nombre total d'actions à la date de clôture, multiplié par le cours de clôture à la date de clôture.

#### CASH-FLOW NET

Flux opérationnel, résultat EPRA (part du groupe) majoré des dotations aux amortissements, des réductions de valeur sur créances commerciales, des dotations aux provisions et des prélèvements sur les provisions, ainsi que des plus-values et moins-values réalisées par rapport à la valeur d'investissement à la clôture de l'exercice social précédent, diminué de l'exit tax.

#### CERTIFICAT IMMOBILIER

Titre accordant à son détenteur le droit à une part proportionnelle des revenus d'un immeuble. Le détenteur reçoit également une part du produit de l'immeuble en cas de vente de celui-ci.

#### CLUSTER COMMERCIAL

Ensemble de magasins de périphérie situés le long d'un même axe routier, que le consommateur considère comme un tout, alors qu'en dehors de leur emplacement, ils ne disposent d'aucune infrastructure commune.

#### CODE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE 2020

Code belge établi par la commission Corporate Governance, comprenant les pratiques et dispositions de gouvernance à respecter au sein des sociétés de droit belge dont les actions sont négociées sur un marché réglementé.

#### CRÉDIT SEC (« BULLET LOAN »)

Prêt remboursable en une fois, à l'échéance.

### D

#### DIVIDENDE BRUT

Le dividende brut par action est le résultat d'exploitation distribué.

#### DIVIDENDE NET

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 30 % de précompte immobilier.

### E

#### ENTREPRISES À SUCCURSALES MULTIPLES

Entreprises possédant un service d'achat centralisé et au moins cinq points de vente différents (grandes surfaces).

#### EXIT TAX

Taux spécial à l'impôt des sociétés, appliqué à l'écart entre la juste valeur du patrimoine d'une société et la valeur comptable de ce patrimoine au moment où la société obtient l'agrément au titre de société immobilière réglementée ou fusionne avec une société immobilière réglementée.

### I

#### IMMOBILIER TITRISÉ

Possibilité d'investissement alternative dans l'immobilier dans le cadre de laquelle l'actionnaire ou le détenteur de certificats acquiert des actions

(cotées) ou des certificats immobiliers d'une société ayant acquis un bien immobilier, au lieu d'investir lui-même directement dans le bien immobilier concerné.

### INDICE BEL MID

Indice pondéré des prix, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2005, des actions cotées sur Euronext. Cet indice prend en compte les différentes capitalisations boursières dont la pondération est déterminée par le pourcentage du nombre d'actions librement négociables sur le marché et la vitesse de rotation des actions faisant partie de l'indice.

### « INTEREST RATE SWAP » (IRS)

Le swap de taux d'intérêt est une convention entre parties qui s'engagent à échanger des flux d'intérêts durant une période préalablement déterminée, contre un montant convenu au préalable. Il s'agit uniquement des flux d'intérêts, le montant lui-même ne faisant l'objet d'aucun échange. Les IRS sont souvent mis en œuvre pour se couvrir contre des hausses de taux d'intérêt. Dans ce cas, il s'agit de l'échange d'un taux d'intérêt variable contre un taux d'intérêt fixe.

### INVESTISSEUR INSTITUTIONNEL

Entreprise chargée, à titre professionnel, du placement des ressources qui lui sont confiées par des tiers pour diverses raisons. Exemples: fonds de pension, fonds de placement collectif,...

## J

### JUSTE VALEUR

Montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, moyennant leur accord, dans des conditions de concurrence normales. Du point de vue du vendeur, la juste valeur doit s'entendre déduction faite des droits d'enregistrement.

## L

### LÉGISLATION SIR

La Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, modifiée pour la dernière fois le 28 avril 2020, et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, modifié pour la dernière fois en date du 23 avril 2018.

### LOYERS CONTRACTUELS

Loyers de base indexés, tels que fixés dans les contrats de bail au 31 mars 2021, avant déduction des périodes d'occupation gratuite et autres avantages consentis aux locataires.

## M

### MAGASINS DE PÉRIPHÉRIE

Magasins regroupés le long des grands axes donnant accès aux villes et aux communes. Chacun des points de vente dispose de son propre parking, ainsi que d'une entrée et d'une sortie sur la voie publique.

## N

### NORMES IFRS

International Financial Reporting Standards. Ensemble de principes comptables et de règles d'évaluation établi par l'International Accounting Standards Board dans le but de faciliter la comparaison, sur le plan international, entre les entreprises européennes cotées en Bourse.

