

# RAPPORT ANNUEL 2024-2025





H&M

# SOMMAIRE

**1**

**FAITS  
IMMOBILIER  
MARQUANTS**  
P. 10

**2**

**LETTRE  
AUX  
ACTIONNAIRES**  
P. 19

**3**

**RAPPORT DE  
GESTION**  
P. 35

**4**

**RAPPORT DE  
DURABILITÉ**  
P.82

**5**

**RETAIL ESTATES  
EN BOURSE**  
P. 130



**6**

**RAPPORT  
IMMOBILIER**  
P. 139

**7**

**RAPPORT  
FINANCIER**  
P. 176

**8**

**FACTEURS DE  
RISQUES**  
P. 248

**9**

**DOCUMENT  
PERMANENT**  
P. 262

**10**

**DIVERS**  
P. 280

# FAITS MARQUANTS 1998-2025

## 1998 ▶

### Retail Estates en bourse

OPI et première entrée en bourse Euronext Bruxelles

## 1999 ▶

### Renforcement du capital

1<sup>ère</sup> augmentation de capital publique

## 2002 ▶

### Indépendante

Retail Estates devient une sicafi gérée de manière indépendante

## 2003 ▶

### Renforcement du capital

2<sup>ème</sup> augmentation de capital publique

## 2008 ▶

### Valeur du portefeuille

Le portefeuille immobilier atteint le cap de 250 millions d'EUR



## 2011 ▶

### Valeur du portefeuille

Le portefeuille immobilier atteint le cap de 500 millions d'EUR

## 2012 ▶

### Dividende optionnel

Retail Estates offre un choix aux actionnaires

## 2013 ▶

### Renforcement du capital

3<sup>ème</sup> augmentation de capital publique

## 2014 ▶

### Diversification des sources de financement

Émission obligataire - placement privé

Changement de statut de SICAFI à SIR

## 2015 ▶

### Renforcement du capital

4<sup>ème</sup> augmentation de capital publique

**2016** ▶**Valeur du portefeuille**

Le portefeuille immobilier atteint le cap de 1 milliard d'EUR

**Diversification des sources de financement**

Émission obligataire - placement privé

**2017** ▶**Inscription à l'indice EPRA**

L'inscription à l'indice EPRA contribue à la visibilité de l'action

**2018** ▶**20 ans Retail Estates sa en bourse**

cotation supplémentaire en bourse sur Euronext Amsterdam

**Renforcement du capital**

5ème augmentation de capital publique  
Expansion aux Pays-Bas

**2019** ▶**Valeur du portefeuille**

Le portefeuille immobilier atteint le cap de 1,5 milliard d'EUR

**2020** ▶**Diversification des sources de financement**

Émission obligataire - placement privé de 75 millions d'EUR

**2021** ▶**Les valorisations stables**

Les dividendes restent résistant à l'inflation, malgré des mois de fermetures obligatoires de magasins en raison de la crise corona

**2022** ▶**Rétablissement complet**

Résultats opérationnels rétablis au niveau préc corona

**2023** ▶**25<sup>e</sup> anniversaire de Retail Estates****2024** ▶**Acquisition d'Alexandrium Megastores****Valeur du portefeuille**

Le portefeuille immobilier atteint le cap de 2 milliard d'EUR

**2025**

# FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

## RÉSULTATS

Évolution revenus locatifs à portefeuille constant

**+0,38%**

Dividende brut

**€ 5,10**  
**+2%**

Résultat locatif net

**€ 142,18 MIO**  
**+2,41%**

Résultat EPRA par action<sup>1</sup>

**€ 6,21**  
**+0,5%**

Résultat EPRA

**€ 90,86 MIO**  
**+2,82 %**

## DONNÉES PAR ACTION

RETAIL ESTATES - EPRA NTA - IFRS NAW



EPRA-NTA

**€ 80,87**

Prix de l'action au 31 mars 2025

**€ 60,30**

<sup>1</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Valeur d'investissement estimée

€ 2.069,54

+2%

Taux d'occupation

97,26%

CAPITAL

Augmentation du capital

€19,74 mio  
331.738

nouvelles actions

Capital et primes d'émission

€ 719,06 mio  
14.707.335

actions

ESG

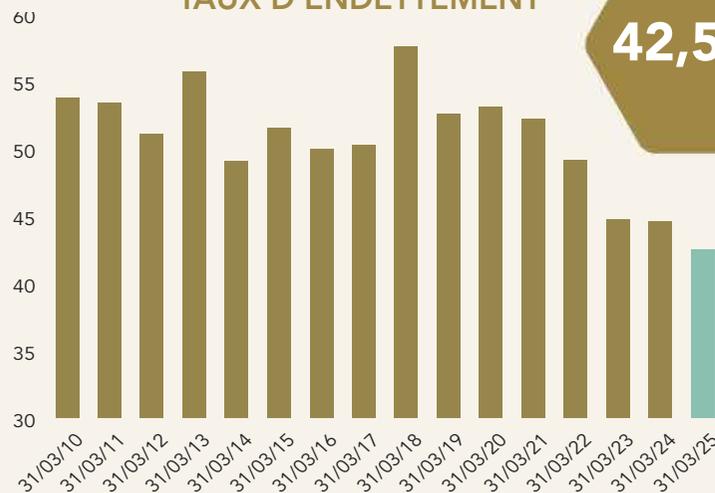
€11,41mio

des investissements visant à rendre le portefeuille immobilier plus durable

12,5%

du résultat de l'EPRA ont été investis dans le développement durable

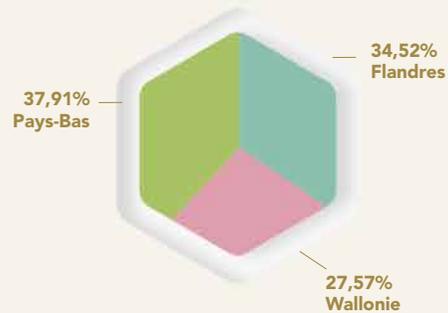
TAUX D'ENDETTEMENT



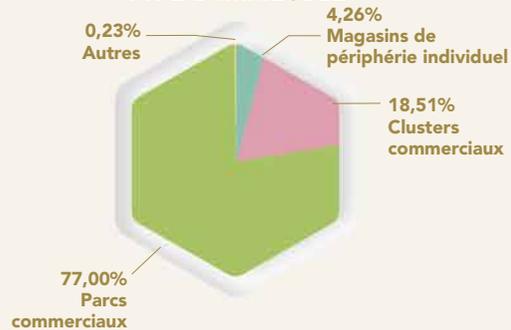
42,52%

# 24/25 EN BREF

## REPARTITION GEOGRAPHIQUE



## TYPE D'IMMEUBLE



## HANDELSACTIVITEITEN VAN DE HUURDERS



# 305

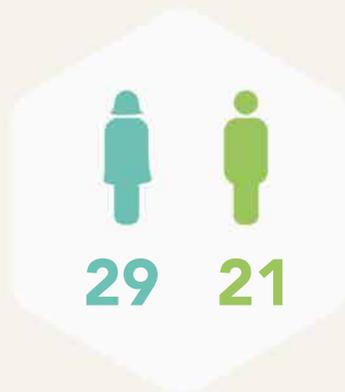
magasins  
aux Pays-Bas

# 718

magasins  
en Belgique

# 1 023

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.



## JUSTE VALEUR

# 2 069 537 304 €

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



## SURFACE COMMERCIALE

# 1 231 205 m<sup>2</sup>

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



## CROISSANCE DU PORTEFEUILLE DE RETAIL ESTATES SA ENTRE 1998 ET 2025



# RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE CLUSTERS

Retail Estates opère dans des retail parks et des clusters situés dans des endroits où le pouvoir d'achat est élevé. En Belgique, il s'agit du triangle d'or entre Anvers, Gand et Bruxelles. Aux Pays-Bas, il s'agit de la Randstad, entre Amsterdam et Rotterdam.

## RECONNAISSANCE PAR L'EPRA

"RETAIL ESTATES A DE NOUVEAU ETE INCLUS DANS L'EPRA ANNUAL REPORT SURVEY ET A REÇU DEUX MEDAILLES D'OR POUR SES RAPPORTS FINANCIERS ET SES RAPPORTS SUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE."



'RANDSTAD'

'GOLDEN TRIANGLE'

AXIS EAST-WEST

'GREEN AXIS'



# CHIFFRES CLÉS 2021-2025

L'exercice comptable de Retail Estates sa s'étend du 1er avril au 31 mars.

Les chiffres clés sont les chiffres consolidés.

<b>PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>
Nombre d'immeubles	1 023	1 020	1 013	987	992
Total surface locative en m <sup>2</sup>	1 231 205	1 228 576	1 211 004	1 177 577	1 153 448
Juste valeur estimée (en €)	2 069 537 304	2 028 317 000	1 888 562 000	1 759 879 000	1 717 245 000
Valeur d'investissement estimée (en €)	2 179 677 298	2 134 531 000	1 983 204 000	1 833 757 000	1 789 397 000
Loyer moyen par m <sup>2</sup>	123,83	119,06	114,89	104,14	102,24
Taux d'occupation	97,26 %	98,10 %	98,47 %	97,81 %	97,35 %
<b>DONNÉES DU BILAN</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>
Capitaux propres	1 230 021 301	1 174 361 000	1 104 064 000	920 980 000	808 223 000
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 221 039 711	1 167 356 083	1 097 249 112	920 980 000	808 223 000
Taux d'endettement (Législation SIR, max. 65%) <sup>1</sup>	42,52 %	44,62 %	44,77 %	49,15 %	52,18 %
<b>RÉSULTATS (en milliers €)</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>
Résultat locatif net	142 176	138 829	125 401	115 579	100 402
Résultat immobilier	139 359	136 431	123 482	113 504	98 738
Frais immobiliers	-15 551	-16 340	-15 332	-10 524	-6 877
Frais généraux et autres charges et revenus et d'exploitation	-9 480	-8 473	-7 097	-6 050	-6 123
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	114 328	111 617	101 053	96 930	85 737
Résultat sur portefeuille	29 787	50 425	51 460	22 096	-4 146
Résultat d'exploitation	144 115	162 043	152 513	119 026	81 592
Résultat financier	-33 213	-38 059	22 723	16 158	-17 757
Résultat net (part du Groupe)	106 696	122 967	180 621	131 837	61 436
Résultat EPRA (part du Groupe)	90 859	88 366	88 203	75 265	62 908

<sup>1</sup> L'A.R. du 13 juillet 2014 concernant les sociétés immobilières réglementées (le "AR SIR"), modifié par l'AR du 23 avril 2018 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 concernant les sociétés immobilières réglementées (la "Loi SIR").

<sup>2</sup> Le résultat EPRA au 31 mars 2023 comprenait des résultats non récurrents dus à divers remboursements d'impôts néerlandais sur les sociétés relatifs à des exercices antérieurs. En excluant ces résultats non récurrents, le résultat EPRA (part du groupe) était de 80 501 000 euros et le résultat EPRA par action (part du groupe) était de 5,79 euros.

DONNEES PAR ACTION	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021
Nombre d'actions	14 707 335	14 375 587	14 085 827	13 226 452	12 665 763
Nombre d'actions donnant droit aux dividendes	14 707 335	14 375 587	14 085 827	13 226 452	12 665 763
Nombre moyen pondéré d'actions	14 627 352	14 294 043	13 909 243	12 893 111	12 652 011
Valeur de l'actif net (VAN) (IFRS) (part du groupe) (en €)	83,02	81,20	77,90	69,63	63,81
EPRA NTA (part du groupe) (en €)	80,87	78,15	73,78	68,46	65,53
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés (en €)	83,61	78,55	75,69	69,67	66,43
Résultat EPRA par action (part du groupe) (en €)	6,21	6,18	6,34	5,84	4,97
Dividende brut par action (en €)	5,10	5,00	4,90	4,60	4,50
Dividende net par action (en €)	3,57	3,50	3,43	3,22	3,15
Rendement de dividende brut au cours de clôture (hors dividende)	8,46 %	7,69 %	7,53 %	6,22 %	7,71 %
Rendement de dividende net au cours de clôture (hors dividende)	5,92 %	5,38 %	5,27 %	4,36 %	5,39 %
Cours de clôture (en €)	60,30	65,00	65,10	73,90	58,40
Cours moyen (en €)	62,50	60,95	65,02	68,84	57,26
Évolution du cours au cours de l'exercice	-7,23 %	-0,15 %	-11,91 %	26,54 %	23,21 %
Sous-/surévaluation par rapport à la valeur de l'actif net IFRS	-27,37 %	-19,95 %	-16,43 %	6,13 %	-8,48 %
Sous-/surévaluation par rapport à la valeur EPRA NTA	-25,44 %	-16,83 %	-11,77 %	7,95 %	-10,87 %



CRESCEND'EAU  
Verviers  
BELGIQUE

WOONBOULEVARD  
HEERLEN  
PAYS-BAS



## EPRA Key Performance Indicators (KPI's)

	31.03.2025		31.03.2024	
	EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
Résultat EPRA	90 859	6,21	88 366	6,18
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	1 306 192	88,81	1 238 330	86,14
EPRA NTA (Net Tangible Assets Value)	1 189 388	80,87	1 123 482	78,15
EPRA NDV (Net Disposal Value)	1 224 055	83,23	1 177 341	81,90

	31.03.2025		31.03.2024	
		%		%
Rendement Initial Net EPRA (RIN)		6,68 %		6,61 %
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)		6,68 %		6,61 %
Vide locatif EPRA		2,74 %		1,80 %
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)		18,35 %		18,32 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)		18,09 %		18,18 %
EPRA Loan-To-Value ratio		42,36 %		44,46 %

Le chapitre Divers contient des calculs et des définitions détaillés.



DEN BOSCH BOULEVARD  
Brabant-Septentrional  
PAYS-BAS



# LETTRE

## AUX ACTIONNAIRES



AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ, NOUS AVONS RÉUSSI À AUGMENTER À NOUVEAU NOS RÉSULTATS.

Jan De Nys

**Dirk Vanderschrick**  
Président du Conseil  
d'Administration

---



**Jan De Nys**  
Administrateur  
Délégué

---



# LETTRE

## AUX ACTIONNAIRES

Chers actionnaires,

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons réussi à nouveau à améliorer nos résultats. Les revenus locatifs ont augmenté de +2,78 % pour atteindre 143,41 millions d'euros (like-for-like<sup>1</sup> +0,4 %), ce qui s'est traduit par un résultat EPRA<sup>2</sup> de 90,86 millions d'euros, soit une hausse de +2,82 % par rapport à la même période de l'année précédente. Le résultat EPRA par action s'est élevé à 6,21 EUR par action, une amélioration par rapport au résultat record de l'exercice 2023-2024, dans lequel nous avons éliminé l'effet de dilution de l'émission de nouvelles actions à la suite du dividende optionnel au cours de l'exercice. Cette augmentation est principalement due à l'indexation des loyers existants et aux revenus locatifs supplémentaires provenant d'acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2023-2024, notamment celle du parc commercial Alexandrium Megastores à Rotterdam

(Pays-Bas). L'impact sur le like-for-like résulte de la vacance (temporaire), d'un impact négatif limité des renouvellements de contrats et des réductions.

En raison de l'offre limitée de parcs commerciaux sur le marché immobilier, Retail Estates n'a procédé qu'à des opérations d'arbitrage sur son portefeuille immobilier au cours de l'exercice 2024-2025. À cette fin, plusieurs immeubles qui ne correspondaient plus à la stratégie de la société immobilière ont été vendus afin d'acquérir d'autres immeubles. Aux Pays-Bas, nous avons acquis une unité commerciale supplémentaire dans le centre commercial Woonmall Alexandrium (Rotterdam) et un immeuble commercial dans le centre commercial Tref Center Venlo, où nous étions déjà largement présents. Ces acquisitions ont été compensées par la vente de

plusieurs magasins individuels en Belgique. Nous avons également livré de nouveaux magasins à différents endroits en Belgique. À la suite de ces changements, le portefeuille immobilier, au 31 mars 2025, se composait de 1 023 immeubles d'une superficie locative de 1 231 205 m<sup>2</sup>. En matière de durabilité, nous continuons à fournir des efforts importants : nous avons atteint notre objectif en matière d'investissements dans l'isolation et les énergies renouvelables, et pour la première fois, nous avons réalisé plus d'un million d'euros de revenus grâce aux panneaux solaires et aux bornes de recharge.

La valeur des biens immobiliers a de nouveau augmenté pour atteindre 2 069,54 millions d'euros (+2,03 % par rapport au 31 mars 2024). Cette augmentation est principalement due à des évolutions générales liées aux

<sup>1</sup> Evolution des revenus locatifs à portefeuille inchangé (hors achats/ventes de l'exercice écoulé)

<sup>2</sup> Le résultat EPRA se calcule comme suit : le résultat net hors les variations de la juste valeur des immeubles de placement, hors le résultat enregistré sur les ventes d'immeubles de placement, hors les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers, et hors les intérêts minoritaires relatifs aux éléments susmentionnés.



CHAUSSEA  
Merksem  
BELGIQUE



valeurs locatives estimées (ERV), aux indexations et aux rendements du portefeuille existant (+34,15 millions d'euros). La hausse limitée de la valeur du portefeuille immobilier s'explique notamment par un rattrapage des valeurs locatives estimées, qui sont désormais plus proches des loyers contractuels. En raison du faible nombre de transactions sur le marché immobilier périphérique, les rendements ont peu évolué.

En 2024-2025, le marché de l'immobilier commercial périphérique est resté largement figé, en particulier pour les biens immobiliers d'une valeur supérieure à 10 millions d'euros. Cela n'est pas surprenant en soi : le taux d'occupation des parcs commerciaux reste élevé et les flux de trésorerie se maintiennent, soutenus en partie par l'indexation des loyers (+14,6 % en Belgique et +11,61 % aux Pays-Bas, tous deux depuis le 1er avril 2022). Cela conduit les propriétaires et leurs banquiers à conserver leurs parcs commerciaux, à moins qu'ils ne vendent pour renforcer leur bilan ou, dans le cas de certains fonds, pour rembourser leurs actionnaires. Cela confirme l'excellent profil d'investissement de ce type de biens immobiliers. La tendance observée pendant la période du coronavirus, qui voit les parcs commerciaux surperformer, se maintient. De plus, ces performances

incitent également de nouveaux acteurs à se lancer dans le segment des parcs commerciaux en périphérie. Les programmes d'investissement à grande échelle des sociétés immobilières cotées britanniques telles que British Land, qui concentrent systématiquement leurs acquisitions sur les parcs commerciaux, sont particulièrement remarquables.

Sur le plan opérationnel, le taux d'occupation EPRA a légèrement diminué pour s'établir à 97,26 %. Retail Estates a réussi à relouer rapidement la plupart des immeubles après la faillite de quelques détaillants. Pour un grand nombre de magasins concernés par une faillite, le curateur a trouvé un nouveau locataire, ce qui a permis d'éviter toute perte de loyer due à la vacance. De plus, Retail Estates avait réduit son exposition à plusieurs de ces chaînes de magasins au cours des dernières années. Pour certains magasins restants, un nouveau locataire a été trouvé grâce à la qualité des emplacements. L'absence de nouveau locataire dans certains cas est notamment due à la taille des magasins concernés, qui s'écarte de la norme sectorielle de 1 000 m<sup>2</sup>. En Wallonie notamment, la réaffectation des immeubles vacants en cas de changement de locataire est ralentie par une modification de la procédure décrétole qui n'est d'ailleurs

# +2,03%

Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier

LA TENDANCE QUI S'EST AMORCÉE PENDANT LA PÉRIODE CORONA, À SAVOIR LA SURPERFORMANCE DES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES EN TERMES DE RENTABILITÉ, SE MAINTIENT.



TEDI - Tongres  
BELGIQUE



pas encore connue de toutes les autorités locales. Entre-temps, l'inflation est revenue à la normale, ce qui a un impact positif sur les loyers et les frais d'exploitation des détaillants.

De plus, nous constatons également une amélioration chez les consommateurs. En Belgique, le patrimoine médian des consommateurs a augmenté de +11 % en 2024, une hausse nettement supérieure à l'inflation. Les consommateurs ont ainsi vu leur prospérité réelle et leur pouvoir d'achat augmenter. Aux Pays-Bas, le pouvoir d'achat a augmenté grâce à la hausse réelle des salaires, provoquée par le marché du travail tendu. Les prix de l'immobilier résidentiel continuent également d'augmenter tant en Belgique qu'aux Pays-Bas. C'est une bonne nouvelle pour nos clients dans le secteur de l'ameublement : lorsque les consommateurs constatent que la valeur des maisons augmente, ils sont plus enclins à investir dans l'amélioration de leur logement, car cela soutient la valeur de leur propriété.

Retail Estates reste vigilant dans le renouvellement de ses financements bancaires en cours et la couverture

des risques de taux d'intérêt. Les fonds propres ont été renforcés par une augmentation de capital de 19,74 millions d'euros en juin 2024 et la mise en réserve de bénéfices non distribués. Le ratio d'endettement reste ainsi faible, à 42,52 % (contre 44,62 % au 31 mars 2024). Retail Estates conserve, dans le cadre du ratio d'endettement de 45 % qu'elle s'est fixé, une capacité d'investissement de 89,56 millions d'euros. Le taux d'intérêt moyen s'élevait à 2,08 % au 31 mars 2025. À périmètre constant, les charges financières resteront au même niveau en 2025-2026.

Enfin, le conseil d'administration de Retail Estates a l'intention de distribuer, pour l'exercice 2024-2025 (qui a débuté le 1er avril 2024 et se terminera le 31 mars 2025), un dividende intérimaire sous la forme d'un dividende optionnel de 5,10 EUR brut (ou 3,57 EUR net, c'est-à-dire le dividende net par action après déduction du précompte mobilier de 30 %) par action (participant au résultat de l'exercice 2024-2025) au cours du mois de juin 2025.

**Dirk Vanderschrick**  
Président du Conseil  
d'Administration

**Jan De Nys**  
Administrateur  
Délégué



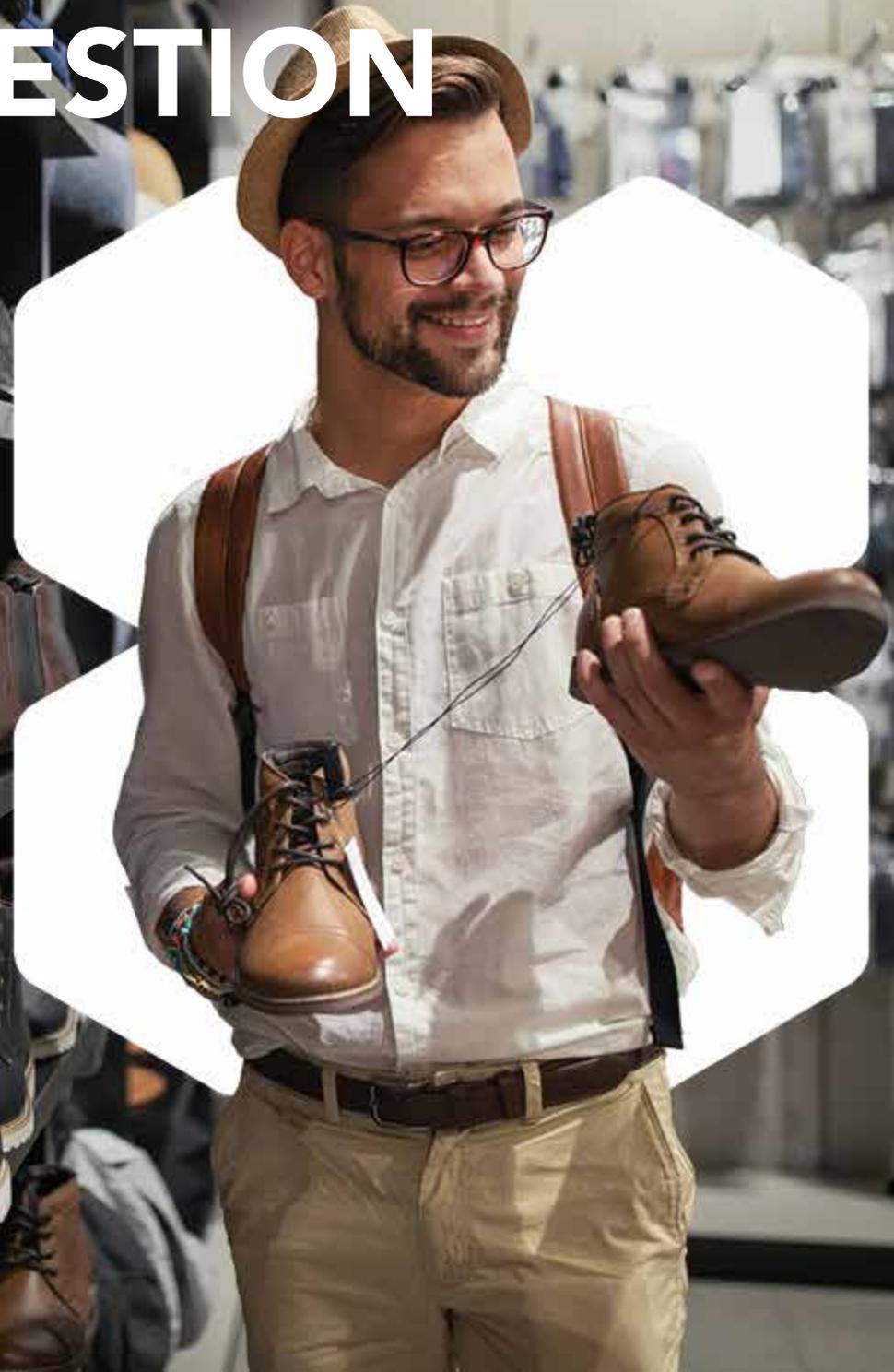
LE DIVIDENDE AUGMENTE POUR  
LA 21<sup>E</sup> FOIS.

**Dirk Vanderschrick**



# RAPPORT DE GESTION

Stratégie : investir dans l'immobilier commercial de périphérie	18
Un investissement dans Retail Estates	20
Événements importants de l'exercice 2024-2025	22
Événements postérieurs à la date de clôture	28
Commentaires sur les états financiers consolidés consolidés exercice 2024-2025	29



## SUR RETAIL ESTATES



### 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.

## 1. Stratégie – investissements dans l'immobilier commercial situé en périphérie

### **Objectif – placement dans un portefeuille représentatif d'immeubles commerciaux en périphérie**

Retail Estates 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 achète ces biens immobiliers à des tiers ou les construit et les commercialise pour son propre compte. Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1 000 m<sup>2</sup> en Belgique et de 1 500 m<sup>2</sup> aux Pays-Bas.

L'objectif principal de Retail Estates 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 du portefeuille, des revenus locatifs et des frais d'entretien et de gestion.

### **Croissance du portefeuille**

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 a pour l'heure identifié 119 endroits comprenant des parcs et des clusters commerciaux. Ils sont répartis en Belgique et aux Pays-Bas.

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

Retail Estates 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 sont, d'une manière générale, limités à l'entretien du parking et de la toiture, et peuvent dans une large mesure être planifiés. En outre, Retail Estates investit également dans l'amélioration de l'efficacité énergétique de ses bâtiments. De plus amples informations sont disponibles dans le rapport de développement durable inclus dans ce rapport annuel.

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

Au 31 mars 2025, Retail Estates détient en portefeuille 1 023 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 231 205 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation, étant la valeur locative estimée (Estimated Rental Value ou ERV) des surfaces inoccupées par rapport à l'ERV du portefeuille total, atteint 97,26 %.

Au 31 mars 2025, les experts immobiliers indépendants estiment la juste valeur du portefeuille de Retail Estates et de ses filiales à 2 069,54 millions d'euros (hors frais de transaction) et sa valeur d'investissement, à 2 179,68 millions d'euros (frais de transaction inclus).

Retail Estates a investi au total 15,91 millions d'euros dans le certificat immobilier « Distri-Land », qu'elle détient actuellement à concurrence de 88,12 %. Ce certificat porte sur 12 immeubles commerciaux, d'une juste valeur de 23,89 millions d'euros.

### Critères d'acquisition

Retail Estates vise à optimiser son portefeuille immobilier aussi bien en termes de rentabilité que de potentiel de 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 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 répartit ses investissements sur tous les axes commerciaux importants de la Belgique et des Pays-Bas. 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 » et l'axe est-ouest dans le sud du pays en ce qui concerne les Pays-Bas). Dans la pratique, la société

investit très peu dans la Région bruxelloise, vu l'offre limitée en termes d'emplacements « out of town ».

#### Promotion et reconversion de l'immobilier pour compte propre

Retail Estates jouit d'une expérience dans la promotion sur commande de nouvelles surfaces de vente pour ses locataires. L'expérience nous montre que 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 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.



LES LOCATAIRES DE LA SOCIÉTÉ SONT POUR LA PLUPART DES ENTREPRISES DE FILIALES DE RENOM.

## 2. 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.

### Cotation des actions

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 24 mai 2024, un total de 5 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'actionnariat » plus loin dans le présent rapport de gestion).

Les cotations 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.

## Valeur intrinsèque

La valeur de l'actif net (VAN) par action constitue également une indication importante de la valeur de l'action. La valeur de l'actif net s'obtient en divisant l'actif net consolidé par le nombre d'actions. La VAN (IFRS) s'élève à 83,02 euros au 31 mars 2025. Ceci représente une augmentation de 2,24 % (81,20 euros l'exercice social précédent).

La VAN EPRA (valeur de l'actif net) s'élève à 80,87 euros (y compris le dividende de l'exercice 2023-2024), contre 78,15 euros pour l'exercice social précédent. Cette

augmentation s'explique principalement par l'ajout aux capitaux propres du résultat non distribué de l'exercice précédent, l'augmentation de capital via le dividende facultatif et les plus-values constatées sur le portefeuille immobilier. Au 31 mars 2025, le cours de l'action s'élève à 60,30 euros, ce qui représente une décote de -25,44 % (par rapport à la valeur VAN EPRA). Par rapport à l'exercice social précédent, le nombre d'actions de Retail Estates sa a augmenté de 331 748 unités.

# 1023

immeubles en portefeuille  
avec une surface  
commerciale de  
1.231.205 m<sup>2</sup>



### 3. Événements importants de l'exercice social 2024-2025

#### Investissements – parcs commerciaux

##### Acquisition d'une unité commerciale supplémentaire à Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Pays-Bas)

Le 16 juillet 2024, Retail Estates a acquis une unité commerciale supplémentaire dans le Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Pays-Bas) pour 1,8 million d'euros, conformément à la juste valeur. L'unité a été achetée par l'intermédiaire d'Alex Invest nv, une filiale à 50 % de droit néerlandais. Avec cet achat, Retail Estates, par l'intermédiaire d'Alex Invest, augmente sa participation à 43,66% des droits de vote de la copropriété.

##### À propos de Woonmall Alexandrium

Le centre commercial Woonmall Alexandrium compte 55 magasins d'aménagement intérieur répartis sur une surface d'environ 60 000 m<sup>2</sup>. Il y a 900 places de stationnement sur le toit. Le site est facilement accessible en voiture, train, métro et bus depuis la ville de Rotterdam et ses environs.

Au fil des ans, le complexe est devenu une destination commerciale suprarégionale pour l'aménagement intérieur au sens le plus large du terme, et ce dans l'une des zones commerciales les plus attrayantes des Pays-Bas (670 000 habitants). Sur la base du nombre de visiteurs, Woonmall Alexandrium fait partie des sites où les locataires occupants ont généralement leurs magasins

les plus performants aux Pays-Bas. Le centre commercial est loué à 100 %.

Ouvert en 1997, le centre commercial Woonmall Alexandrium a été vendu à l'époque à plusieurs investisseurs privés et exploitants-propriétaires. Les magasins acquis par Retail Estates, par le biais de sa filiale à 50 % de droit néerlandais Alex Invest N.V., sont loués à des locataires qui, pour la plupart, font partie de son portefeuille néerlandais existant de 14 parcs commerciaux.

Dans sa planification urbaine, la ville de Rotterdam avait misé sur une efficacité maximale à cet endroit, en optant pour un boulevard couvert de 3 étages axé sur l'ameublement et la décoration d'intérieur. Dès lors, cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la politique et le choix de l'emplacement de Retail Estates.

##### Collaboration avec Westpoort Alexandrium BV

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

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

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

##### Acquisition d'unité sur le parc commercial Tref Center (Venlo, Pays-Bas)

Le 21 février 2025, Retail Estates a investi 10,00 millions d'euros (y compris les droits de mutation) dans un immeuble commercial à Venlo, aux Pays-Bas. Le prix d'achat est supérieur à la juste valeur (9,79 millions d'euros).

L'immeuble commercial comprend deux unités commerciales actuellement louées à la chaîne de supermarchés Lidl et au magasin de meubles de jardin Life Outdoor Living. Pour le supermarché Lidl, il s'agit d'un agrandissement significatif par rapport au magasin qu'il exploite depuis longtemps dans le parc d'activités commerciales. Ce magasin fait partie des plus grands supermarchés exploités par Lidl aux Pays-Bas. Retail Estates se réjouit d'avoir, parmi ses magasins spécialisés, un supermarché comme pôle d'attraction. Les deux immeubles commerciaux génèrent 0,63 million d'euros



WOONMALL  
ALEXANDRIUM  
Rotterdam  
PAYS-BAS



de revenus locatifs, ce qui donne un rendement initial de 6,30 %. Cet investissement complète l'acquisition de l'ensemble du parc commercial à l'exception de l'hypermarché Albert Heijn dont la transformation sera entamée par le nouveau propriétaire.

L'immeuble acquis est situé dans le retail park Tref Center où Retail Estates est déjà largement présent. Le parc commercial Tref Center est développé autour de l'hypermarché Trefbox (détenu par un fonds à valeur ajoutée géré par le gestionnaire immobilier Mitiska REIM). Il s'agit d'une combinaison rare de détaillants alimentaires et non alimentaires rare aux Pays-Bas, similaire à ce que l'on trouve souvent au Royaume-Uni. Il compte 19 immeubles commerciaux d'une superficie de 31 295 m<sup>2</sup> et une station-service, et ses locataires sont Lidl, Pets Place, Kwantum, Leen Bakker, Jysk et Beter Bed. Le parc commercial est une présence établie dans la région de Venlo depuis plus de 50 ans, avec une zone de clientèle qui s'étend de Venlo (100 000 habitants) à la frontière allemande. Venlo est la deuxième ville de la province du Limbourg après Maastricht. Retail Estates est également présent dans cette région à Maastricht et Heerlen.

#### Autres petits acquisitions

Au cours de l'exercice, Retail Estates a acheté deux propriétés en Belgique pour une valeur totale de 0,8 million d'euros. Le prix d'achat était conforme à la juste valeur.

La SIR a également acheté des certificats immobiliers supplémentaires à Distri-Land pour un montant total de 0,16 million d'euros. Retail Estates détenait ainsi 88 % des certificats au 31 mars 2025.

#### Immeubles de placement en construction

Au 31 mars 2025, le montant total des immeubles de placement en construction s'élève à 9,25 millions d'euros. Retail Estates distingue 5 types d'immeubles de placement en construction.

- 0,94 million d'euros de positions foncières spéculatives (ce 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);
- 7,68 millions d'euros d'immobilisations corporelles en phase de prospection;
- 0,00 millions d'euros d'immobilisations corporelles en cours en pré-développement;
- 0,13 millions d'euros d'immobilisations corporelles en cours d'exécution;
- 0,50 million d'euros d'immobilisations en cours spécifiquement liées à la durabilité.

#### Prospection

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, sur une base spéculative, une parcelle adjacente avec deux immeubles PME (investissement d'environ 9 millions d'euros), actuellement loués. Le RUP (plan d'exécution spatial) permet en principe aux immeubles commerciaux destinés à un commerce de détail volumineux, mais également aux immeubles PME, d'obtenir un permis. Retail Estates a tenté d'agrandir le parc commercial existant. Pour obtenir un permis à cet effet, il s'est avéré nécessaire de mettre en place au préalable une adaptation de la mobilité qui n'a pas reçu le soutien de la population locale et des autorités communales. Une solution a finalement été trouvée avec une nouvelle entrée et sortie qui résout les problèmes de mobilité. C'est pourquoi un scénario de réaménagement alternatif a été élaboré, dans lequel le parc commercial existant serait légèrement agrandi avec des immeubles commerciaux, complétés par le réaménagement d'une autre partie en parc pour PME (ce qui a permis de résoudre le problème de mobilité). Retail Estates n'ayant aucune expérience dans le domaine des projets PME, elle a recherché un partenaire pour

réaliser le parc PME. Compte tenu de la valeur de développement potentielle plus faible des unités PME, une dépréciation de 1,18 million d'euros a été enregistrée sur le terrain du projet.

#### Pré-développement

Aucun projet en phase de pré-développement dans le périmètre de consolidation. Pour plus d'informations sur Kampenhout, nous vous renvoyons à la rubrique Participations dans des entreprises associées.

#### Exécution

À **Denderleeuw**, Retail Estates a obtenu une demande de permis pour remplacer deux anciens immeubles commerciaux par un nouveau bâtiment qui contiendra à nouveau deux immeubles commerciaux. Un accord a été trouvé avec les locataires, ce qui signifie que les travaux débuteront au second semestre 2025. La fin des travaux est prévue pour l'été 2026. L'investissement prévu s'élève à 2,87 millions d'euros. Le loyer annuel total s'élèvera à 0,40 million d'euros.

#### Immeubles de placement en construction liées à la durabilité

Dans le cadre de la stratégie ESG, Retail Estates investit dans la **réalisation d'une installation de panneaux photovoltaïques** sur les toits de différents parcs commerciaux en Belgique.

Au cours de l'année écoulée, une puissance totale de 4 378 kWc de panneaux solaires a été installés et mise en service à Arlon, Merksem, Mons, Frameries, Sint-Martens-Latem, Tongres et Jambes. Ceux-ci devraient produire annuellement plus de 3 940 MWh d'énergie verte, soit la consommation annuelle de 1126 ménages<sup>1</sup>. Cet investissement s'élève à 2,67 million d'euros. Retail Estates loue ces installations à ses clients ou à un courtier en énergie.

Outre l'énergie renouvelable, Retail Estates investit dans la **rénovation de toitures et de façades**. Au cours de l'année écoulée, cet investissement s'est élevé

<sup>1</sup> Sur la base d'une consommation moyenne de 3,5 MWh/an pour un ménage moyen (VREG).

# 2,7 mio EUR

ont été investis dans l'installation de panneaux solaires sur les toits de plusieurs magasins.

à 8,74 millions d'euros pour des immeubles situés à Wilrijk, Oevel, Gilly, Wetteren, Lier, Jambes, Quaregnon, Roeselare, Marche-en-Famenne, Braine-l'Alleud, Tielt-Winge, Gembloux, Aiseau-Presles, Libramont, Schoten, Dendermonde, Malines, Gentbrugge, Sint-Stevens-Woluwe et Aarschot. Aux Pays-Bas, il s'agissait de Den Bosch, Cruquius et Zaandam.

Retail Estates fait de la place pour des **bornes de recharge** sur ses terrains. Au cours du premier semestre de l'exercice, les sociétés de bornes de recharge Allego et Sparki ont installé des chargeurs lents et rapides respectivement sur treize et dix sites de Retail Estates.

À **Overijse**, Retail Estates isole la façade et remplace le vitrage. Les travaux devraient s'achever mi-2025. L'investissement prévu s'élève à 0,33 million d'euros.

Pour plus d'informations à ce sujet, nous renvoyons au rapport de durabilité, que vous trouverez plus loin dans le présent rapport annuel.

### Réception

À **Houthalen-Helchteren**, un bâtiment existant dans lequel Retail Estates possédait un espace commercial a été démoli. Un nouvel immeuble d'appartements composé d'un espace commercial au rez-de-chaussée et de trois étages d'appartements a été construit par un promoteur avec lequel un accord a été conclu. L'accord stipulait que le promoteur serait responsable de la construction du nouvel espace commercial et que Retail Estates lui accorderait un droit de superficie pour la construction des 22 appartements. Retail Estates a payé 0,4 million d'euros pour la construction de la nouvelle surface commerciale d'une superficie de 1 032 m<sup>2</sup> qui a été achevée début 2025.



UN NOUVEAU MAGASIN A ÉTÉ ACHEVÉ À GAND, CONSTRUIT À L'AIDE DE DIVERSES TECHNIQUES DURABLES. PLUS D'INFORMATIONS DANS LE RAPPORT DE DURABILITÉ.



À **Gand**, un magasin a été démolé pour faire place à un nouveau bâtiment commercial. Début 2025, le bâtiment a été remis au locataire, qui a ouvert un supermarché au printemps 2025. L'investissement total s'est élevé de 1,67 million d'euros.

À **Aiseau-Presles**, une unité de vente au détail a été rénovée et agrandie de 200 mètres carrés. L'investissement total s'est élevé à 0,33 millions d'euros. Le magasin a été achevé fin novembre 2024.

À **Eupen**, un magasin existant a été démolé et remplacé par un nouveau magasin standard d'une superficie de 1 009 m<sup>2</sup> (contre 1 609 m<sup>2</sup> auparavant). L'investissement total s'est élevé à 1,27 million d'euros. Sur le terrain vacant, un droit de superficie est accordé à un partenaire qui y a construit 4 unités de PME destinées à vendre.

### Optimisation du portefeuille immobilier

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

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

Ce sont des investissements de ce type qui nous permettent de construire une relation « gagnant-gagnant » avec les locataires. Au cours de l'exercice écoulé, un bâtiment situé à Aiseau-Presles a été rénové. Vous trouverez de plus amples informations à la

rubrique « Achèvement des immobilisations en cours de construction ».

### Participations dans des entreprises associées

À **Kampenhout**, Veilinghof 't Sas sa prévoit de construire un nouveau parc commercial après la démolition de l'ancienne criée aux chicons. Il s'agira du premier boulevard axé sur l'ameublement et la décoration d'intérieur de style néerlandais de la Belgique.

Au moment de la publication du présent rapport annuel, une procédure d'appel contre le permis d'environnement obtenu était en cours devant le Conseil pour les contestations en matière de permis. Celui-ci est compétent pour annuler, pour des motifs de procédure, la décision relative au permis délivré par la députation permanente et la renvoyer à la même députation permanente de la province du Brabant flamand. Par conséquent, le permis est actuellement exécutoire mais pas définitif.