Les entreprises cotées en Bourse doivent appliquer ces règles dans le cadre de l'établissement de leurs comptes consolidés relatifs aux exercices sociaux postérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2005.

## O

### OLO

Obligation d'État souvent assimilée à un placement pratiquement sans risques, et donc également utilisée pour calculer la prime de risque par rapport à

des titres cotés. La prime de risque est le rendement supplémentaire escompté par l'investisseur en fonction du profil de risque de l'entreprise.

## P

### PARC COMMERCIAL

Surfaces de vente faisant partie d'un complexe commercial intégré et regroupées avec d'autres surfaces de vente. Les immeubles sont agencés autour d'un parking central et utilisent une entrée et une sortie communes.

## R

### RATIO COURS/BÉNÉFICE (PRICE/EARNING RATIO)

Résultat de la division du cours d'une action par le bénéfice par action. Il indique le multiple du bénéfice à payer pour un cours donné.

### RATIO DE DISTRIBUTION (PAY-OUT RATIO)

Ratio indiquant le pourcentage du bénéfice net distribué sous forme de dividende aux actionnaires. Ce ratio s'obtient en divisant le bénéfice net distribué par le bénéfice net total.

### RENDEMENT

Rendement total de l'action au cours des 12 mois écoulés ou (dernier cours + dividende brut) / cours de l'exercice social précédent.

### RENDEMENT DU DIVIDENDE

Rapport entre le dernier dividende brut distribué et le dernier cours de l'exercice social auquel le dividende se rapporte.

## T

### TAUX D'ENDETTEMENT

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

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation correspond à la superficie des surfaces de vente effectivement louée par rapport à la superficie des surfaces de vente en portefeuille, exprimée en m<sup>2</sup>.

## V

### VALEUR D'ACQUISITION

Il s'agit du terme à utiliser lors de l'acquisition d'un bâtiment. Lorsque des droits de mutation sont payés sur la cession, ils sont comptabilisés dans la valeur d'acquisition.

### VALEUR D'INVESTISSEMENT ESTIMÉE

Valeur de notre portefeuille immobilier, en ce compris les coûts, les droits d'enregistrement, les honoraires et la TVA, estimée tous les trimestres par un expert indépendant.

### VALEUR DE LIQUIDATION ESTIMÉE

Valeur hors coûts, droits d'enregistrement, honoraires et TVA récupérable, dans le scénario où chaque immeuble ferait l'objet d'une cession distincte.

### VALEUR NETTE D'UNE ACTION

NAV (Net Asset Value) ou VAN (Valeur de l'Actif Net) : elle s'obtient en divisant les fonds propres par le nombre d'actions.

### VITESSE DE ROTATION

Nombre d'actions négociées chaque mois par rapport au nombre total d'actions en circulation au cours des 12 derniers mois.

## 2. LEXIQUE – MESURES ALTERNATIVES DE PERFORMANCE

### LISTE DES NOTIONS

Mesure alternative de performance	Définition	Objectif
<b>Marge d'exploitation</b>	Le « Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » divisé par le « Résultat locatif net ».	Permet de mesurer la performance opérationnelle de la société.
<b>Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers).</b>	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.
<b>Résultat sur portefeuille</b>	Le « Résultat sur portefeuille » comprend les éléments suivants : – « Résultat sur vente d'immeubles de placement » ; – « Résultat sur 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.
<b>Taux d'intérêt moyen pondéré</b>	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 moyennes d'intérêts de la société.
<b>Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors juste valeur des instruments de couverture autorisés</b>	Capitaux propres (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 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 afin de permettre la comparaison avec le cours boursier.
<b>Rendement brut</b>	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

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	85 737	91 559
Résultat locatif net (B)	100 402	107 614
<b>Marge opérationnelle (A/B)</b>	<b>85,39%</b>	<b>85,08%</b>

#### RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS)

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Résultat financier (A)	-17 757	-25 533
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	2 674	-6 216
<b>Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)</b>	<b>-20 430</b>	<b>-19 317</b>

#### RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Résultat sur vente d'immeubles de placement (A)	825	597
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (B)	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (C)	-5 963	-5 183
Autre résultat sur portefeuille (D)	992	-298
<b>Résultat sur portefeuille (A+B+C+D)</b>	<b>-4 146</b>	<b>-4 884</b>

#### TAUX D'INTÉRÊT MOYEN PONDÉRÉ

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Charges d'intérêts net (y inclus la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) (A)	20 592	19 275
Autres charges des dettes (B)*	1 152	1 337
Dette financière moyenne pondérée sur la période (C)**	935 024	839 839
<b>Taux d'intérêt moyen pondéré (A-B)/C</b>	<b>2,08%</b>	<b>2,13%</b>

\* 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 1,0481.

**VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (VALEUR D'INVESTISSEMENT) HORS DIVIDENDE HORS LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS**

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société-mère (A)	808 223	798 987
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (B)	-63 203	-57 187
La juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie (C)	-25 678	-29 584
Dividende brut présumé (D)	55 729	55 574
Nombre d'actions ordinaires en circulation (E)	12 665 763	12 665 763
<b>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)</b>	<b>66,43</b>	<b>65,55</b>

**RENDEMENT BRUT**

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Les revenus locatifs actuels (nets, après déduction du canon) (A)	113 969	112 318
la valeur d'investissement estimée du portefeuille (sans tenir compte des projets de développement inclus dans le prix de revient) (B)*	1 758 971	1 720 927
<b>Rendement Brut (A/B)</b>	<b>6,48%</b>	<b>6,53%</b>

\* 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 (voir rapport annuel 2017-2018)

**INFORMATIONS UTILES**

<b>Nom:</b>	Retail Estates sa
<b>Statut:</b>	Société immobilière réglementée (« SIR ») publique de droit belge.
<b>Adresse:</b>	Industrielaan n° 6 – B-1740 Ternat
<b>Tél.:</b>	+32 (0)2 568 10 20
<b>Fax:</b>	+32 (0)2 581 09 42
<b>E-mail:</b>	info@retailstates.com
<b>Site Web:</b>	www.retailstates.com
<b>RPM:</b>	Bruxelles
<b>TVA:</b>	BE 0434.797.847
<b>Numéro d'entreprise:</b>	0434.797.847
<b>Date de constitution:</b>	12 juillet 1988
<b>Agrément sicafi:</b>	27 mars 1998 (jusqu'au 23 octobre 2014)
<b>Agrément SIR:</b>	24 octobre 2014
<b>Durée:</b>	Indéterminée
<b>Management:</b>	Interne
<b>Commissaire:</b>	PwC Réviseurs d'entreprises srl – Woluwegarden-Woluwedal n° 18 à 1932 Bruxelles, représentée par Monsieur Damien Walgrave
<b>Clôture de l'exercice:</b>	31 mars
<b>Capital au 31.03.2021:</b>	284 984 601,97 EUR
<b>Nombre d'actions au 31.03.2021:</b>	12 665 763
<b>Assemblée générale:</b>	Avant-dernier lundi du mois de juillet
<b>Cotation:</b>	Euronext – marché continu
<b>Service financier:</b>	KBC Banque
<b>Valeur du portefeuille au 31.03.2021:</b>	Valeur d'investissement de 1.789,40 mio d'euros – juste valeur de 1 717,25 millions d'euros (valeur des certificats immobiliers « Immobilière Distri-Land sa » incl.)
<b>Experts immobiliers:</b>	Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers et Stadim
<b>Nombre d'immeubles au 31.03.2021:</b>	992
<b>Type d'immeubles:</b>	Immobilier situé en périphérie
<b>Fournisseur de liquidités:</b>	KBC Securities et De Groef Petercam

**DISPONIBILITÉ DU RAPPORT ANNUEL**

Le présent rapport annuel est disponible en néerlandais, en français et en anglais.

Le présent rapport annuel a été établi en néerlandais. Retail Estates sa en a validé la traduction et la correspondance entre la version officielle néerlandaise et les versions française et anglaise, et est responsable des traductions. En cas d'incohérence entre la version néerlandaise et la version française ou anglaise, la version néerlandaise prévaut. Par ailleurs, une version électronique du présent rapport annuel est publiée, à titre d'information uniquement, sur le site Web de Retail Estates sa (www.retailstates.com). Les autres informations figurant sur le Site Web de Retail Estates sa ne font pas partie du présent rapport annuel.





**RETAIL  
ESTATES**

Openbare GVV-SIR publique

Industrielaan 6 - B- 1740 Ternat  
T. +32 (0)2 568 10 20  
F. +32 (0)2 581 09 42

[info@retailestates.com](mailto:info@retailestates.com)

[www.retailestates.com](http://www.retailestates.com)