En prévision du jugement, la société a commencé en octobre 2024 la démolition des constructions sur une partie du site et a l'intention, dès que le permis d'environnement sera définitif, de commencer dès que possible la démolition des constructions restantes et les autres travaux autorisés. Retail Estates attend une décision du Conseil des litiges en matière de permis à l'automne 2025.

Retail Estates détient une participation de 26,19 % dans la société Veilinghof 't Sas nv, qui rassemble les intérêts de plusieurs propriétaires et représente une surface de 37 708 m<sup>2</sup>. Un contrat de coentreprise a été conclu entre les actionnaires de la société afin de mener à bien ce réaménagement. L'investissement de Retail Estates dans cette participation s'élève à 1,75 million d'euros dans le capital de la société et à un crédit à long terme de 5,00 millions d'euros en vue de l'achat d'un site adjacent. En outre, Retail Estates s'engage à maintenir à tout moment des liquidités suffisantes en vue de la réalisation du projet. Au 31 mars 2025, la dette en compte courant s'élevait à 0,86 million d'euros.

### Désinvestissements

Le total des désinvestissements au cours de l'exercice écoulé comprend un produit net de vente de 7,90 millions d'euros. Ces ventes ont généré une plus-value nette de 0,39 million d'euros. Le total des désinvestissements résulte de la vente de 4 immeubles individuels, de la vente de 2 immeubles sur le site Keerdok (Malines) et de la vente de terrains destinés à la construction d'appartements développés par des promoteurs immobiliers sur les sites de Houthalen et Halle.

Les désinvestissements, qui résultent principalement de la vente de quatre immeubles commerciaux, ont été réalisés pour un produit net de vente de 5,75 millions d'euros. La juste valeur de ces immeubles s'élevait à 5,25 millions d'euros. Les revenus locatifs actuels des immeubles s'élevaient à 0,20 million d'euros.

En outre, deux immeubles commerciaux ont été vendus dans le cadre de la vente échelonnée du site Keerdok a Malines. Ce site a été réaffecté par les autorités locales à la construction d'appartements suite à l'approbation du RUP Rode Kruisplein.

La première phase de la vente s'est déroulée en mars 2023 et a généré un produit de vente de 3,75 millions d'euros. Une deuxième phase de vente a suivi début 2025, au cours de laquelle deux immeubles ont été vendus pour un produit net de 1,83 million d'euros.

Au plus tard le 31 mars 2026, les immeubles restants du site Keerdok (Malines), qui sont déjà évalués au bilan à leur valeur de vente convenue, soit un montant de 5,60 millions d'euros, seront vendus. Nous renvoyons à l'annexe 22 du rapport financier pour plus de détails sur cette transaction.

Par ailleurs, des terrains destinés à la construction d'appartements sur les sites de Halle et Houthalen-Helchteren ont été vendus au cours de l'exercice 2024-2025. Au total, ils ont été vendus pour un produit net de 0,32 million d'euros.

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

### Investissements : conclusion

Les acquisitions et réceptions de projets propres de promotion immobilière réalisées au cours de l'exercice 2024-2025, diminuées des désinvestissements, se sont traduites par une augmentation de 16,72 millions d'euros du portefeuille immobilier. Grâce à ces investissements, les revenus locatifs totaux ont progressé de 0,11 millions d'euros au cours de l'exercice 2024-2025. Suite aux désinvestissements de l'exercice clôturé, ces revenus ont diminué de 0,13 million d'euros. Si les acquisitions et ventes avaient été réalisées au 1 avril 2024, les revenus locatifs auraient progressé de 1,18 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 2023-2024, veuillez vous référer aux pages 20 - 23 du Rapport Financier Annuel 2023-2024.

Pour une description des investissements les plus importants de l'exercice 2022-2023, veuillez vous référer aux pages 20 - 22 du Rapport Financier Annuel 2022-2023.

## Gestion du portefeuille immobilier

### Taux d'occupation

Au 31 mars 2025, le taux d'occupation s'élevait à 97,26 % de la surface commerciale totale des immeubles repris dans le portefeuille immobilier. Il va de soi que le taux d'occupation doit être considéré comme un instantané qui recèle une série de mutations survenues au cours de l'exercice clôturé. Il ne constitue pas une garantie pour l'avenir, étant donné que la législation relative aux baux commerciaux est impérative en Belgique et aux Pays-Bas et accorde un droit de résiliation tous les trois ans en Belgique, et tous les cinq ans aux Pays-Bas.

### Revenus locatifs

Au 31 mars 2025, le résultat locatif net s'élève à 142,18 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 3,35 millions d'euros (2,41 %) par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette hausse est principalement soutenue par l'indexation des loyers (+3,28 millions d'euros) et des revenus locatifs supplémentaires provenant des acquisitions réalisées au cours de l'exercice précédent 2023-2024. En Belgique, une indexation de 3,05% en moyenne a été appliquée de manière échelonnée au cours de l'exercice écoulé. Aux Pays-Bas, l'indexation a été également de 3,05% en moyenne.

Déduction faite des créances douteuses et des paiements anticipés, les créances commerciales impayées s'élèvent à 12,09 millions d'euros, dont 0,20 million d'euros concernent le fonds de roulement et de réserve, et dont 11,32 millions d'euros n'ont pas encore expiré. Compte

tenu des garanties obtenues – tant les garanties locatives que les garanties bancaires – le risque de crédit sur les créances commerciales est très limité au 31 mars 2025. Le montant total de la facturation anticipée s'élève à 11,09 millions d'euros au 31 mars 2025, contre 11,86 millions d'euros l'année dernière. La facturation anticipée concerne les loyers non échus facturés pour les périodes postérieures au 31 mars 2025.

### Sinistres

Au cours de l'exercice 2024-2025, aucun sinistre significatif n'a été constaté.

## Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé – dividende intérimaire optionnel

Le conseil d'administration de Retail Estates a décidé le 24 mai 2024, de distribuer un acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel brut de 5,00 euros (soit un dividende net de 3,50 euros) pour l'exercice 2023-2024. Au total, 39,23 % des coupons n° 32 ont été apportés en échange d'actions nouvelles. Par conséquent, 331 748 actions nouvelles ont été émises le 27 juin 2024 pour un montant total de 19 739 006,00<sup>2</sup> euros (c'est-à-dire le prix d'émission total, prime d'émission comprise). Le nombre total d'actions au 31 mars 2025 était de 14 707 335 et le capital social de 330 920 767,36 euros. Ce dividende intérimaire a été distribué sur décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé, sur la base de l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 1er juin 2022. Cette autorisation a entre-temps été renouvelée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2024.

<sup>2</sup> Plus d'informations dans le communiqué de presse du 27 juin 2024.



### Mise en œuvre de la stratégie de financement

Retail Estates combine des crédits bilatéraux auprès de divers partenaires bancaires et des placements privés d'obligations auprès d'investisseurs institutionnels. La durée moyenne du portefeuille de crédits s'élève à 3,46 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 2025, 40,10 millions d'euros de ce programme de papier commercial ont été inclus.

Au 31 mars 2025, le taux d'intérêt moyen s'élève à 2,08 %, contre 2,30 % au 31 mars 2024. La mesure dans laquelle Retail Estates peut assurer son financement exerce un impact important sur la rentabilité. Investir dans l'immobilier s'accompagne en effet d'un degré relativement élevé de financement de la dette. Afin d'atténuer ce risque au maximum, Retail Estates met en œuvre une stratégie très prudente et conservatrice. Grâce à cette approche, la hausse du taux d'intérêt n'a pas d'impact majeur sur le résultat total de l'exercice clôturé au 31 mars 2025. 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.

Retail Estates opte pour un modèle de croissance avec une contribution directe au bénéfice par action. Cela peut être réalisé avec des fonds propres et avec un financement par emprunt.

Pour ce qui est des fonds propres, cela peut se faire par un apport en nature, un rights issue traditionnel ou via la possibilité pour les SIR introduite dans la loi sur les SIR de procéder à une augmentation de capital par un « accelerated bookbuilding procédure » (ABB). Depuis la publication de la modification des statuts du 23 décembre 2019, Retail Estates peut faire appel à la procédure d'« accelerated bookbuilding ». Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 1er juin 2022, l'autorisation de capital a été renouvelée, et ce renouvellement a été reconduit lors de l'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2024. Nous vous renvoyons au communiqué de presse du 12 juin 2024.

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.

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

### Premier 'green loan' conclu

Retail Estates a conclu son premier prêt vert au cours de l'exercice 2024-2025. Retail Estates s'engage depuis de nombreuses années à améliorer la performance énergétique de son portefeuille immobilier. Avec ce prêt vert, l'entreprise inscrit la durabilité dans sa stratégie de financement. Ce financement sera utilisé pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments grâce à l'isolation et pour produire de l'énergie renouvelable localement grâce à l'installation de panneaux solaires.

### Fusion par acquisition de filiales

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

Le 28 mars 2025, la fusion par acquisition de la société SVK sa par Retail Estates sa a été approuvée par les conseils d'administration des sociétés respectives, avec effet au 1er avril 2025. SVK était propriétaire de deux immeubles commerciaux situés dans le parc commercial Gouden Kruispunt à Tielt-Winge.



T-FORUM,  
Tongres  
BELGIQUE



## 4. Événements postérieurs à la date du bilan

### Cession d'un immeuble commercial à Veenendaal (Pays-Bas)

Le 1er avril 2025, Retail Estates a cédé un immeuble commercial à Veenendaal (Pays-Bas) pour un montant de 12 millions d'euros. Le bâtiment de 18 576 m<sup>2</sup> a été loué à Eijerkamp, une entreprise familiale néerlandaise réputée, spécialisée dans l'ameublement et la décoration d'intérieur. Le loyer total lié à cet immeuble commercial s'élève à 1,48 million d'euros par an. La juste valeur du bâtiment s'élevait à 12 millions d'euros au 31 mars 2025. Le site a été vendu car il s'agit d'un site immobilier atypique : il s'agit d'une grande superficie avec seulement deux locataires. La politique d'investissement de Retail Estates aux Pays-Bas se concentre plutôt sur des immeubles standard d'une superficie de 1 500 m<sup>2</sup>.

### Acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel

Le conseil d'administration de Retail Estates a décidé le 28 mai 2025, de distribuer à charge de l'exercice 2024-2025 (courant du 1 avril 2024 au 31 mars 2025), un acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel brut de 5 euros (soit un dividende net de 3,50 euros par action après retenue de 30 % de précompte mobilier) par action (participant au résultat de l'exercice social 2024-2025).

Dans le cadre de la décision de distribution d'un acompte sur dividende, le Conseil d'administration donne la possibilité aux actionnaires d'apporter leur créance résultant de la distribution du montant net de l'acompte sur dividende dans le capital de la société, contre l'émission de nouvelles actions (en plus de la possibilité de recevoir l'acompte sur dividende en espèces et d'opter pour une combinaison des deux options précitées). Les nouvelles actions émises suite à cette augmentation de capital participeront au résultat à partir du 1 avril 2025.

Compte tenu de l'obligation de distribution de Retail Estates en sa qualité de SIR publique, en vertu de l'article 13 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale annuelle du 22 juillet 2025 de ne pas distribuer de dividende supplémentaire pour l'exercice 2024-2025.

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

Cela permet à Retail Estates d'effectuer à l'avenir des transactions supplémentaires financées par des dettes et de réaliser ainsi sa stratégie de croissance. L'acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel

conduit également (en proportion de l'apport des droits de dividende nets au capital de la société) à une rétention, au sein de la société, de fonds qui renforcent le capital. En outre, les liens avec les actionnaires sont ainsi renforcés.

Le prix d'émission des nouvelles actions a été fixé par le conseil d'administration à 57,12 EUR. Compte tenu du prix d'émission susmentionné, chaque nouvelle action à émettre peut être souscrite et sera libérée par l'apport des droits au dividende net liés à 16 actions existantes de même forme (représentées par le coupon n° 33).

La période d'option s'étendra du 5 juin 2025 au 19 juin 2025, après quoi la réalisation de l'augmentation de capital et l'émission des nouvelles actions seront fixées au 26 juin 2025.

Pour plus d'informations, nous renvoyons au communiqué de presse du 28 mai 2025.

### Retail Warehousing Invest - opération assimilée à une fusion

Les conseils d'administration de Retail Estates et de Retail Warehousing Invest (filiale à 100 % de Retail Estates ayant le statut de SIR institutionnelle) ont l'intention de décider d'une opération assimilée à une fusion au sens de l'article 12:7 du Code des sociétés et des associations, à la suite de quoi l'ensemble du patrimoine de Retail Warehousing Invest sera transféré à Retail Estates à la suite d'une dissolution sans liquidation.

L'opération prendrait effet le 1er juillet 2025 et vise à simplifier l'administration et à réduire les coûts au sein du groupe Retail Estates.

## 5. Commentaires des comptes annuels consolidés de l'exercice social 2024-2025

### Bilan

Les immeubles de placement (en ce compris les immeubles de placement en construction) ont enregistré une hausse, passant de 2 028,32 millions d'euros à 2 069,54 millions d'euros (+2,03 %), principalement sous l'effet d'une revalorisation positive du portefeuille immobilier existant à concurrence de 27,8 millions d'euros. Les immobilisations détenues en vue de la vente ont augmenté de 8,55 millions d'euros à 18,46 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 2024-2025, 13,41 millions d'euros ont été ajoutés aux actifs détenus en vue de la vente dont 3,50 millions d'euros d'actifs ont été vendus.

Les immobilisations incorporelles ont légèrement diminué pour atteindre 8,70 millions d'euros et se composent principalement des investissements dans un système technologique intégré (S/4HANA). Les immobilisations financières d'un montant de 31,17 millions d'euros se composent principalement de la juste valeur des instruments financiers à concurrence de 24,60 millions d'euros, et d'une créance sur la coentreprise Veilinghof 't Sas nv à concurrence de 5,00 millions d'euros. La participation à concurrence de 26,19 % dans Veilinghof 't

Sas nv est évaluée à un montant de 1,57 million d'euros suivant la méthode de la mise en équivalence.

Les actifs circulants, d'un montant de 42,45 millions d'euros, s'articulent autour de 18,46 millions d'euros d'actifs détenus en vue de la vente, de 14,63 millions d'euros de créances commerciales, de 2,84 million d'euros de créances fiscales, ainsi que d'autres actifs circulants, d'un montant de 2,92 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie, et de 3,61 millions d'euros de comptes de régularisation.

Les fonds propres de la SIR publique s'élèvent à 1 230,02 millions d'euros, dont 1 221,04 millions d'euros sont attribuables au groupe. Au 31 mars 2025, son capital s'élève à 330,92 millions d'euros, soit une augmentation de 7,46 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, due à l'augmentation de capital évoquée plus haut. Déduction faite des coûts liés à l'augmentation de capital, le capital comptable s'élève à 322,50 millions d'euros.

Un total de 331 748 nouvelles actions ont été émises au cours de l'exercice 2024-2025. Les primes d'émission s'élèvent à 396,56 millions d'euros, soit une augmentation de 12,06 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, en raison de l'augmentation de capital évoquée plus haut. Depuis l'exercice 2020-2021, les primes d'émission résultant des augmentations de capital sont reprises dans les primes d'émission disponibles. Les réserves, d'un montant de 395,29 millions d'euros, sont constituées par la réserve du solde des variations de la

juste valeur de l'immobilier (321,53 millions d'euros), les réserves issues des variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers (37,47 millions d'euros), le report du résultat des exercices précédents (130,94 millions d'euros), les réserves disponibles (9,57 millions d'euros) et les réserves légales (0,09 million d'euros). Elles ont baissé en raison de l'impact, sur la juste valeur, des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (104,30 millions d'euros).

Le Groupe recourt à des produits financiers dérivés (swaps et caps de taux d'intérêt) pour se couvrir contre les risques de taux d'intérêt résultant de certaines de ses activités d'exploitation, financières et d'investissement. Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur prix de revient, puis sont réévalués à leur juste valeur à la date du rapport suivant. Les dérivés actuellement utilisés par Retail Estates ne peuvent être qualifiés que dans une mesure limitée de transactions de couverture des flux de trésorerie. Les variations de la juste valeur des dérivés qui ne peuvent être qualifiés de couvertures des flux de trésorerie, sont immédiatement reprises dans le résultat. Les variations de la juste valeur des swaps qui peuvent être qualifiés de couvertures des flux de trésorerie sont directement reconnues dans les fonds propres et ne sont pas reprises dans le compte de résultats. La revalorisation des dérivés dans le résultat s'élève à -13,07 millions d'euros en date du 31 mars 2025 et est négative en raison d'une baisse des intérêts à long terme.



Retailpark  
SHOP in STOCK  
Fosses-la-Ville

GRAND PRÉS - Mons  
BELGIQUE



Le résultat net de l'exercice s'élève à 108,47 millions d'euros, dont 106,70 millions d'euros sont attribuables aux actionnaires du groupe. Il se compose du résultat EPRA à concurrence de 90,86 millions d'euros (part du groupe), du résultat sur portefeuille à concurrence de 29,79 millions d'euros, des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers à concurrence de -13,07 millions d'euros, et du résultat EPRA attribuable aux intérêts minoritaires à concurrence de 0,90 million d'euros.

Les passifs non courants s'élèvent à 830,51 millions d'euros. Ils se composent de dettes financières à long terme, dont l'échéance moyenne pondérée est de 3,46 ans, à concurrence de 828,95 millions d'euros. Les autres dettes non courantes se composent d'impôts différés.

Les passifs courants s'élèvent à 98,55 millions d'euros. Ils se composent de dettes commerciales et d'autres dettes à court terme à concurrence de 15,71 millions d'euros. Celles-ci se composent essentiellement de dettes commerciales à concurrence de 0,35 million d'euros, de dettes fiscales à concurrence de 4,15 millions d'euros, des factures à percevoir à concurrence de 9,80 millions d'euros et de l'exit tax à concurrence de 0,40 million d'euros. Les dettes financières courantes s'élèvent à 61,48 millions d'euros, dont 40,10 millions d'euros de billets de trésorerie (papier commercial).

Les autres engagements à court terme ont augmenté en passant de 1,15 million d'euros à 1,52 million d'euros, et se composent principalement des garanties reçues.

Au 31 mars 2025, le taux d'intérêt moyen pondéré s'élève à 2,08 %.

Le bilan consolidé est repris dans le chapitre « Bilan consolidé » du présent Rapport financier annuel (p. 176 ss).

### Compte de résultats

Le revenu locatif net a augmenté de 3,35 millions d'euros (2,41 %) à 142,18 millions d'euros. Cette augmentation est principalement due à l'indexation des revenus locatifs (+3,28 millions d'euros) et à l'impact des acquisitions et des livraisons de projets réalisés au cours de l'exercice précédent, qui ont généré pour la première fois une année complète de loyers cette année (+3,56 millions d'euros).

En revanche, l'augmentation du taux de vacance au cours de l'exercice 2024-2025 a eu un impact négatif de -1,17 million d'euros sur le résultat locatif net. Par ailleurs, des réductions de loyers (-0,54 million d'euros), des réductions de valeur sur créances commerciales (-0,59 million d'euros) et l'impact des renouvellements de contrats (-0,71 million d'euros) ont également eu un impact négatif. Les revenus provenant des panneaux solaires et des bornes de recharge ont en revanche eu un effet positif (+0,49 million d'euros) au cours de l'exercice 2024-2025.

La vente de biens immobiliers au cours de l'exercice 2023-2024 a entraîné une baisse du résultat locatif net de -0,66 million d'euros en 2024-2025. Les ventes réalisées en 2024-2025 ont eu un impact de -0,14 million d'euros. Il y a également une légère augmentation due à l'acquisition de biens immobiliers supplémentaires et à la livraison de projets (+0,11 million d'euros) et un autre effet de -0,29 million d'euros.

Les charges immobilières s'élèvent à -15,55 millions d'euros contre -16,34 millions d'euros l'année précédente, ce qui représente une baisse de 0,79 million d'euros, principalement en raison de une baisse des charges techniques de -1,48 million d'euros. Cette diminution des charges techniques résulte principalement d'une économie de 1 million d'euros sur les frais liés à l'entretien structurel ainsi que d'une reprise de la provision liée aux dommages constatés sur les panneaux de façade du parc commercial de Cruquius. Par ailleurs, aucun sinistre significatif n'a entraîné de frais supplémentaires au cours de cet exercice.



Spijkenisse -  
Hollande-Méridionale  
PAYS-BAS



Les frais généraux de la société s'élèvent à -9,48 millions d'euros, contre -8,47 millions d'euros l'année dernière, ce qui s'explique principalement par l'augmentation des frais informatiques (+0,35 million d'euros), de l'augmentation des honoraires de tiers (+0,22 million d'euros) et de l'augmentation des frais de personnel (+0,20 million d'euros).

Le résultat des ventes d'immeubles de placement s'élève à 0,39 million d'euros. Ce bénéfice est principalement le résultat de la vente d'immeubles à Fontaine-l'Évêque, Keerdok (Malines) et Tilff. 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 27,83 millions d'euros. Les principaux effets de cette variation sont un effet positif grâce à l'évolution générale des valeurs locatives estimées (ERV), des indexations et des rendements du portefeuille existant (+34,15 millions d'euros), une augmentation du taux d'inoccupation (-5,80 millions d'euros), un effet positif lié aux prolongations de contrats et aux nouveaux contrats (+2,57 millions d'euros) et un effet négatif lié à l'impact des investissements réalisés en matière de durabilité et d'autres investissements dans des projets (-3,26 millions d'euros). Il existe également

un impact autre (+0,57 million d'euros) lié, d'une part, à la dépréciation des immeubles PME de Wetteren (voir supra section immobilisations corporelles en cours de construction) et, d'autre part, à la valorisation des bornes de recharge et des panneaux solaires opérationnels. L'autre résultat du portefeuille s'élève à 1,57 million d'euros, principalement lié à l'impact des impôts différés.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à -20,14 millions d'euros, contre -21,57 millions d'euros l'an dernier. Cette évolution s'explique principalement par une hausse du taux d'intérêt moyen pondéré de 2,30 % à 2,08 %. La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à -13,07 millions d'euros, contre -16,49 millions d'euros l'an dernier. L'évolution de ces coûts est la conséquence de la variation des justes valeurs des swaps qui ne se définissent pas comme un flux de trésorerie (variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers). Ce résultat est toutefois non réalisé et non-cash.

Le 27 décembre 2023, la loi modifiant le régime FBI a été publiée, interdisant aux FBI d'investir dans l'immobilier néerlandais, sauf par l'intermédiaire d'une filiale soumise au taux normal de l'impôt sur les sociétés néerlandais. La modification est entrée en vigueur le 1er janvier

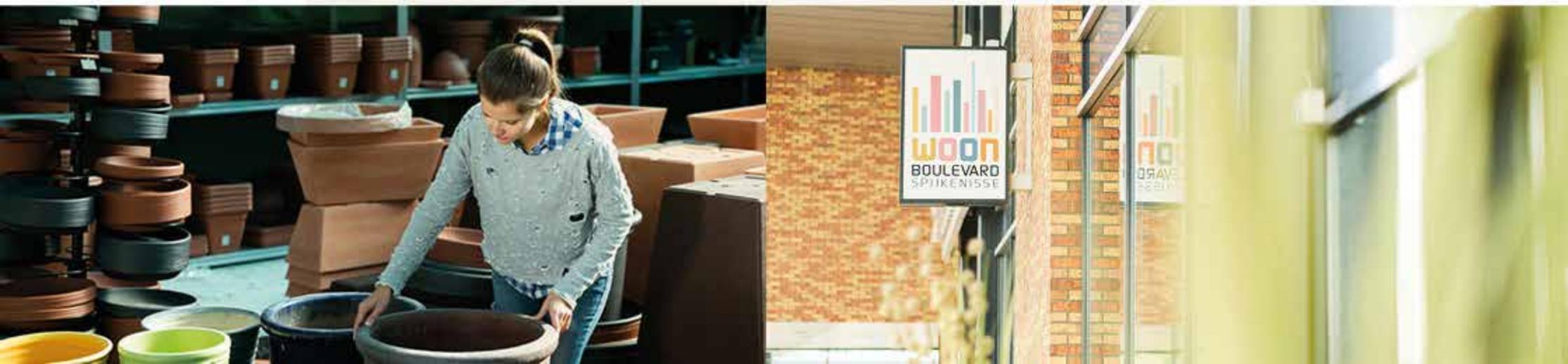
2025. Pour l'exercice clos le 31 mars 2025, le régime FBI s'applique donc à toutes les sociétés néerlandaises (à l'exception d'Alex Invest nv, qui n'est pas éligible à ce régime) jusqu'au 31 décembre 2024. À compter du 1er janvier 2025, le régime FBI ne s'appliquera plus aux filiales néerlandaises. L'impact au quatrième trimestre, suite à la suppression du régime FBI, s'élève à 0,83 million d'euros.

Le résultat EPRA (part du groupe) s'élève à 90,86 millions d'euros, contre 88,37 millions d'euros l'an dernier.

Le compte de résultats consolidé est repris dans le chapitre « Compte de résultats consolidé » du présent Rapport financier annuel (p. 176 ss).

# € 6,21

Résultat EPRA par action  
(Groupe) pour l'exercice  
2024-2025



### Perspectives pour l'exercice 2025-2026

La société table, pour l'exercice 2025-2026, sauf imprévu, sur un revenu locatif net de 146 millions d'euros, compte tenu de la composition prévue du portefeuille immobilier. Ce chiffre tient compte de l'inflation limitée, des achats et ventes pour lesquels un compromis a été signé, ainsi que des investissements autorisés et mis en adjudication.

Des études européennes prévoient que d'ici 2025, les loyers dans les parcs commerciaux augmenteront plus rapidement que ceux des autres types d'immobilier commercial, sous l'effet d'une forte demande et d'un faible taux de vacance. La disponibilité limitée d'emplacements de qualité pour les parcs commerciaux reste un défi, ce qui accentue la concurrence entre les détaillants pour ces espaces.

Retail Estates sa poursuit l'objectif d'un dividende de 5,20 euros brut (3,64 euros net) pour l'exercice 2025-2026. Cela représenterait une augmentation de 2 % par rapport au dividende de l'exercice 2024-2025 (5 euros brut).

#### Arbitrage du portefeuille immobilier

Retail Estates prévoit d'arbitrer son portefeuille immobilier pour environ 50 millions d'euros au cours de l'exercice 2025-2026. La vente des unités commerciales à Veenendaal (Pays-Bas) en avril 2025 a constitué une première étape dans ce processus (voir « Événements postérieurs à la date de clôture »).

#### Affectation du résultat

Le conseil d'administration de Retail Estates a décidé, lors de sa réunion du 28 mai 2025, de distribuer à charge de l'exercice 2024-2025, un acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel brut de 5,10 euros (soit un dividende net de 3,57 euros par action après retenue de 30 % de précompte mobilier) par action (participant au résultat de l'exercice 2024-2025).

Le montant total d'acompte sur dividende est déterminé en tenant compte de l'obligation de distribution de Retail

Estates en sa qualité de SIR publique, en application de l'article 13 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Par conséquent, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale annuelle du 22 juillet 2025 de ne pas distribuer de dividende supplémentaire pour l'exercice 2024-2025.

#### (000) EUR

	Exercice 2024-2025
Résultat de l'exercice	106 494
Réserve pour le solde des variations dans la juste valeur de l'immobilier	-4 321
Réserve des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	435
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	-11 630
Bénéfice de l'exercice à affecter	90 978
Bénéfice reporté de l'exercice précédent (IFRS)	136 653
Transfert des résultats reportés d'exercices précédents (- / +)	0
Autres	-298
Distribution de dividendes 31 mars 2025	-75 007
Résultat à reporter	152 325

Les chapitres 9 à 11 du présent rapport financier 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 relatifs à l'exercice 2023-2024, nous renvoyons à la page 178 et suivantes du Rapport Financier Annuel 2023-2024.

Pour plus d'informations concernant les comptes annuels consolidés relatifs à l'exercice 2022-2023, nous renvoyons à la page 164 et suivantes du Rapport Financier Annuel 2022-2023.

# DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



# Gouvernance d'entreprise



Retailpark  
Be-Mine boulevard  
BELGIQUE

## Déclaration de gouvernance d'entreprise

### Modèle de gouvernance

L'assemblée générale extraordinaire de Retail Estates du 1<sup>er</sup> juin 2022 a approuvé de nouveaux statuts conformes au Code des Sociétés et des Associations (« CSA »).

Suite à la modification des statuts du 1<sup>er</sup> juin 2022, Retail Estates a opté pour une structure de gouvernance moniste, telle que prévue à l'article 7:85 et suivants du CSA. À la lumière de ce choix, Retail Estates a supprimé le comité de direction au sens de l'article 524bis du (de l'ancien) Code des Sociétés à partir du 1<sup>er</sup> juin 2022, et l'a remplacé par un comité de management auquel le conseil d'administration a délégué certains pouvoirs de gestion clairement définis.

### Code de Gouvernance d'entreprise (Code 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 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.

La Charte de Gouvernance d'Entreprise, qui décrit les règles de gouvernance applicables au sein de Retail Estates, a été mise à jour en date du 1<sup>er</sup> juin 2022 suite à l'adaptation des statuts au CAS, à la suppression du comité de direction et à l'introduction du comité de management, et en tenant compte du Code de Gouvernance d'Entreprise 2020. Suite à l'introduction d'un comité d'investissement et à l'élargissement du comité de management, la Charte de Gouvernance d'Entreprise a à nouveau été adaptée en date du 1<sup>er</sup> avril 2023. Une mise à jour de la Charte de gouvernance d'entreprise a été approuvée lors du conseil d'administration du 23 mai 2025. La dernière version de la Charte de Gouvernance d'Entreprise peut être consultée sur le site web de la société ([www.retailstates.com](http://www.retailstates.com)).

À la date du présent Rapport Financier Annuel, Retail Estates observe le Code de Gouvernance d'Entreprise 2020, à l'exception des dispositions suivantes :

#### Dérogation à la disposition 3.8

Retail Estates déroge à la disposition 3.8 du code de gouvernance d'entreprise. Cette disposition stipule que les procès-verbaux de la réunion du conseil d'administration doivent mentionner les différents points de vue des administrateurs, et que les noms des intervenants doivent uniquement être repris à leur demande explicite.

La Charte de Gouvernance d'Entreprise de Retail Estates stipule que les procès-verbaux doivent mentionner les différents points de vue et les éventuelles réserves émises par certains administrateurs, sauf si l'on atteint finalement un consensus. Les noms des intervenants ne figurent que si ceux-ci en font la demande explicite. Si les administrateurs émettent une réserve alors qu'un consensus a été atteint, leur nom doit être mentionné avec la réserve. Retail Estates déroge à ladite disposition 3.8 du Code de Gouvernance d'Entreprise, car la société estime que la mention des différents points de vue lorsqu'un consensus a été atteint, d'une part, et le fait de ne pas mentionner le nom de l'administrateur ayant émis des réserves (si un consensus est finalement atteint), d'autre part, ne facilitent pas le fonctionnement du conseil d'administration en tant qu'organe collégial ni la responsabilisation des administrateurs.

#### Dérogation à la disposition 7.6

Retail Estates 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, 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. 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, monsieur Victor Ragoen, administrateur non exécutif, détient toutefois, sur la base d'une décision personnelle, une participation en actions dans Retail Estates.

#### Dérogation à la disposition 7.9

Retail Estates 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 management. Elle estime que le cadre légal de la société et la nature de celle-ci (SIR), sa politique générale, sa méthode de travail et son plan bonus à long terme en cours répondent déjà à l'objectif de la disposition 7.9 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. 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.

#### Dérogation à la disposition 7.12

Retail Estates déroge à la disposition 7.12 du code de gouvernance d'entreprise. Dans les contrats des membres de la direction exécutive (à l'exception du contrat du CEO), la société n'a repris aucune disposition particulière leur permettant de réclamer la restitution de la rémunération variable versée, ou d'en retenir le paiement, indépendamment des possibilités prévues à cet effet par le droit commun. S'il s'avérait un jour nécessaire de réclamer la restitution d'une rémunération variable induite, ce qui est peu probable compte tenu, entre autres, des processus de contrôle interne et externe applicables, les possibilités de le faire en vertu du droit commun seront examinées. Il sera tenu compte de cette disposition lors de la conclusion de tout contrat futur avec le management exécutif. Si de nouveaux membres rejoignent le comité de management, une clause similaire à celle reprise dans le contrat avec le CEO sera systématiquement intégré aux nouveaux contrats.

#### Structure de l'actionariat

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 31.03.2025 <sup>2</sup>	% pro forma au 06.06.2025 <sup>3</sup>
Nextensa nv	10,03 %	9,19 %	9,19 %
AXA nv	6,05 %	5,19 %	5,19 %
FPIM nv (Belfius Insurance)	9,76 %	4,87 %	4,87 %
Private Stichting Administratiekantoor Vleeterinvest	4,42 %	3,98 %	3,98 %
BlackRock, Inc.	3,55 %	4,52 %	3,92 %
Degroef Petercam Asset Management	3,00 %	2,87 %	2,87 %
Public	n/a	69,38 %	69,98 %

<sup>1</sup> Sur la base du dénominateur au moment de la déclaration.

<sup>2</sup> 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 31.03.2025 (14.707.335 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.

<sup>3</sup> 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 06.06.2025 (14.707.335 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.

Les déclarations de transparence reçues peuvent être consultées sur le site Web de la société [www.retailstates.com/fr](http://www.retailstates.com/fr) (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

À l'heure actuelle, aucun contrôle n'est exercé sur Retail Estates 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 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 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 sont décrits ci-dessous.

### Systèmes de contrôle interne et de gestion des risques en général

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

- de règles de gouvernance d'entreprise, d'un comité de rémunération et de nomination, d'un comité d'audit et d'un comité d'investissement ;
- d'un 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'un code de conduite comprenant les engagements en matière du comportement responsable et éthique ;

- 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, sous la direction du finance manager 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 ;
- 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 se renseignent sur les rapports financiers et les perspectives et en discutent en détail 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 est soumise au contrôle de la FSMA ;
- l'expert immobilier joue aussi un rôle important : la totalité du portefeuille immobilier (qui couvre environ 95 % 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 management 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 management.

Depuis avril 2022, un nouveau logiciel de gestion intégré (SAP) a été mis en œuvre. Celui-ci permet de suivre tous les aspects inhérents aux activités immobilières (tant la gestion du portefeuille que le suivi technique des bâtiments), tous les aspects liés aux immeubles de placement en construction, tous les aspects financiers et tous les aspects relatifs à la conservation et la consultation de données. Étant donné que ce logiciel est complètement intégré et qu'il englobe tous les secteurs de l'entreprise, cette mise en œuvre résulte en une standardisation des données et un meilleur contrôle interne.

#### 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'inoccupation, 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 ; (ix) les risques réglementaires et (x) les risques liés au renforcement de la réglementation ESG.

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-corruption, 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 et dans le cadre de l'application du Code de Gouvernance d'Entreprise, Retail Estates a introduit dans son Règlement de Transactions des règles devant être respectées par les administrateurs, les membres du comité de management, les collaborateurs et les personnes désignées souhaitant négocier des instruments financiers émis par Retail Estates. 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, et le Code belge de Gouvernance d'Entreprise). 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, par les personnes concernées, au Compliance Officer de toute transaction portant sur des instruments financiers de la société ; et
- la divulgation de chaque transaction par les personnes concernées.

#### Procédure interne pour le signalement d'infractions – Règlement pour les Dénonciations d'Abus

La société a prévu une procédure interne pour signaler d'infractions, actes illégaux ou omissions réels ou potentiels concernant les domaines d'action relevant du champ d'application du règlement, notamment les services, produits et marchés financiers, la prévention du blanchiment d'argent et du financement du

terrorisme, la lutte contre la fraude fiscale, la protection de l'environnement, la protection de la vie privée et des données à caractère personnel, et la sécurité des réseaux et des systèmes d'information (le "règlement relatif aux dénonciateurs"). Le système vise à protéger les dénonciateurs contre les représailles et à promouvoir l'intégrité et la transparence de l'organisation. La politique de dénonciation peut également être consultée sur le site web de l'entreprise.

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

Il est fait référence au paragraphe repris sous le titre « Règlement des conflits d'intérêts » du présent rapport de gestion et au titre 2, point f) du « Code de conduite ».

#### Non-corrupcion

Retail Estates 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 (voir le titre 2, point g) du Code de conduite).

#### Secret professionnel

Il est expressément interdit aux membres des organes de la société, du comité de management 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 (voir le titre 2, point d) du Code de conduite).

#### Activités politiques

Dans la poursuite de ses objectifs commerciaux légitimes, Retail Estates agit d'une manière socialement responsable, conformément à la législation du pays dans lequel elle est active. Le Code de conduite comprend également un chapitre concernant les éventuelles activités politiques des collaborateurs (voir le titre 2, point h) du Code de conduite).

#### 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 Eeckt, Chief Legal Officer, 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 notamment dans les activités d'acquisition plutôt que dans la gestion du portefeuille.

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 madame Runa Vander Eeck, Chief Legal Officer, en qualité de Compliance Officer pour une durée indéterminée, en remplacement de monsieur Paul Borghgraef. Elle doit veiller au respect de ces règles afin de limiter les risques d'abus de marché avec une connaissance privilégiée et, de manière générale, superviser le respect de la politique d'intégrité.

Le responsable de la conformité présente la fiabilité professionnelle requise et l'expertise appropriée et, comme le responsable des risques, il est placé sous la supervision directe d'un membre de la direction générale, en l'occurrence monsieur Jan De Nys.

#### 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, Moore Belgium, 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 manager de la société, monsieur Michiel Malengier. Il dispose de la fiabilité professionnelle requise et de l'expertise adéquate pour l'exercice de sa fonction.

#### Fonctions de contrôle interne au sein de Retail Warehousing Invest

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 des organes d'administration et des comités

En date de la rédaction du présent rapport, le conseil d'administration de Retail Estates se compose de 9 administrateurs : 7 administrateurs non exécutifs et 2 administrateurs exécutifs, en la personne de l'Administrateur Délégué (CEO) et du Chief Financial Officer (CFO).

À la date du présent rapport financier annuel, le conseil d'administration a constitué quatre comités : un comité de rémunération et de nomination, un comité d'audit, un comité d'investissement et un comité de management.

#### Composition du conseil d'administration

*Gov-Board, Gov-Selec, Gov-Col*

Le conseil d'administration s'est réuni à 8 reprises pendant l'exercice 2024-2025. Un certain nombre de réunions se sont tenues par conférence téléphonique ou en présence de notaire Tim Carnewal. Le comité d'audit s'est réuni 5 fois et le comité de rémunération et de nomination s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice écoulé. Le comité d'investissement s'est réuni 2 fois au cours de l'exercice écoulé. Le comité de management s'est réuni hebdomadairement.

Les mandats de six administrateurs de Retail Estates ont été renouvelés lors de l'assemblée annuelle du 19 juillet

2021 pour une nouvelle période de 4 ans jusqu'à la fin de l'assemblée générale annuelle de 2025. Un administrateur a été coopté par le conseil d'administration à compter du 7 juin 2022 ; sa cooptation a été approuvée par l'assemblée générale annuelle du 18 juillet 2022. Son mandat prendra également fin après l'assemblée générale annuelle de 2025. Un administrateur a été coopté par le conseil d'administration le 15 septembre 2023, avec effet au 2 octobre 2023, en remplacement de M. René Annaert, administrateur indépendant, et ce mandat a été approuvé lors de l'assemblée générale annuelle du 22 juillet 2024 pour une durée qui prendra fin lors de l'assemblée générale de 2025. Un administrateur a été nommé lors de l'assemblée annuelle de 2024 pour une durée de quatre ans, qui prendra fin lors de l'assemblée annuelle de 2028. Un administrateur a été coopté par le conseil d'administration en 2025 en remplacement de M. Paul Borghgraef, démissionnaire à effet du 1er avril 2025. La composition du conseil d'administration reflète son indépendance à deux niveaux différents :

- le conseil d'administration est composé de cinq administrateurs indépendants ; deux administrateurs indépendants ont été renommés lors de l'assemblée générale annuelle du 19 juillet 2021, une administratrice indépendante a été coopté avec effet au 2 octobre 2023, un administrateur indépendant a été nommé lors de l'assemblée générale annuelle du 22 juillet 2025, et un administrateur a été qualifié d'indépendant lors de cette même assemblée annuelle ; et
- le Conseil d'administration compte une majorité d'administrateurs non exécutifs.

Les administrateurs 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 des 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 (au sens de l'article 19, 2° 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, soit en tant que partenaire, actionnaire, membre du conseil, membre du personnel de direction (au sens 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 ;



Retailpark  
Schoten-Bredabaan  
BELGIQUE



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 (au sens 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, en ce qui concerne le point 2., jusqu'à trois ans après la date à laquelle le membre de la famille concerné a terminé son dernier mandat.

Étant donné que l'article 13 de la loi SIR renvoie à l'article 526ter du (de l'ancien) Code des Sociétés, au moins trois administrateurs doivent également être indépendants au sens de l'article 526ter du (de l'ancien) Code des Sociétés, ce qui est le cas.

La composition du conseil d'administration doit garantir que les décisions soient prises dans l'intérêt de la société. Cette composition est basée sur la diversité en général, ainsi que sur la complémentarité de compétences, d'expériences et de connaissances. Elle promeut en particulier une représentation proportionnelle des administrateurs spécialisés dans les immeubles commerciaux dans lesquels Retail Estates investit et/ou qui ont une expérience des aspects financiers, et en particulier du reporting et/ou du financement d'une société et/ou qui ont une expérience dans la gestion d'une société immobilière et d'une société immobilière réglementée en particulier et/ou dans la gestion de sociétés cotées. 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 nombre de membres du conseil d'administration 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 cinq femmes et cinq hommes, conformément à l'article 7:86 du Code des sociétés et des associations.

#### Départ de Paul Borghgraef en tant que président du Conseil d'administration

Fin mars 2025, Paul Borghgraef a quitté Retail Estates en tant que président du Conseil d'administration. M. Borghgraef a activement soutenu la croissance de la société immobilière au cours des 20 dernières années. Retail Estates lui est donc extrêmement reconnaissante pour son engagement. Le mandat de M. Borghgraef expirait le 31 mars 2025.

Victor Ragoen, dont le mandat expire lors de l'assemblée générale en juillet 2025, quittera également le Conseil d'administration. Retail Estates tient à remercier M. Ragoen pour son engagement de longue date.



T-FORUM  
Tongres  
BELGIQUE



En date de la rédaction du présent Rapport financier annuel, le conseil d'administration de Retail Estates est composé de la manière suivante :

Nom	Fonction	Date de début du mandat actuel	Date d'échéance du mandat	Adresse professionnelle
<b>Dirk Vanderschrick</b>	Président du conseil d'administration Membre du comité d'investissement Membre du comité d'audit	07.06.2022	AV 2025	Waalborrelaan 22, 1730 Asse
<b>Jan De Nys</b>	Administrateur délégué Président du comité de management Président du comité d'investissement	19.07.2021	AV 2025	Industrielaan 6, 1740 Ternat
<b>Kara De Smet</b>	Chief Financial Officer Membre du comité de management	19.07.2021	AV 2025	Industrielaan 6, 1740 Ternat
<b>Ann Gaeremynck</b>	Administrateur indépendant Membre du comité de rémunération et de nomination Membre du comité d'audit	19.07.2021	AV 2025	Naamsestraat 69, 3000 Leuven
<b>Léon Overhorst</b>	Administrateur indépendant Membre du comité de rémunération et de nomination Membre du comité d'investissement	01.08.2024	AV 2028	Buntlaan 26, 3971 JD Driebergen-Rijsenburg (NL)
<b>Victor Ragoen</b>	Administrateur non exécutif Président du comité de rémunération et de nomination Membre du comité d'investissement	19.07.2021	AV 2025	Tenboslaan 23, 1560 Hoeilaart
<b>Ann Schryvers</b>	Administrateur indépendant Membre du comité d'investissement	02.10.2023	AV 2025	Baron Eduard Empainlaan 39, 2800 Mechelen
<b>Leen Van den Neste</b>	Administrateur indépendant Membre du comité de rémunération et de nomination Président du comité d'audit	19.07.2021	AV 2025	Sint-Michielsplein 16, 9000 Gent
<b>Michel Van Geyte</b>	Administrateur non exécutif	19.07.2021	AV 2025	Picardstraat 11/505, 1000 Brussel
<b>Marleen Willekens</b>	Administrateur indépendant	2025	AV 2025	

L'un des dix administrateurs représente un actionnaire de référence : monsieur Van Geyte au nom de Nextensa.

Messieurs De Nys et Ragoen 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. Dirk Vanderschrick

M. Dirk Vanderschrick est administrateur de Retail Estates depuis 2022. Il est président du Conseil d'administration depuis le 1er avril 2025.

Jusqu'en 2022, il était CEO de Belfius Assurance. Auparavant, il a été membre du comité de direction de Belfius Bank pendant plus de 10 ans, avec des responsabilités telles que la trésorerie et les marchés financiers, COO, la banque de détail/d'affaires et la banque privée.

Il a obtenu un master en sciences commerciales et financières (Vlekho), ainsi qu'un MBA à la KU Leuven / Vlerick.

#### Mandats

- Administrateur du groupe immobilier Vastgoedgroep De Groote
- Président du conseil d'administration de Zabrix
- Président de The Belgian
- Administrateur de Quares Retail Fund
- Président de CKV Banque
- Administrateur de Whitewood AIFM
- Administrateur de Value Square
- Administrateur de Curalia

#### Comités

- Comité d'investissement
- Comité d'audit



#### M. Jan De Nys

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

Il a commencé sa carrière en 1982 chez De Bandt, Van Hecke. Entre 1999 et 2002, il a exercé différentes fonctions dans le secteur du commerce de détail chez Mitiska sa, où il est demeuré administrateur jusqu'en 2009.

En 1982, il a obtenu son diplôme de licencié en droits auprès de KU Leuven, suivi d'un postgraduate en droit européen auprès du Europa College de Bruges.

#### Mandats

- Administrateur d'Alides REIM nv
- Administrateur de First Retail International I et II nv
- Administrateur de Co.Br.Ha

#### Comités

- Comité d'investissement



#### Mme Kara De Smet

Mme Kara De Smet est CFO de Retail Estates depuis 2006. Elle est administratrice non exécutive depuis janvier 2016.

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

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

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

#### Mandats

- Administratrice auprès de la Be-REIT Association, l'association sectorielle des SIR
- Administratrice indépendante et présidente du comité d'audit de Qrf

#### Comités : /



#### M. Michel Van Geyte

M. Michel Van Geyte est administrateur de Retail Estates depuis le 18 mai 2019.

Michel Van Geyte a plus de vingt ans d'expérience dans l'immobilier. Il est actif chez Nextensa (anciennement Leasinvest Real Estate) depuis 2004, d'abord en tant que COO et depuis 2018 en tant que CEO.

Michel Van Geyte est titulaire d'un master en économie appliquée et d'un diplôme de troisième cycle en immobilier de KU Leuven, ainsi que d'un master en finance d'entreprise de la Vlerick Business School.

#### Mandats

- Plusieurs mandants dans des sous-sociétés ou des sociétés liées faisant partie de Nextensa
- Administrateur de Care Property Invest OGW
- Président de ULI Belux

Comités : /



#### Mme. Ann Gaeremynck

Mme Ann Gaeremynck est administratrice indépendante de Retail Estates depuis le 4 juillet 2017.

Ann Gaeremynck est docteur en sciences économiques appliquées. Elle a obtenu ce titre à KU Leuven, où elle est actuellement professeur ordinaire à la faculté d'économie et de gestion.

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

#### Mandats

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

#### Comités

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



#### M. Léon Overhorst

M. Léon Overhorst est administrateur indépendant de Retail Estates depuis août 2024.

Il possède sa propre société, Miles Real Estate B.V., qui conseille en matière d'investissements immobiliers. Jusqu'en 2024, il était directeur principal des marchés de capitaux de détail chez CBRE, où il a acquis plus de 15 ans d'expérience dans le conseil en matière d'achat et de vente de biens immobiliers commerciaux, en particulier de biens immobiliers de détail en dehors des villes aux Pays-Bas. Auparavant, il a supervisé l'expansion de divers détaillants nationaux et internationaux et a été consultant en développement immobilier et en courtage.

Léon Overhorst a étudié l'immobilier à l'Université des sciences appliquées de Hanze et l'analyse des investissements à l'École d'immobilier d'Amsterdam.

#### Mandats : /

#### Comités

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



#### M. Victor Ragoen

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

Au début de sa carrière, il a travaillé pour Ogilvy & Mather, BBDO et American Express. De 1991 à 2007, il a été associé gérant, puis directeur général de Vanden Borre. Entre 2007 et 2013, Victor Ragoen a été vice-président de KESA Electricals. De mai 2011 à février 2015, il a de nouveau été administrateur délégué de Vanden Borre.

Victor Ragoen est titulaire d'un diplôme en sciences commerciales et financières et d'un master en marketing de la Vlerick Business School.

#### Mandats : /

#### Comités

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



#### Mme Leen Van den Neste

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

Elle a débuté sa carrière chez KPMG Réviseurs d'entreprise, puis a occupé un poste d'auditrice interne senior au sein du département d'audit interne de VF. En 1995, elle a commencé à travailler pour le groupe Arco, où elle a occupé différents postes avant de devenir directrice de l'administration et des finances en 2005. Entre 2007 et 2011, elle a été membre du comité de direction du groupe Arco.

En septembre 2011, Leen Van den Neste a rejoint le comité de direction de VDK Bank, dont elle a été élue présidente en avril 2012.

Elle a obtenu son diplôme de droit à l'université de Gand en 1988. En 1990, elle a obtenu un diplôme spécial en comptabilité à la Vlerick Business School.

#### Mandats

- Administratrice déléguée et présidente de la VDK Bank sa
- Administratrice au sein de la SFPI (Société Fédérale de Participations et d'Investissement)

#### Comités

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



#### Mme Ann Schryvers

Mme. Ann Schryvers est un administrateur indépendant de Retail Estates depuis le 2 octobre 2023.

Mme Schryvers est courtière en immobilier agréée et possède sa propre société de conseil S. Advice & Management bv. Depuis novembre 2023, elle est Real Estate Development Manager - Commercial Real Estate pour Brussels Airport Company. Elle est également administratrice de Banimmo, où elle siège au comité d'investissement.

Au cours de sa carrière, Mme Schryvers a acquis une vaste expérience en matière de développement immobilier et de gestion d'actifs, notamment chez le courtier et promoteur immobilier Ketteridge St Quintin et chez les promoteurs et investisseurs Banimmo et DC Real Estate Development. De 2011 à 2022, elle a été active chez AG Real Estate, où elle a débuté en tant que promoteur, mais où elle était responsable de la location du portefeuille de commerces de détail en tant que Senior Letting Manager Retail freelance au cours des dernières années.

#### Mandats

- Administratrice et membre du comité d'investissement de Banimmo

#### Comités

- Comité d'investissement



Mme Marleen Willekens

Mme Marleen Willekens a été cooptée en tant qu'administratrice indépendante de Retail Estates en remplacement de M. Paul Borghgraef.

Elle est titulaire d'un doctorat en études industrielles et commerciales de la Warwick Business School (Royaume-Uni) et est professeur titulaire de comptabilité et d'audit à la KU Leuven et professeur de recherche à temps partiel à la BI Norwegian Business School (Norvège).

Son expertise porte principalement sur l'audit et la gouvernance d'entreprise.

#### Mandats

- Administrateur indépendant et président du comité d'audit d'Aedifica
- Directeur académique de la Fondation pour la recherche en audit (Pays-Bas)
- Administrateur indépendant et président du comité d'audit d'Intervest de 2016 à juin 2024

Comités: /

#### Déclarations concernant les administrateurs

Le conseil d'administration de Retail Estates déclare qu'aucun des administrateurs n'a été condamné pour fraude au cours des cinq dernières années, qu'aucune accusation officielle et/ou publique ne les a visés, et qu'aucune sanction ne leur a jamais été infligée par une autorité légale ou de surveillance. Il ajoute qu'aucun administrateur 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.

#### Fonctionnement du conseil d'administration

Le conseil d'administration de Retail Estates 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, extraordinaires et spéciales 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 créé un comité de management en date du 1<sup>er</sup> juin 2022 (pour remplacer l'ancien comité de direction au sens de l'article 524bis du (de l'ancien) Code des Sociétés), auquel il délègue certains pouvoirs d'administration clairement définis. Le comité de management est un comité informel et n'est pas un conseil de direction au sens de l'article 7:104 du CSA. Conformément à la délégation décidée par le conseil d'administration en date du 20 mai 2022, le comité de management s'est vu attribuer, à dater du 1<sup>er</sup> juin 2022, entre autres, les tâches et compétences suivantes, expliquées plus en détail dans le règlement

interne du comité de management, qui peut être consulté sur le site web de la société :

- l'analyse, l'élaboration et la proposition, sous la direction du CEO, de la politique et de la stratégie générale de la société à soumettre au conseil d'administration (en ce compris les lignes stratégiques générales de la gestion financière, la gestion des risques et l'établissement du budget/les prévisions) ;
- la direction opérationnelle de la société ;
- l'élaboration, la préparation et la présentation de propositions à l'attention du conseil d'administration ou de ses comités spécialisés dans toute matière relevant de leurs compétences.

En outre, l'administrateur délégué, soutenu par le comité de management, 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. Les décisions du conseil d'administration sont adoptées par consentement unanime des administrateurs, exprimé par écrit.

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 au 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

Soucieux d'améliorer continuellement son efficacité, le conseil d'administration, sous la direction du président, évalue systématiquement et régulièrement (p. ex. tous les 2 à 3 ans au moins) sa taille et sa composition, ses prestations et celles de ses comités, ainsi que son interaction avec le Comité de management. Cette évaluation est effectuée conformément à une procédure formelle, facilitée ou non par un organisme externe, conformément à une méthodologie approuvée par le conseil d'administration.

Les administrateurs non exécutifs évaluent régulièrement (de préférence une fois par an) leur interaction avec le comité de management, en l'absence du CEO et de l'autre administrateur exécutif.

Une évaluation de la contribution effective de chaque administrateur a lieu périodiquement, et en tout état de cause à la fin du mandat de l'administrateur, en vue d'adapter la composition du conseil d'administration, en tenant compte de l'évolution des circonstances.

En septembre 2022, la partie externe Deminor a réalisé une évaluation du fonctionnement du conseil d'administration et de ses membres. Les conclusions de cette évaluation comprennent des recommandations relatives au fonctionnement du conseil d'administration suite à son prochain renouvellement, qui est prévu pour juillet 2025.

#### Fonctionnement des comités

Le conseil d'administration peut installer plusieurs comités. Leur mission porte sur des questions spécifiques.

Le conseil d'administration de Retail Estates a installé à ce jour quatre comités :

- un comité de rémunération et de nomination,
- un comité d'audit, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022,
- un comité de management (remplaçant l'ancien comité de direction au sens de l'article 524bis du (de l'ancien) Code des Sociétés),
- depuis le 18 novembre 2022, un comité d'investissement.

#### Comité de rémunération et de nomination

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

- **Leen Van den Neste** – administrateur indépendant
- **Ann Gaeremynck** – administrateur indépendant
- **Victor Ragoen** – administrateur non exécutif
- **Léon Overhorst** – administrateur indépendant

Le comité s'est réuni à 4 reprises en 2024-2025, à l'occasion de la confection du budget 2025-2026. 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 services externes.

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

- en formulant des recommandations relatives à la nomination des administrateurs, du CEO et éventuellement d'autres membres du comité de management, et en veillant à ce que le processus de nomination et de reconduction se déroule de manière aussi objective et professionnelle que possible ;
- en aidant à la détermination de la politique de rémunération et de la rémunération individuelle des administrateurs, des personnes chargées de la gestion journalière et des membres du comité de management ;
- 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
- **Ann Gaeremynck** – administrateur indépendant
- **Dirk Vanderschrick** – administrateur indépendant

Le comité s'est réuni à 5 reprises en 2024-2025.

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 et de son efficacité, et la surveillance du contrôle légal des comptes annuels statutaires et consolidés et de l'audit externe, y compris l'évaluation et la surveillance de l'indépendance du commissaire. Le comité d'audit est également chargé de contrôler le processus de reporting en matière de développement durable et l'efficacité des systèmes de contrôle interne en matière de développement durable, ainsi que de contrôler tout audit interne ou externe du reporting en matière de développement durable.

### Comité de management

Le comité de management se compose des membres suivants depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023 :

- **Jan De Nys** – Président du comité, Chief Executive Officer, administrateur exécutif
- **Kara De Smet** – Chief Financial Officer, administrateur exécutif
- **Koenraad Van Nieuwenburg** – Chief Investment Officer
- **Runa Vander Eeckt** – Chief Legal Officer
- **Koen Nevens** – Chief Business Development Officer

Les tâches du comité de management consistent principalement à assister le CEO dans le management exécutif de la société. Le comité de management se concerta avec le conseil d'administration et le CEO et les conseille quant à la gestion de la société en accord avec les valeurs, la stratégie, la politique générale et le budget de la société, tels que déterminés par le conseil d'administration. À cet effet, le conseil d'administration a délégué, en date du 20 mai 2022, des pouvoirs spéciaux au comité de management entrant en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> juin 2022.

Pour la liste des compétences que le conseil d'administration a délégué au comité de management et des autres aspects relatifs au fonctionnement du comité de management, nous renvoyons au règlement interne du comité de management disponible sur le site web.

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

Le mandat de M. Koen Nevens en tant que membre du comité de direction a pris fin le 31 mars 2025.

### Comité d'investissement

Le comité d'investissement se compose des membres suivants :

- **Jan De Nys** – président du comité, CEO
- **Victor Ragoen** - administrateur non exécutif
- **Dirk Vanderschrick** – administrateur indépendant
- **Ann Schryvers** – administrateur indépendant
- **Léon Overhorst** – administrateur indépendant

Le comité d'investissement est un organe consultatif du conseil d'administration ayant pour mission de fournir des conseils concernant les dossiers d'investissement ou de désinvestissement d'immeubles, présentés par le comité de management au conseil d'administration. Le comité d'investissement s'est réuni 2 fois en 2024-2025.

### Déclarations concernant les membres du comité de management

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

### 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.

Pour les opérations entrant dans le champ d'application du pouvoir spécial que le conseil d'administration a octroyé au comité de management, la société est valablement représentée par deux membres du comité de management.

Pour les actes de disposition (y compris le transfert de propriété, les droits d'usage et de jouissance réels limités et les sûretés réelles) relatives à un bien dont la valeur est inférieure à 2,5 millions d'euros, la société pourra également être valablement représentée par l'administrateur chargé de la gestion journalière ou par l'un de ses mandataires spéciaux, par le biais d'une procuration spéciale authentique. Pour les actes de disposition d'une valeur inférieure à 5 millions d'euros et supérieure à 2,5 millions d'euros, les deux mandataires doivent agir ensemble.

### 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 respecter la procédure prévue à l'article 7:97 du Code des Sociétés et des Associations si elle, ou l'une de ses filiales, prend une décision ou effectue une opération impliquant une partie liée.

La charte de gouvernance d'entreprise de Retail Estates comprend des règles complémentaires sur le règlement des conflits d'intérêts.

Au cours de l'exercice clôturé, un conflit d'intérêts s'est produit au sens de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations, en raison du point à l'ordre du jour concernant la rémunération variable du CEO, du CFO et des autres membres du comité de direction, et d'une discussion au sujet d'un bonus à long terme pour ceux-ci, à la réunion du conseil d'administration du 24 mai 2024. Au début de la réunion, le CEO, Jan De Nys, et la CFO, Kara De Smet, ont fait une déclaration au sens de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations. Ils n'ont pas participé aux délibérations ni au vote concernant les points à l'ordre du jour en question.

Ci-dessous, nous exposons les passages pertinents du procès-verbal du conseil d'administration du 24 mai 2024 :

*Les administrateurs déclarent, chacun individuellement, ne pas avoir un intérêt de nature patrimoniale, ni direct, ni indirect, qui est contraire à l'intérêt de la Société en raison des décisions à prendre, à l'exception des déclarations suivantes :*

*Madame Kara De Smet fait, préalablement au traitement du point 9 à l'ordre du jour et conformément à l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations (« CSA »), la déclaration suivante aux membres du conseil d'administration car elle a un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à l'intérêt de la société en raison de la décision inscrite à l'ordre du jour.*

*Cette déclaration est libellée comme suit :*

*« En application de l'article 7:96 du CSA, je souhaite déclarer que j'ai un intérêt de nature patrimoniale potentiellement contraire concernant le point à l'ordre du jour 9 « rémunération », car ce point concerne une décision relative à ma rémunération en tant que CFO.*

*En effet, dans le cadre de ce point à l'ordre du jour, une décision sera prise sur ma rémunération variable relative à l'exercice 2023-2024 sur la base d'une évaluation de mes objectifs de performance, et ma rémunération et mes objectifs de performance pour l'exercice 2024-2025 seront fixés.*

*Les conséquences patrimoniales de ces décisions relatives à ma rémunération variable sont contraires aux conséquences patrimoniales pouvant résulter de la décision pour moi-même.*

*Par conséquent, je ne participerai pas aux délibérations ni au vote relatifs à ce point à l'ordre du jour. »*

*Monsieur Jan De Nys fait, préalablement au traitement du point 9, b à d à l'ordre du jour et conformément à l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations (« CSA »), la déclaration suivante aux membres du conseil d'administration car il a un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à l'intérêt de la société en raison de la décision inscrite à l'ordre du jour.*

*Cette déclaration est libellée comme suit :*

*« En application de l'article 7:96 du CSA, je souhaite déclarer que j'ai un intérêt de nature patrimoniale potentiellement contraire concernant le point à l'ordre du jour 9 « rémunération », car ce point concerne une décision relative à ma rémunération en tant que CEO.*

*En effet, dans le cadre de ce point à l'ordre du jour, une décision sera prise sur ma rémunération variable relative à l'exercice 2023-2024 sur la base d'une évaluation de mes objectifs de performance, et ma rémunération et mes objectifs de performance pour l'exercice 2024-2025 seront fixés.*

*Les conséquences patrimoniales de ces décisions relatives à ma rémunération variable sont contraires aux conséquences patrimoniales pouvant résulter de la décision pour moi-même.*

*Par conséquent, je ne participerai pas aux délibérations ni au vote relatifs aux éléments de ce point à l'ordre du jour qui concernent ma propre rémunération en tant que CEO. »*

*Le Conseil d'administration confirme en outre que les décisions à prendre ne concernent pas une décision ni une opération relative à une partie liée au sens des normes comptables internationales approuvées conformément au Règlement (CE) 1606/2002.*

*(...) b) Plan de rémunération LT*

*Le plan de rémunération à long terme, qui vise à récompenser la création de valeur dans les projets pour le management et l'encadrement, arrive à son terme. Sur l'objectif de 400 000 euros, 200 000 euros ont été atteints (Brico Planet Jambes et Brantano Halle).*

*Les conséquences financières pour la société s'élèvent à 35 000 euros pour le PDG, 35 000 euros pour le directeur financier et 118 000 euros pour les autres membres du comité de direction.*

*Les autres membres du conseil d'administration considèrent que l'attribution de cette rémunération est en principe importante compte tenu de l'expertise et de la compétence des membres du comité de direction et de leurs réalisations au profit de la société depuis leur prise de fonction respective.*

*c) Rémunération variable au titre de l'exercice 2024-2025 du Directeur Général et des autres membres du comité de direction sur la base de l'évaluation des objectifs de performance par le comité des rémunérations et des nominations*

*Sur la base de l'évaluation individuelle des quatre membres du management, il est jugé que les critères qualitatifs et quantitatifs fixés ont été atteints pour justifier le versement de la prime, dont les critères ont été fixés par le comité des rémunérations et des nominations. La prime a été intégrée dans les comptes*

annuels et expliquée dans le rapport de rémunération qui fait partie du rapport annuel.

Les conséquences financières pour la société s'élèvent à 110 000 euros pour le directeur général, 40 000 euros pour le directeur financier et 110 000 euros pour les autres membres du comité de direction.

Les autres membres du conseil d'administration considèrent que l'attribution d'une rémunération variable est importante en principe, compte tenu de l'expertise et des compétences des membres du comité de direction et de leurs réalisations au profit de la société depuis qu'ils ont pris leurs fonctions respectives.

d) Détermination des objectifs de rémunération et de performance pour la rémunération variable du Directeur Général et des autres membres du comité de direction pour l'exercice 2024-2025 (et pour la rémunération variable LT)

La proposition de rémunération et d'objectifs de performance pour la rémunération variable du Directeur

Général et des autres membres du comité de direction pour l'exercice 2024-2025, qui a été discutée lors de la réunion du comité des rémunérations de janvier 2024, est approuvée. Les critères quantitatifs et qualitatifs qui ont été modifiés en conséquence ont été intégrés au budget et seront expliqués dans le rapport annuel de l'exercice en cours.

Si les critères sont remplis, ce qui sera évalué par le conseil d'administration l'année prochaine sur proposition du comité des rémunérations et des nominations, les conséquences financières pour la société s'élèveraient à un maximum de 110 000 euros pour le directeur général, 40 000 euros pour le directeur général délégué et 80 000 euros pour les autres membres du comité de direction. 000 pour le directeur financier et 120 000 pour les autres membres du comité de direction. »

Lors de l'exercice 2024-2025, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'article 7:97 du Code des sociétés et des associations.

### Gestion journalière

La gestion de la société est confiée à une équipe d'environ quarante-cinq<sup>1</sup> de 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, à la résolution de problèmes ad hoc, ainsi qu'à l'identification des opportunités d'investissement.

Le département immobilier est dirigé par le CEO et se compose principalement de personnes qui ont déjà de l'expérience dans le secteur du commerce de détail. Le département technique, sous la direction du CIO, se compose principalement de project managers.

<sup>1</sup> Y compris les collaborateurs occupés sur une base indépendante.



Retailpark  
BARCHON  
BELGIQUE

WOONBOULEVARD  
OOSTPLEIN, Roosendaal  
PAYS-BAS





DIVERSITÉ DES GENRES

DIVERSITÉ DES ÂGES



Conseil d'administration\*

40%

60%

Comité de management

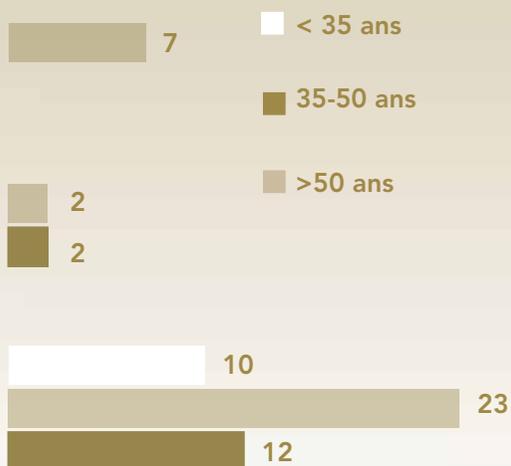
40%

60%

Team

60%

40%



**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.

La composition concrète du groupe de collaborateurs révèle que cette politique produit effectivement des résultats positifs. L'infographie ci-jointe illustre la diversité basée sur le sexe et l'âge des collaborateurs.

La diversité est également prise en compte au sein du comité de management et du conseil d'administration. En effet, le comité de management se compose de deux femmes et deux hommes, et le conseil d'administration compte cinq administratrices et cinq administrateurs. En outre, la composition du comité de direction et du conseil d'administration est également déterminée sur la base de la diversité en termes d'âge et d'expérience professionnelle et académique. Elle promeut en particulier une représentation proportionnelle dans le conseil d'administration des administrateurs spécialisés dans les immeubles commerciaux dans lesquels la société investit et/ou qui ont une expérience des aspects financiers, et en particulier du reporting et/ou du financement d'une société et/ou qui ont une expérience dans la gestion d'une société immobilière et d'une société immobilière réglementée en particulier et/ou dans la gestion dans des sociétés cotées. Il importe dès lors que les membres du conseil d'administration soient complémentaires en termes de connaissances et d'expérience et qu'il existe un équilibre en termes de diversité des compétences, de l'expérience, de l'âge et d'autres critères pertinents.

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

\* à l'exclusion des membres du comité de management qui font également partie du conseil d'administration.



CRESCEND'EAU  
Verviers - BELGIQUE



## 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 de l'application de la politique de rémunération du groupe Retail Estates lors de l'exercice 2024-2025 (du 1 avril 2024 jusqu'au 31 mars 2025) aux rémunérations des administrateurs et des membres du comité de management 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, le CLO et le CBDO<sup>4</sup>. La politique de rémunération actuelle, établie conformément à l'article 7:89/1 du Code des sociétés, a été approuvée lors de l'assemblée générale annuelle de Retail Estates du 19 juillet 2021. La politique de rémunération actuelle est disponible sur le site web.

Retail Estates soumettra une politique de rémunération

révisée à l'approbation de l'assemblée générale annuelle du 22 juillet 2025.

La même assemblée générale se prononcera sur le présent rapport de rémunération par un vote consultatif séparé, conformément à l'article 7:149 du Code des sociétés.

### II. RÉMUNÉRATION TOTALE DES ADMINISTRATEURS ET DU MANAGEMENT EXÉCUTIF (MEMBRES DU COMITÉ DE MANAGEMENT)

#### 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 d'administrateur annuelle fixe de 16 000 euros. D'autre part, ils perçoivent des jetons de présence à concurrence de 2 000 euros par participation aux réunions du conseil d'administration et de 3 000 euros par participation à une réunion d'un comité constitué au sein du conseil d'administration. 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 monsieur Paul Borghgraef qui a été président du conseil d'administration jusqu'au 31 mars 2025 a été arrêtée à 72 000 euros, 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 liées aux actions 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 une réunion du 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.

<sup>4</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 2024-2025, même si cette rémunération variable ne sera attribuée que durant l'exercice 2025-2026. La rémunération annuelle variable relative aux prestations de l'exercice 2022-2023, qui a été attribuée ou qui était due pendant l'exercice 2024-2025, est reprise dans le Rapport financier annuel de l'exercice 2023-2024.

## 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 nomination et de rémunération	Présence au comité d'audit	Présence du comité d'investissement	Rémunération fixe - selon présence (EUR)	TOTAL (EUR)
Paul Borghgraef	72 000	7/8 <sup>1</sup>			2/2		72 000
Ann Gaeremynck	16 000	7/8	5/5	4/4		41 000	57 000
Léon Overhorst <sup>1</sup>	16 000	4/8 <sup>2</sup>		2/4 <sup>2</sup>	1/2 <sup>2</sup>	22 000	38 000
Victor Ragoen	16 000	6/8		4/4	2/2	30 000	46 000
Ann Schryvers	16 000	7/8			2/2	20 000	36 000
Leen Van den Neste	16 000	8/8	5/5	4/4		43 000	59 000
Michel Van Geyte	16 000	4/8				8 000	24 000
Dirk Vanderschrick	16 000	7/8	5/5		2/2	50 000	66 000
<b>TOTAL rémunération administrateurs</b>	<b>184 000</b>					<b>214 000</b>	<b>398 000</b>

<sup>1</sup> M. Overhorst a été nommé administrateur de Retail Estates à partir d'août 2024.

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

<sup>3</sup> XXX

## 2. Rémunération totale des membres du comité de management<sup>5</sup>

Au cours de l'exercice 2024-2025, le comité de management se composait des membres suivants :

- Jan De Nys – Président du comité, CEO, administrateur exécutif
- Kara De Smet – CFO, administrateur exécutif
- Koenraad Van Nieuwenburg - CIO
- Runa Vander Eeck – CLO
- Koen Nevens - CBDO

### 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.

<sup>5</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 management

- 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 2.4.2. Les critères comprennent des objectifs ayant une influence positive sur la société à court et à long terme.
- **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 smartphone 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 distincte pour l'exercice de son mandat d'administrateur exécutif.

#### II.1. Rémunération des autres membres du comité de management

La rémunération des autres membres du comité de management 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 management. La rémunération est indexée annuellement.
- Une **rémunération variable**. La rémunération variable des autres membres du comité de management 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 du comité de management 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 »)).

- **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.

## II.2. Tableau reprenant la rémunération totale des membres du comité de management

La rémunération des membres du comité de management a été déterminée comme suit au cours de l'exercice 2024-2025 :

(en milliers €)	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	444	110	69	5		21,24 %
Autres membres du comité de direction	1 324	120	136	92		8,22 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 768</b>	<b>230</b>	<b>205</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>11,11 %</b>

## II.3. Commentaires sur les performances des membres du comité de management

### II.3.1. 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 2024-2025 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 ;
- Gestion de l'encaissement et taux d'occupation (pondération de 25 %) ;
- Promotion immobilière par an (pondération de 5 %) :
  - réalisation (délai, budget)
  - plus-value (valeur d'investissement – coût)
- Objectifs d'investissement et de désinvestissement (pondération de 10 %) ;
- Objectifs ESG (pondération de 15 %) ;
- Aptitudes au management (pondération de 20 %) ;
  - 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 :

- Aptitudes au management (pondération de 50 %) ;
- Objectifs ESG (pondération de 15 %) ;
- Mise en œuvre SAP (pondération de 15 %) et autres critères (pondération de 20 %).

La rémunération variable du **CIO** est déterminée sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs :

- 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 ;
- Promotion immobilière par an (réalisation (délai, budget)) (pondération de 25 %) ;
- Plus-value (valeur d'investissement – coût) (pondération de 15 %)
- Aptitudes au management (pondération de 15 %)
  - personnel, fonctionnement de l'équipe, évolution, peaufinement des rapports relatifs à la promotion immobilière, petit entretien, grand entretien ;
- Objectifs ESG (pondération de 15 %) ;
- Mise en œuvre SAP (pondération de 5 %).

La rémunération variable du **CBDO** est liée à la réalisation d'une série d'objectifs qualitatifs et quantitatifs, lesquels portaient lors de l'exercice social 2024-2025 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 ;
- Gestion de l'encaissement et taux d'occupation (pondération de 25 %) ;
- Promotion immobilière par an (pondération de 5 %) :
  - réalisation (délai, budget)
  - plus-value (valeur d'investissement – coût)
- Objectifs d'investissement et de désinvestissement (pondération de 10 %) ;
- Les objectifs qualitatifs concernaient le développement commercial (pondération de 35 %).

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

- Bénéfice par action (pondération de 35 %) ; 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 ;
- Objectifs d'investissement (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 (capitiaux/obligations), conformité, FSMA, secrétariat d'entreprise) (pour un total de 25 %)
- Aptitudes au management (développement et organisation d'une équipe juridique en Belgique et aux Pays-Bas (5 %) ;
- Objectifs ESG (pondération de 15 %) ;
- Mise en œuvre SAP (pondération de 15 %) et autres critères quantitatifs (pondération de 5 %).

Le montant maximum de la rémunération variable annuelle a été déterminé comme suit pour l'exercice 2024-2025 :

- Pour le CEO : 110 000 EUR
- Pour les autres membres du comité de management : 120 000 EUR

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.

### II.3.2. Tableau comprenant les commentaires sur les performances des membres du comité de management

La rémunération fixe des membres du comité de management pour l'exercice 2024-2025, 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 janvier 2023.

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 prestation dont il est tenu compte dans ces critères varient entre 0 % et 100 %.

Les objectifs de performance quantitatifs sont liés aux efforts faits pour atteindre les performances financières de la société, et il est au moins tenu compte des critères suivants : EPS, évolution du portefeuille, taux d'occupation. Dans ce cadre, il est tenu compte des conditions de marché et des difficultés spécifiques qui se sont produites au cours de l'exercice. En ce qui concerne les objectifs de performance qualitatifs, nous renvoyons au tableau ci-dessous :

Nom	Objectifs de performance	Poids relatif				Performance mesurée par rapport à l'objectif			
		CFO	CIO	CBDO	CLO	CFO	CIO	CBDO	CLO
<b>Jan De Nys</b>	<b>Qualitatif</b>					<b>65 %</b>			<b>87 %</b>
	EPS					25 %			100 %
	Encaissement/taux d'occupation					25 %			67 %
	Promotion immobilière par an					5 %			100 %
	Objectifs d'investissement et de désinvestissement					10 %			100 %
	<b>Qualitatif</b>					<b>35 %</b>			<b>100 %</b>
	Personnel/communication avec les actionnaires et communication avec les administrateurs/le président					20 %			100 %
	ESG					15 %			100 %
<b>Autres membres du Comité de gestion</b>		<b>CFO</b>	<b>CIO</b>	<b>CBDO</b>	<b>CLO</b>	<b>CFO</b>	<b>CIO</b>	<b>CBDO</b>	<b>CLO</b>
	<b>Qualitatif</b>	— %	70 %	65 %	65 %	/	93 %	87 %	100 %
	EPS	— %	25 %	25 %	25 %	/	100 %	100 %	100 %
	Taux d'occupation	— %	15 %	25 %	— %	/	67 %	67 %	/
	Promotion immobilière par an	— %	15 %	5 %	— %	/	100 %	100 %	/
	Réalisation des objectifs d'investissement	— %	15 %	10 %	20 %	/	100 %	100 %	100 %
	Autres	— %	— %	— %	20 %	/	/	/	100 %
	<b>Qualitatif</b>	<b>100 %</b>	<b>30 %</b>	<b>35 %</b>	<b>35 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>95 %</b>	<b>93 %</b>
	Compétences en matière de gestion	50 %	15 %	— %	5 %	100 %	100 %	/	50 %
	ESG	15 %	15 %	— %	15 %	100 %	100 %	/	100 %
	Mise en oeuvre de SAP	15 %	— %	— %	15 %	100 %	/	/	100 %
	Autres	20 %	— %	35 %	— %	100 %	/	95 %	/

### III. INDEMNITÉS DE DÉPART

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

Lors de l'exercice 2024-2025, deux administrateurs ont été nommés dont l'un avait déjà été coopté au cours de l'exercice précédent. Aucun administrateur n'a quitté l'entreprise.

Aucun membre du comité de management n'a non plus quitté l'entreprise. Cependant, un nouveau membre a rejoint le comité de management en date du 1 avril 2024.

Par conséquent, aucune indemnité de départ n'a été payée lors de l'exercice 2024-2025, ni aux administrateurs, ni aux membres du comité de management.

### IV. RECOURS AU DROIT DE REVENDICATION

Lors de l'exercice 2024-2025, l'on n'a pas eu recours au droit de revendication.

Lors de l'exercice 2024-2025, l'on n'a pas eu recours au droit de revendication.

### V. DÉROGATIONS À LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Aucune dérogation matérielle à la politique de rémunération n'a été constatée au cours de l'exercice 2024-2025.

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

	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Rémunération Président du Conseil d'Administration	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %
Rémunération totale des administrateurs - variation annuelle en% <sup>1</sup>	+5 %	-1 %	+31 %	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Rémunération Jan De Nys - CEO - variation annuelle en%	+1 %	+12 %	+10 %	— %	— %	+21 %	+1 %
Rémunération totale des autres membres du Comité Exécutif (hors CEO) – variation annuelle en % <sup>2</sup>	+8 %	+54 %	+8 %	+4 %	+13 %	n.v.t.	n.v.t.
<b>Prestations Retail Estates</b>							
EPRA EPS - variation annuelle en%	+0,51 %	-2,51 %	+8,63 %	+17,41 %	-11,21 %	+3,51 %	+5,46 %
Croissance du portefeuille – variation annuelle en %	+2,03 %	+7,40 %	+7,31 %	+2,48 %	+3,34 %	+8,64 %	+13,36 %
Taux d'occupation - variation annuelle en %	-0,85 %	-0,30 %	+0,25 %	+0,79 %	-0,87 %	-0,37 %	+0,17 %
Rémunération moyenne des employés (en ETP) - Variation annuelle en% <sup>3</sup>	+0,87 %	+13,04 %	+7,16 %	+0,99 %	+4,85 %	+0,54 %	0,00
	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>					
Ratio rémunération la plus élevée du membre du comité de gestion / rémunération la plus basse des salariés (en ETP) <sup>4</sup>	7,82	7,88					

<sup>1</sup> Cette augmentation s'explique par le passage d'un administrateur bénévole à un mandat rémunéré et par l'arrivée d'un administrateur supplémentaire par rapport à l'exercice précédent.

<sup>2</sup> Le comité exécutif (transformé en comité de gestion informel depuis 2022) a été mis en place le 1er avril 2017. Pour cette raison, il n'y a pas de rapport pour les exercices 2019-2018 et plus.

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> 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.

Compte tenu de la complexité accrue des activités de la société en raison, entre autres, du caractère international de ses activités, de sa cotation sur une bourse étrangère et de l'extension des obligations de rapport, les rémunérations des administrateurs non exécutifs ont été adaptés conformément à la décision de l'assemblée générale tenue le 18 juillet 2022.

## VII. VOTE LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le rapport de rémunération a été approuvé lors de l'assemblée générale annuelle précédente avec 77,66 % des voix exprimés.

### 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 Jeroen Bockaert, réviseur agréé par la FSMA, dont le siège social est établi à 1831 Diegem, Culliganlaan 5. Celui-ci a été nommé par l'assemblée générale du 22 juillet 2024 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 0,14 million d'euros, hors TVA.

Les honoraires accordés à PwC Réviseurs d'entreprises pour les autres missions spéciales que la loi confie au commissaire (p. ex. les rapports à l'occasion de fusions) s'élèvent à 0,03 million d'euros, hors TVA. Aucun

honoraires 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 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 Stan Deback, à CBRE sa (Avenue Lloyd George 7 à 1000 Bruxelles), représentée par monsieur Pieter Paepen, et à Stadim srl (Mechelsesteenweg 180 à 2018 Anvers), représentée par monsieur Dennis Weyts.

Au cours de l'exercice précédent, des honoraires de 0,35 million d'euros, TVA comprise, ont été accordés à Cushman & Wakefield pour l'évaluation périodique d'une partie des immeubles du portefeuille immobilier. Des honoraires s'élevant à 0,39 million d'euros, TVA comprise, ont été accordés à CBRE pour l'évaluation périodique du portefeuille immobilier. Les honoraires dus à Stadim pour l'évaluation périodique d'une partie des immeubles du portefeuille immobilier s'élèvent à 0,05 million d'euros sur base annuelle, TVA comprise.

L'évaluation des biens d'Immobilier Distri-Land sa a été effectuée par Cushman & Wakefield, à la demande conjointe de Retail Estates sa et d'Immobilier DistriLand sa, et publiée par cette dernière. Les frais y afférents ont été répartis à hauteur de 50-50 entre Retail Estates sa et Immobilier 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 Bas Martens, à CBRE (Gustav Mahlerlaan 405, boîte 7971, 1008 AD Amsterdam), représentée par monsieur Roderick Smorenburg et pour Alex Invest nv par monsieur Geert Wesselinck, et à Colliers (Stadionplein 14, 1076 CM Amsterdam), représentée par monsieur Patrick Neefjes jusqu'au 31 décembre 2024 et par monsieur Marco van der Wal à partir du 1er janvier 2025.

Au cours de l'exercice précédent, des honoraires de 0,21 million d'euros, TVA comprise, ont été accordés à Cushman & Wakefield pour l'évaluation périodique d'une partie des immeubles du portefeuille immobilier. Des honoraires s'élevant à 0,03 million d'euros, TVA comprise, ont été accordés à CBRE pour l'évaluation périodique d'une partie du portefeuille immobilier. Des honoraires s'élevant à 0,02 million d'euros, TVA comprise, ont été accordés à Colliers pour l'évaluation périodique d'une partie du portefeuille immobilier.

#### Certification des comptes, informations relatives au marché, aux parts de marché, aux classements et autres informations

Sauf indication contraire dans le présent Rapport financier annuel, toutes les informations relatives au marché, aux parts de marché, aux classements, au secteur, et toutes autres informations contenues dans le présent Rapport financier 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 financier 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 financier annuel.

### Acquisition et cession 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 Transactions 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), à la Loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers), et au Code de gouvernance d'entreprise 2020.

### 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 2025), restrictions de transfert ou de droit de vote, conventions entre actionnaires

Le capital social s'élève à 330 920 767,36 euros, et est représenté par 14 707 335 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 et il n'y a pas de détenteurs de titres auxquels sont attachés des droits de contrôle spéciaux ou des restrictions légales ou statutaires à l'exercice du droit de vote. Retail Estates n'a pas connaissance de l'existence de conventions entre actionnaires.

#### Plan d'options sur actions

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

#### Capital autorisé

L'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2024 a expressément autorisé le conseil d'administration, pour une période de cinq ans à partir de la publication de la décision aux Annexes du Moniteur Belge, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de :

a) cent soixante et un millions sept cent vingt-huit mille cent cinquante-quatre euros et dix centimes (161 728 154,10 €) 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 ;

- b) cent soixante et un millions sept cent vingt-huit mille cent cinquante-quatre euros et dix centimes (161 728 154,10 €) pour les augmentations du capital réalisées dans le cadre d'un dividende optionnel ;
- c) trente-deux millions trois cent quarante-cinq mille six cent trente euros et quatre-vingt-onze centimes (32 345 630,81 €) 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 durant une période de douze mois ne dépasse pas 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmentation du capital ;
- d) cinquante-neuf millions cinq cent vingt mille soixante-quatre euros et cinquante-huit centimes (59 520 064,58 €) pour toutes les autres formes d'augmentation du capital que le conseil d'administration pourrait décider jusqu'au 6 juillet 2027 inclus, et trente-deux millions trois cent quarante-cinq mille six cent trente euros et quatre-vingt-on centime (32 345 630,81 €) pour les augmentations de capital que le conseil d'administration déciderait à partir du 7 juillet 2027, étant entendu que le montant de chaque augmentation de capital que le conseil d'administration déciderait en vertu du présent point d. à compter de la date de publication aux Annexes du Moniteur belge de la modification des statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2024 et jusqu'au 6 juillet 2027 inclus, ne sera pas déduit du montant maximal de trente-deux millions trois cent quarante-cinq mille six cent trente euros et quatre-vingt-onze centimes (32 345 630,81 €) ;

étant bien entendu que, dans le cadre du capital autorisé, le capital total ne pourra jamais être augmenté au-delà de deux cent quatre-vingt-dix-sept millions six cent mille trois cent vingt-deux euros et quatre-vingt-onze centimes (297 600 322,91 €) 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 12 juin 2024.

Sans préjudice de l'autorisation accordée au conseil d'administration telle qu'énoncée aux paragraphes précédents, l'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2024 a autorisé le conseil d'administration, pour une période de trois ans à compter de ladite assemblée générale extraordinaire, à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital après que la Société aura reçu la notification de l'Autorité des services et marchés financiers l'informant d'une offre publique d'achat sur les titres de la Société, dans les conditions prévues par les dispositions légales applicables et dans le respect, le cas échéant, du droit d'attribution irréductible prévu par la législation SIR.

Au cours de l'exercice 2024-2025, le conseil d'administration a fait usage de l'autorisation de capital accordée précédemment (par l'assemblée générale

extraordinaire du 1er juin 2022) dans le cadre de la distribution du dividende optionnel intermédiaire lié au résultat de l'exercice 2023-2024.

À la date du présent rapport annuel, aucune augmentation de capital n'a encore été décidée sur la base de l'autorisation de capital accordée renouvelée le 12 juin 2024, mais le conseil d'administration fera usage de cette autorisation dans le cadre du dividende optionnel intermédiaire relatif au résultat de l'exercice 2024-2025.

#### Rachat d'actions propres

La société ne possède pas d'actions propres. L'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2024 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.

L'assemblée générale extraordinaire a notamment décidé d'autoriser le conseil d'administration, pour une période de cinq ans à partir de la publication de la décision aux Annexes du Moniteur Belge, à acquérir et à prendre en gage des actions propres ou des certificats y afférents sans que le nombre total d'actions propres ou de certificats y afférents que la société possède ou a pris en gage en vertu de cette autorisation ne puisse dépasser dix pour cent (10 %) du nombre total d'actions, contre un

prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 75 % de la moyenne du cours des trente derniers jours de la cotation de l'action précédant la date de la décision du conseil d'administration d'acquisition ou de mise en gage, ni supérieur à 125 % de la moyenne du cours des trente derniers jours de la cotation de l'action précédant la date de la décision du conseil d'administration d'acquisition ou de prise en gage, respectivement. En outre, la même assemblée générale extraordinaire a également décidé, pour autant que nécessaire, d'autoriser expressément le conseil d'administration à aliéner des actions propres ou des certificats y afférents à une ou à plusieurs personnes, membres du personnel ou non.

Les deux autorisations s'appliquent au conseil d'administration de la société, aux filiales directes et, le cas échéant, indirectes de la société, et, au besoin, à chaque tiers agissant en son propre nom, mais pour le compte de ces sociétés.

#### Règles relatives à la nomination/au remplacement des organes administratifs et à la modification des statuts

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 et des associations et dans la législation SIR, ainsi que dans les statuts de Retail Estates sa.



### Accords importants

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. Les clauses relatives au changement de contrôle concernant ces financements sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Un avenant par lequel Retail Estates sa s'engage à ne pas dépasser un taux d'endettement de 60 % (alors que le taux maximum légal est de 65 %) a en outre été inséré dans les conventions de crédit conclues avec plusieurs établissements financiers.

### Accords entre Retail Estates et ses administrateurs/ employés

L'accord conclu avec le directeur financier contient une disposition stipulant que si le contrat de gestion avec le directeur financier est résilié par la société dans les six mois suivant la conclusion d'une acquisition (hostile), le délai de préavis est prolongé de 12 à 18 mois.

Les contrats conclus avec les autres membres du comité de direction et avec les employés ne prévoient pas une telle clause.

### Statuts de Retail Estates sa

Les statuts de Retail Estates sa sont repris au chapitre « document permanent » du présent Rapport financier annuel. Leur révision la plus récente date du 27 juin 2024.



WINKELSTAP  
Merksem  
BELGIQUE



# RAPPORT DE DURABILITÉ

RETAIL ESTATES POURSUIT SON PLAN PLURIANNUEL POUR LES INITIATIVES ESG. ALORS QUE 12,5 MILLIONS D'EUROS ONT DÉJÀ ÉTÉ INVESTIS POUR L'EXERCICE 2023-2024, L'INVESTISSEMENT TOTAL POUR L'EXERCICE ÉCOULÉ S'EST ÉLEVÉ À 11,41 MILLIONS D'EUROS, SOIT 12,5 % DU RÉSULTAT DE L'EPRA.

CETTE FOIS ENCORE, L'ACCENT A ÉTÉ MIS PRINCIPALEMENT SUR LES INVESTISSEMENTS DANS LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET L'OPTIMISATION ÉNERGÉTIQUE DE L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE AFIN DE RENDRE LES BÂTIMENTS PLUS DURABLES ET PLUS RÉSISTANTS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE.

hunkemöller  
Outlet Store



## 1 INTRODUCTION – MISSION D'ENTREPRISE

L'objectif principal à long terme de Retail Estates est de constituer, gérer et développer un portefeuille de biens immobiliers commerciaux périphériques qui, grâce à leur emplacement, à la qualité et à la diversification de leurs locataires à long terme, garantissent une croissance durable.

Des commerces résilients au changement climatique et respectueux de l'environnement sont essentiels pour assurer notre croissance à long terme. Dans l'Union européenne, les bâtiments sont responsables de plus d'un tiers des émissions de gaz à effet de serre, ce qui en fait l'un des principaux facteurs du réchauffement climatique. Dans le cadre de l'accord de Paris, les gouvernements doivent prendre des mesures spécifiques pour limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C. Afin de promouvoir cet objectif, l'UE a adopté le pacte vert pour l'Europe, qui prévoit que les États membres doivent atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

En tant que société d'investissement immobilier, Retail Estates joue un rôle actif dans la lutte contre les défis posés par le changement climatique, comme en témoignent ses investissements stratégiques et ses initiatives visant à réduire la consommation d'énergie et à augmenter la part des énergies renouvelables.

Retail Estates a élaboré en 2021 son premier cadre stratégique de durabilité. Ce cadre décrit comment Retail Estates peut intégrer son ambition en matière de durabilité à son objectif à long terme qui consiste à continuer à créer de la valeur pour toutes les parties prenantes. En prévision de la directive européenne sur le reporting extra-financier (CSRD), Retail Estates a remanié ce cadre et l'a aligné sur les résultats de l'analyse de double matérialité. Le présent rapport présente non seulement le cadre, mais aussi les actions entreprises par Retail Estates et ses ambitions.



## 1.1 Impact proposition Omnibus

Le paquet « Omnibus », introduit en février 2025, comprenait des modifications importantes de la CSRD afin d'alléger la charge administrative des entreprises tout en maintenant les objectifs de durabilité de l'UE. Une modification importante est la mesure « Stop the Clock », qui reporte de deux ans les obligations de reporting pour les entreprises classées « Wave 2 » et « Wave 3 » dans le cadre de la CSRD. Le Parlement européen et le Conseil ont approuvé cette modification et les États membres doivent la transposer dans leur législation nationale d'ici fin 2025. Ces modifications ont créé une incertitude dans le secteur immobilier.

Retail Estates profitera toutefois de cette occasion pour appliquer activement certains aspects des normes européennes en matière de reporting sur le développement durable (European Sustainability Reporting Standards ou ESRS) et les utiliser comme lignes directrices et cadre pour réaliser ses ambitions.

En suivant dès l'année prochaine des normes ESRS spécifiques et en rendant compte de leur application, Retail Estates souhaite :

- renforcer les connaissances internes relatives aux impacts, risques et opportunités liés au développement durable, et les traduire en indicateurs clés de performance ;
- se préparer aux futures obligations en matière de reporting ;
- offrir une transparence à ses parties prenantes ;
- accélérer l'intégration de la durabilité dans ses activités.

Retail Estates a délibérément choisi de n'appliquer que les normes ESRS pertinentes pour son secteur et ayant un impact sur ses parties prenantes, et les mettra en œuvre de manière pragmatique et proportionnelle. L'entreprise restera ainsi agile et proactif, tout en renforçant la transparence nécessaire envers toutes les parties prenantes.

Dans son rapport de l'année prochaine, Retail Estates rendra compte pour la première fois, conformément au cadre ESRS, d'une sélection d'informations et de données.

## 1.2 Analyse de la matérialité

Entre mai et octobre 2024, Retail Estates a réalisé une double analyse de matérialité (DMA) afin de déterminer les thèmes de durabilité les plus pertinents pour l'organisation et ses parties prenantes. La DMA tient compte de deux dimensions :

- La matérialité de l'impact, qui met l'accent sur l'impact de Retail Estates sur les personnes et l'environnement.
- La matérialité financière, qui met l'accent sur l'impact financier qu'un thème de durabilité peut avoir sur Retail Estates.

Le résultat de cette évaluation a servi de base à la stratégie de durabilité de Retail Estates pour les années à venir.

## Méthodologie

Conformément à la directive européenne sur le reporting extra-financier (CSRD), aux normes européennes en matière de reporting extra-financier (ESRS) et aux lignes directrices de l'EFRAG, Retail Estates a suivi les étapes suivantes :

- Compréhension du contexte opérationnel et de la chaîne de valeur ;
- Identification des impacts, des risques et des opportunités (IRO) ;
- Évaluation des sujets importants sur la base de l'analyse IRO.

## Compréhension du contexte opérationnel et de la chaîne de valeur

Retail Estates a d'abord analysé le contexte opérationnel dans lequel elle évolue et sa position dans la chaîne de valeur, en identifiant notamment les principales parties prenantes. Cela a permis de mieux comprendre comment Retail Estates génère de la valeur et quelles activités elle entreprend pour atteindre cet objectif, ainsi que la manière dont ces activités interagissent avec les parties prenantes. Dans le cadre de cette cartographie, Retail Estates a identifié les activités et services, tels que les investissements ou la gestion d'actifs, qui interagissent avec quelles relations commerciales, telles que les investisseurs, les locataires ou les employés.

## Identification des IRO

Retail Estates a ensuite dressé une liste exhaustive des impacts, risques et opportunités (IRO) potentiels en matière de durabilité qui pourraient survenir tout au long de la chaîne de valeur (en amont, dans ses propres activités et en aval).

Cette liste a été établie sur la base des ESRS pertinents, de la législation et de la réglementation, des cadres d'évaluation de la durabilité, des normes de reporting



STATION DE CHARGE SPARKI  
Kamphenhout

FRUNPARK, Wetteren  
BELGIQUE

WOONBOULEVARD OOSTPLEIN  
Roosendaal, PAYS-BAS



volontaires et des thèmes signalés par des pairs. Si un sujet était mentionné dans un règlement, dans plus de 50 % des cadres d'évaluation de la durabilité ou par plus de 50 % des pairs, il était considéré comme potentiellement pertinent et inclus dans la liste restreinte. Afin de garantir l'exhaustivité de la liste, ce résultat a été comparé à l'analyse de matérialité précédente, puis analysé de manière approfondie et logique, validé et finalisé.

Pour chaque sujet potentiellement important figurant sur la liste restreinte, un ou plusieurs effets et un ou plusieurs risques ou opportunités ont été décrits.

### Évaluation de l'importance des IRO

Au cours de la phase suivante, chaque IRO a été évalué, noté et cartographié sur une matrice de double matérialité lors de différents ateliers organisés par le comité de direction.

La note attribuée à l'impact matériel a été basée sur l'échelle, la portée, la réversibilité (allant de nulle à significative) et la probabilité (allant de rare à certaine). La note attribuée à la matérialité financière a été basée sur l'importance financière (nulle à significative) et la probabilité (rare à certaine). Les paramètres financiers étaient le chiffre d'affaires, les coûts, la valeur nette d'inventaire (VNI) et l'évaluation des actifs.

<sup>1</sup> Applicable à l'ensemble du portefeuille immobilier.

Ces chiffres ont ensuite été combinés dans une formule qui a abouti à une note sur l'échelle de matérialité, allant de faible, modérée (toutes deux non matérielles) à élevée ou substantielle (toutes deux matérielles).

### Consultation des parties prenantes

Enfin, les parties prenantes ont été consultées pour obtenir leur avis sur les impacts, les risques et les opportunités en matière de développement durable (IRO). Sur la base de l'analyse de la chaîne de valeur, huit types de parties prenantes ont été identifiés. Deux types de consultations ont été organisés : des entretiens et des enquêtes.

Des entretiens ont été menés avec des fournisseurs (entreprises de construction et prestataires de services), des locataires, des employés et des membres du conseil d'administration. Au total, Retail Estates a réalisé 23 entretiens. Les contributions des investisseurs, des actionnaires, des autorités locales et des communautés ont été recueillies au moyen d'une recherche documentaire.

Une agence de marketing indépendante a mené des enquêtes afin de recueillir l'avis des visiteurs des parcs commerciaux. Ces enquêtes ont été réalisées sur trois sites (deux en Belgique et un aux Pays-Bas) et ont donné lieu à 187 réponses.

Chaque groupe de parties prenantes s'est vu attribuer un coefficient de pondération en fonction de son influence et de son importance.

Enfin, Retail Estates a adapté la matérialité des IRO en tenant compte des différentes notes attribuées lors de la consultation des parties prenantes. En conséquence, plusieurs IRO ont été reclassés à la hausse ou à la baisse dans la matrice de matérialité.

### Résultat

La double analyse de matérialité a permis d'identifier les thèmes matériels suivants :

#### Environnement<sup>1</sup>

- Efficacité énergétique
- Empreinte carbone
- Impact des locataires sur la durabilité
- Imperméabilisation des sols
- Utilisation durable des matériaux
- Mobilité durable
- Conception circulaire
- Gestion des déchets de construction



### 1.3 Cadre ESG stratégique

Sur la base des conclusions de l'analyse de double matérialité ci-dessus, la stratégie ESG a été remaniée afin que Retail Estates puisse se consacrer à l'approche des thèmes matériels. Bien que les grandes lignes de la stratégie restent inchangées, l'analyse de double matérialité permet à Retail Estates d'affiner son approche et de se concentrer davantage sur les thèmes les plus pertinents.

Les thèmes ci-dessus trouvent leur place dans le « bâtiment ESG » de Retail Estates et constituent le cadre stratégique ESG. Celui-ci s'articule autour de **deux piliers stratégiques** :

**Green Retail Estates** se concentre sur l'environnement (le E dans ESG) et comprend deux programmes importants :

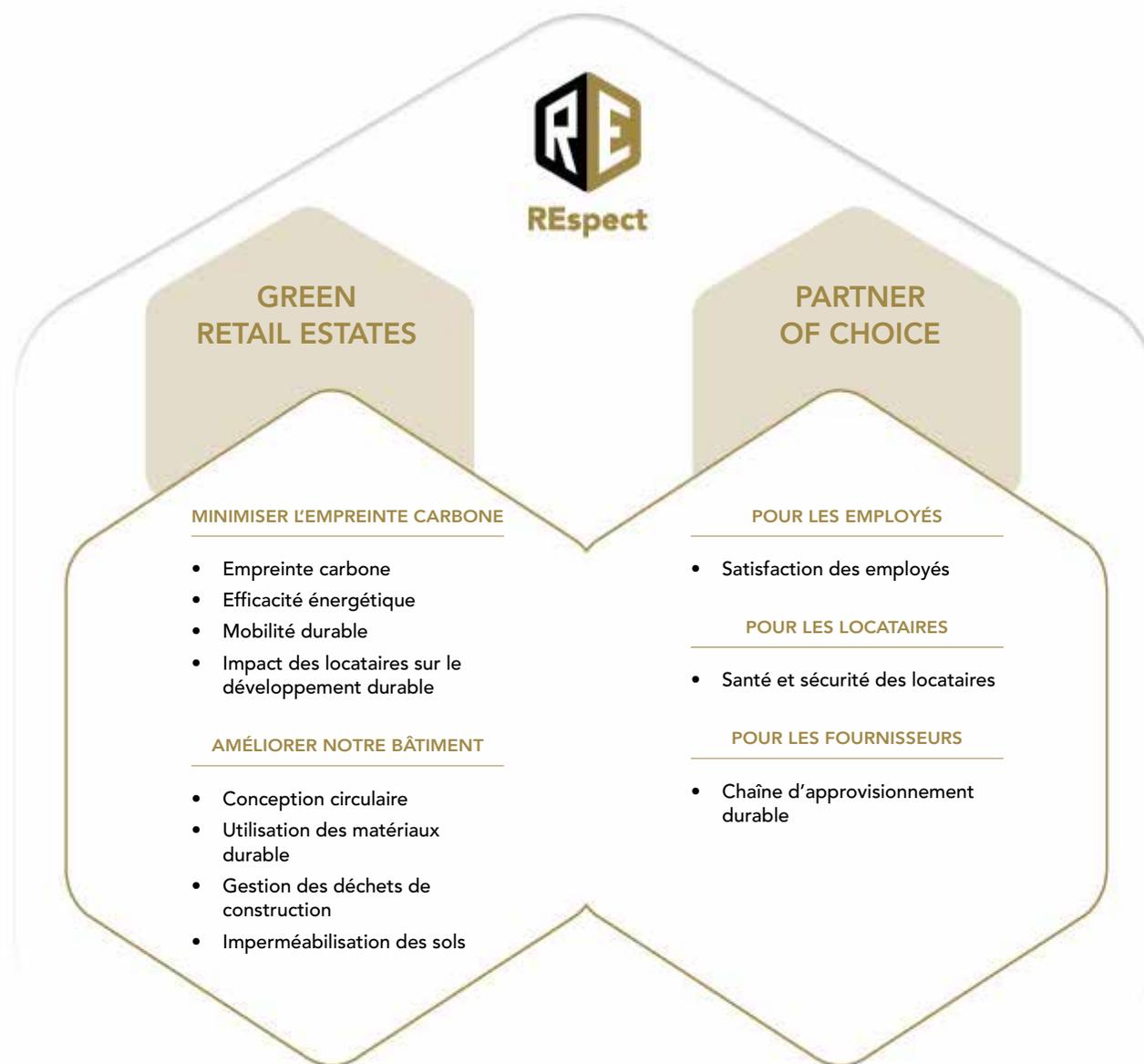
- **Minimisation de l'empreinte écologique** : nous nous concentrons ici sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille immobilier, en collaboration avec nos locataires.
- **Notre bâtiment du futur**, dans lequel nous travaillons à l'élaboration d'une norme de construction et de rénovation durable.

Partner of Choice se concentre sur l'aspect social et la gouvernance (le S & G dans ESG). Les trois programmes de ce pilier sont les suivants :

- **Satisfaction des collaborateurs**
- **Santé et sécurité des locataires**
- **Chaîne d'approvisionnement durable**

Une gestion durable axée sur l'éthique des affaires constitue le fondement du « bâtiment ESG » de Retail Estates.

Le contenu et les actions dans ce cadre sont expliqués plus en détail dans les chapitres suivants.



## 2 GREEN RETAIL ESTATES

Au sein du pilier Green Retail Estates, l'accent est mis sur la durabilité des activités et des bâtiments, avec deux programmes centraux :

### Réduire l'empreinte écologique

L'accent est mis ici sur les émissions opérationnelles de gaz à effet de serre, le dialogue et la coopération avec les locataires étant indispensables pour atteindre nos objectifs. Ce programme aborde les thèmes suivants :

- Empreinte carbone des activités : surveillance et réduction des émissions de gaz à effet de serre en collaboration avec les locataires ;
- Efficacité énergétique des bâtiments : investir dans l'amélioration et l'isolation des bâtiments afin d'augmenter leur efficacité énergétique ;
- Impact des locataires : sensibiliser et soutenir les locataires afin de réduire au maximum l'empreinte écologique collective de Retail Estates et de ses locataires ;
- Mobilité durable : garantir des liaisons cyclables et piétonnes sûres et installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

### Notre bâtiment du futur

Dans le cadre de ce programme, Retail Estates élabore une norme de construction et de rénovation durable qui lui permettra de réduire le « carbone incorporé » et de créer des bâtiments plus résistants au climat. Les quatre thèmes suivants jouent un rôle important à cet égard :

- Conception circulaire : concevoir dans une optique de réutilisation et de démontabilité.
- Utilisation durable des matériaux : choisir des matériaux à faible impact environnemental, longue durée de vie et réutilisables.
- Gestion des déchets de construction : minimiser les flux de déchets en collaboration avec nos partenaires.
- Imperméabilisation des sols : limiter les surfaces imperméables, utiliser des revêtements perméables et aménager des zones vertes et des plantations.

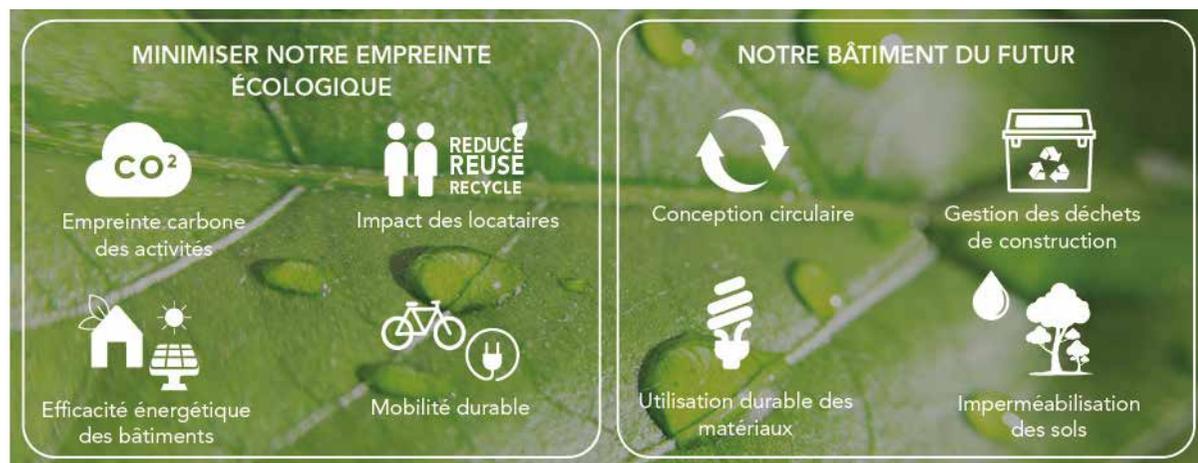
### Investissement dans des initiatives durables

Dans un monde où la durabilité n'est pas une option mais une nécessité, Retail Estates souhaite jouer un rôle actif et assumer sa responsabilité dans la construction d'un environnement et d'un avenir plus durables.

Afin de passer à l'action, la société a décidé en 2022 d'investir chaque année, pendant trois exercices (2022-2025), 10 millions d'euros en dépenses d'investissement et 1,2 million d'euros en dépenses opérationnelles dans des projets ESG.

Au cours de l'exercice 2022-2023, il a été décidé d'investir également des revenus supplémentaires non récurrents dans des initiatives ESG, ce qui a exceptionnellement porté le montant total à 12,95 millions d'euros. Cela correspondait à 15 % du résultat EPRA. Au cours de l'exercice 2023-2024, l'investissement total s'est élevé à 12,5 millions d'euros, soit 14 % du résultat EPRA. Au cours de l'exercice 2024-2025, l'investissement total s'est élevé à 11,41 millions d'euros, soit 12,5 % du résultat EPRA.

Les chapitres suivants contiennent plus d'informations sur les initiatives ESG réalisées.



### Premier 'green loan' conclu

Retail Estates a conclu son premier prêt vert au cours de l'exercice 2024-2025. Retail Estates s'engage depuis de nombreuses années à améliorer la performance énergétique de son portefeuille immobilier. Avec ce prêt vert, l'entreprise inscrit la durabilité dans sa stratégie de financement. Ce financement sera utilisé pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments grâce à l'isolation et pour produire de l'énergie renouvelable localement grâce à l'installation de panneaux solaires.

## 2.1 Réduire l'empreinte écologique

### 2.1.1 Empreinte carbone

Comme souligné dans l'accord de Paris et le dernier rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), il est de plus en plus urgent de limiter le réchauffement climatique à moins de 2 °C, et de préférence à 1,5 °C, par rapport aux niveaux préindustriels.



Dans cette optique, Retail Estates s'engage à limiter l'impact environnemental de ses activités et des immeubles commerciaux de son portefeuille. En tant que propriétaire de la structure, Retail Estates est responsable de l'enveloppe du bâtiment. C'est pourquoi elle s'efforce d'améliorer l'efficacité énergétique des immeubles et vise une mobilité durable.



Les locataires sont responsables de l'aménagement technique et de l'utilisation opérationnelle des espaces. Retail Estates dépend donc en grande partie de leurs choix et de leur comportement.

À ce jour, la connaissance de la consommation énergétique et des efforts en matière de durabilité des locataires est limitée. C'est pourquoi Retail Estates a opté l'année dernière pour une approche systématique afin de cartographier la consommation énergétique et les émissions. Vous trouverez plus d'informations sur ces thèmes dans les chapitres ci-dessous. Nous commençons par dresser l'inventaire de l'empreinte carbone actuelle.

RÉALISÉ EN 2024-2025

**40 559** m<sup>2</sup> de  
toiture équipée de panneaux  
solaires – 4 378 kWc de capacité  
de production supplémentaire

**4 134** MWh  
produits (installations  
appartenant à RE) – équivalent à  
1 181 ménages

mise au point d'un tableau  
de bord pour suivre les  
performances, la production  
et la consommation des  
installations de panneaux  
solaires

**23** sites supplémentaires  
équipés de bornes de recharge  
pour voitures électriques

## Émissions de gaz à effet de serre

## Empreinte carbone

Pour la troisième année consécutive, Retail Estates a calculé son empreinte carbone conformément au Protocole sur les gaz à effet de serre (GHG). Le tableau ci-dessous présente le contenu de l'empreinte carbone de Retail Estates :

Activités de Retail Estates		Vastgoedportefeuille
Scope 1	Émissions directes provenant des voitures de société (carburant), du chauffage (gaz naturel) et de fuites de liquide de refroidissement dans les bureaux de Retail Estates	Retail Estates a contrôlé les émissions directes provenant du chauffage (gaz) et des fuites de liquide de refroidissement
Scope 2	Émissions liées à la génération de l'électricité grise achetée pour les bureaux de Retail Estates	Émissions liées à l'électricité grise achetée, contrôlées par Retail Estates
Scope 3	Achat de biens et de services	Émissions générées par les sous-traitants dans le cadre de la rénovation et l'entretien des biens immeubles
	Biens d'équipement	Émissions liées aux biens d'équipement. Par exemple, le matériel informatique
	Activités liées aux carburants et à l'énergie	Émissions en amont liées à l'énergie des scopes 1 & 2
	Déchets	Émissions liées aux déchets générés dans les bureaux de Retail Estates
	Déplacements professionnels	Émissions liées aux déplacements professionnels
	Actifs loués en aval	Émissions contrôlées par les locataires liées au chauffage et à l'électricité (directes et indirectes)

Les calculs actuels ne tiennent compte que des sources d'émissions sur lesquelles la société a un contrôle direct.

Par conséquent, les émissions liées à la consommation des locataires ne sont pas incluses (scope 3). Seule la consommation liée aux compteurs enregistrés au nom de Retail Estates a été prise en compte. Cela correspond à la consommation des parties communes et des immeubles vacants. Étant donné que Retail Estates est propriétaire des immeubles bruts, elle n'a généralement pas de visibilité sur la consommation dans ses immeubles.

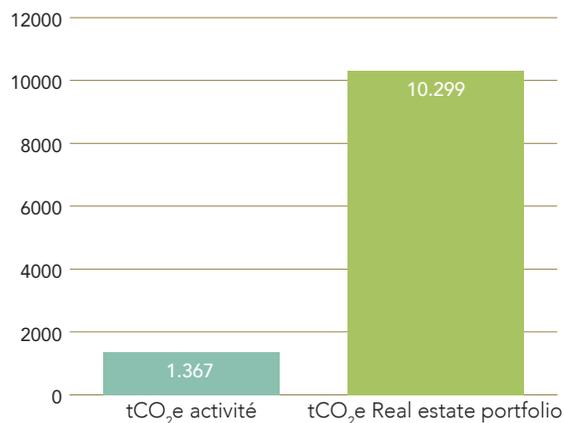
C'est pourquoi la société compte sur ses locataires pour lui communiquer leur consommation d'énergie afin de pouvoir calculer l'ensemble des émissions de scope 3. À l'heure actuelle, Retail Estates a un accès limité à ces informations. Des mesures ont été mises en place pour permettre à la société d'obtenir ces informations à l'avenir.

## Aperçu des émissions de gaz à effet de serre

Afin de mieux comprendre son empreinte carbone, Retail Estates divise ses émissions totales de gaz à effet de serre en deux parties :

- Émissions liées aux activités de Retail Estates
- Émissions liées au portefeuille immobilier de Retail Estates

## APERÇU DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE



Émissions en tCO <sub>2</sub> e	Act	Portfolio	Total
Scope 1	209	458	667
Scope 2	45	772	817
Scope 3	1 113	9 069	10 182
<b>Total</b>	<b>1 367</b>	<b>10 299</b>	<b>11 666</b>

L'analyse porte sur la période du 1 avril 2024 au 31 mars 2025.

Retail Estates s'efforce d'intégrer (en partie) les émissions contrôlées par les locataires à partir de l'année prochaine. Celles-ci constitueront la base qui nous permettra de formuler des objectifs concrets pour 2030 et d'affiner notre plan d'action.

## Scope 1 et 2

*EPRA – GHG-Dir, GHG-Indir, GHG-Int*

Les émissions de scope 1 sont directement causées par des sources détenues ou gérées par la société. Les émissions de scope 2 (basées sur la localisation) sont causées par l'électricité achetée. Ensemble, elles représentent 13 % de l'empreinte carbone totale.

La qualité des données pour les scopes 1 et 2 est jugée bonne. La plupart des données relatives aux activités sont fournies par les fournisseurs (factures mentionnant les quantités physiques). Pour les facteurs d'émission, Retail Estates a utilisé des bases de données<sup>1</sup> généralement reconnues (« méthode des données moyennes »).

## Émissions liées aux activités de Retail Estates

Les émissions de scope 1 et 2 liées aux activités de Retail Estates concernent principalement la consommation de carburant des véhicules de société et la consommation de gaz naturel et d'électricité des bureaux. Au cours de l'exercice 2024-2025, les émissions liées aux activités de Retail Estates s'élevaient à 254 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub>. La consommation de carburant des véhicules de société n'est pas incluse dans les indicateurs EPRA rapportés.

## Énergie

*EPRA – Elec-Abs, Elec-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL, Energy-Int*

En 2024-2025, la consommation totale d'énergie des bureaux de Retail Estates s'élevait à 218 MWh.

En Belgique, le bureau consomme 100 % d'énergie verte. De plus, Retail Estates a installé des panneaux solaires sur le toit. Cependant, comme nous ne disposons pas d'informations exactes, le facteur d'émission « basé sur la localisation » a été appliqué ici. Aux Pays-Bas, le bureau loué est encore alimenté en gaz naturel et en électricité, mais des mesures d'économie d'énergie et de durabilité sont à l'ordre du jour.

## Véhicules de société

En raison de l'étendue du portefeuille immobilier de Retail Estates, les collaborateurs doivent régulièrement se déplacer en voiture pour visiter les biens et les clients. La consommation de carburant des véhicules de société représente donc une part importante des émissions de scope 1 et 2 (89 %).

Afin de limiter l'impact de son parc automobile, les collaborateurs qui recevront une nouvelle voiture de société passeront à un modèle hybride ou électrique.

## Émissions du portefeuille immobilier de Retail Estates

Les émissions de scope 1 et 2 du portefeuille de Retail Estates concernent la consommation d'énergie des immeubles commerciaux. Au cours de l'exercice 2024-2025, les émissions du portefeuille immobilier de Retail Estates s'élevaient à 1 230 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub> (tCO<sub>2</sub>e). Comme expliqué précédemment, cela concerne une partie limitée du portefeuille immobilier liée à la consommation des parties communes et des immeubles vacants.

## Énergie

*EPRA – Elec-Abs, Elec-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL, DH&C-Abs, Energy-Int*

En 2024-2025, la consommation totale d'énergie du portefeuille immobilier de Retail Estates s'élevait à 6 527 MWh (48 % d'électricité, 38 % de gaz et 14 % de fourniture de chaleur et de froid), contre 5 485 MWh en 2023-2024<sup>2</sup>. Toutefois, à portefeuille constant (Like-for-Like), cette consommation s'élève respectivement à 5 159 MWh contre 5 265 MWh en 2023-2024, ce qui représente une légère baisse de 2 %.

Tous les immeubles en Belgique, équipés de compteurs d'électricité au nom de Retail Estates, utilisent de l'énergie renouvelable via des contrats d'électricité verte. Aux Pays-Bas, 74 % de la consommation totale

<sup>1</sup> Les bases de données suivantes sont utilisées: GHG Conversion Factors for Company Reporting V2 (UK Government – Department for Business, Energy & Industrial Strategy and Department for Environment Food & Rural Affairs) et European Residual Mixes 2022 (AIB).

<sup>2</sup> Le chiffre pour 2023-2024 a été corrigé afin de donner une image plus précise des consommations sous contrôle opérationnel de Retail Estates. Veuillez également se référer à la note explicative au point 6.1.5.

d'électricité, pour les compteurs d'électricité au nom de Retail Estates, a été achetée via des contrats d'électricité verte.

Retail Estates rend compte pour la première fois du chauffage et du refroidissement urbains, compte tenu de leur présence dans les immeubles acquis dans le centre commercial Woonmall Alexandrium et le parc commercial Alexandrium Megastores à Rotterdam.

### Scope 3

Les émissions de scope 3 sont le résultat des activités de la société, mais sont causées par une source qui n'est ni détenue ni gérée par la société. Ces émissions représentent 87 % de notre empreinte carbone totale.

La qualité des données pour le scope 3 est jugée moyenne. Pour la plupart des catégories du scope 3 (biens et services achetés et biens d'équipement), aucune information directe sur les quantités consommées n'était disponible. Par conséquent, nous avons utilisé la « méthode basée sur les dépenses », qui consiste à collecter des données sur la valeur des biens et services consommés et des biens d'équipement, puis à les multiplier par les facteurs d'émission moyens (monétaires) afin de pouvoir estimer les émissions de scope 3. Les émissions contrôlées par le locataire n'ont pas été incluses dans le calcul, car nous disposons pour l'instant de trop peu d'informations à ce sujet. Notre objectif est d'inclure (en partie) ces informations à partir de l'année prochaine.

#### Émissions liées aux activités de Retail Estates

Les émissions de scope 3 liées aux activités de Retail Estates concernent principalement les achats pour les bureaux en Belgique et aux Pays-Bas. Au cours de l'exercice 2024-2025, les émissions liées aux activités de Retail Estates s'élevaient à 1 113 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub>. Cela représente une baisse de 30 % par rapport à l'empreinte carbone totale de 2023-2024, qui s'explique

principalement par des investissements plus élevés dans les technologies de l'information l'année dernière.

#### Biens et services

Les biens et services représentent la plus grande partie, soit 69 % des émissions (contre 45 % l'année dernière) générées par les activités de Retail Estates. Ils comprennent les émissions liées à l'achat de fournitures de bureau (par exemple, mobilier de bureau, matériel, support informatique, etc.).

#### Biens d'équipement

Ils représentent 12 % (contre 42 % l'année dernière) des émissions générées par les activités de Retail Estates et comprennent principalement des investissements en équipements informatiques et en licences.

#### Eau et déchets

La consommation d'eau et la production de déchets des bureaux de Retail Estates sont plutôt limitées. L'eau n'est utilisée que dans les sanitaires et la cuisine. Les déchets sont principalement constitués de déchets papier et de cuisine produits par les employés dans le cadre de leurs activités quotidiennes au bureau.

En 2024-2025, Retail Estates a consommé 95 m<sup>3</sup> d'eau et produit 2,80 tonnes de déchets.

Les autres catégories de reporting ne sont pas pertinentes car elles représentent moins de 1 % de l'empreinte générée par les activités de Retail Estates.

#### Émissions du portefeuille immobilier de Retail Estates

Les émissions de scope 3 du portefeuille de Retail Estates concernent principalement l'achat de nouveaux bâtiments ainsi que la rénovation et l'entretien des bâtiments. Au cours de l'exercice 2024-2025, les émissions du portefeuille immobilier de Retail Estates se sont élevées à 9 069 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub> (tCO<sub>2</sub>e). Cela représente une réduction de 70 % par rapport à

2023-2024, qui s'explique principalement par une baisse des acquisitions au cours de l'exercice en cours. Au cours de l'exercice précédent, Retail Estates a acquis 20 nouveaux immeubles aux Pays-Bas, dont 18 unités dans Alexandrium Megastores et 2 unités dans le Woonmall Alexandrium.

#### Biens et services

Les biens et services représentent 24 % des émissions générées par le portefeuille immobilier de Retail Estates. Ils concernent les émissions des sous-traitants pour la rénovation et l'entretien des bâtiments.

#### Biens d'équipement

Ils représentent la majeure partie des émissions générées par le portefeuille immobilier de Retail Estates, soit 66 %. Il s'agit notamment des émissions générées par les sous-traitants pour la rénovation et l'entretien des bâtiments, mais aussi de l'achat de nouveaux bâtiments.

L'achat de nouveaux bâtiments représente 35 % des émissions totales du portefeuille immobilier, tandis que la rénovation et l'entretien du portefeuille représentent 31 %.

Les émissions totales des sous-traitants pour la rénovation et l'entretien des bâtiments s'élèvent à 54 %, ce qui représente une part importante. Le chapitre « Chaîne d'approvisionnement durable » explique comment Retail Estates entend y répondre.

### Eau et déchets

EPRA – Water-Abs, Water-LfL, Water-Int, Waste-Abs, Waste-LfL

La consommation d'eau et la production de déchets sur lesquelles Retail Estates exerce un contrôle direct sont très limitées. Elles relèvent généralement de la responsabilité des locataires. L'analyse de double matérialité a confirmé que ces thèmes sont considérés comme non significatifs, de sorte que Retail Estates ne suit plus activement ces paramètres et ne peut donc pas non plus déclarer d'émissions de CO<sub>2</sub>. Retail Estates en tient bien sûr compte dans la sensibilisation des locataires, mais concentre d'abord ses efforts sur le suivi et l'ajustement des paramètres relatifs à la consommation d'énergie, car l'impact qui peut être obtenu dans ce domaine est beaucoup plus important.

### 2.1.2 Améliorer l'efficacité énergétique

Les bâtiments représentent aujourd'hui 40 % de la consommation d'énergie dans l'UE, ce qui en fait un domaine dans lequel Retail Estates peut apporter la contribution la plus directe. L'analyse du double impact a confirmé une fois de plus que l'efficacité énergétique est l'un des thèmes les plus importants, tant pour les différentes parties prenantes que pour Retail Estates. Un bâtiment économe en énergie est obtenu grâce à une combinaison de différents paramètres. Les plus importants sont une enveloppe du bâtiment bien isolée, des énergies renouvelables et des installations à faible consommation d'énergie.

**Au 31 mars 2025, un total de 11,41 millions d'euros a été dépensé pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.**



### RÉALISÉ EN 2024-2025

Élaboration de

**208** labels EPC pour des bâtiments belges en Flandre.

**78 801** m<sup>2</sup> de toiture mieux isolés

**1 500** m<sup>2</sup> de façade mieux isolés

**1 659** m<sup>2</sup> de vitrage mieux isolant installé

### Amélioration de l'enveloppe extérieure des bâtiments commerciaux

En **2024-2025**, Retail Estates a investi **8,74 millions d'euros** dans l'amélioration (isolation) de l'enveloppe extérieure de ses immeubles commerciaux. Cette année, les investissements ont principalement porté sur l'amélioration de l'isolation des fenêtres, des façades et des toitures.

Les toitures de 63 immeubles ont été rénovées afin de réduire le coefficient U à 0,24 W/m<sup>2</sup>K. Les principaux projets en Belgique se sont situés à Wilrijk, Gilly, Wetteren, Lier, Jambes, Quaregnon, Roulers, Marche-en-Famenne, Braine-l'Alleud, Tielt-Winge, Gembloux, Aiseau-Presles, Libramont, Schoten, Termonde, Malines, Gentbrugge, Sint-Stevens-Woluwe et Aarschot. Aux Pays-Bas, des investissements ont été réalisés dans nos parcs commerciaux à Den Bosch, Cruquius et Zaandam.

Au total, 1 659 m<sup>2</sup> de vitrage ont été remplacés dans le but d'atteindre une valeur U minimale de 1 W/m<sup>2</sup>K. Les principaux projets se sont situés à Ruisbroek, Lier, Wilrijk, Aartselaar, Malines, Korbeek-Lo, Sint-Joris-Winge, La Louvière et Venlo.

D'autres rénovations durables ont également été réalisées tout au long de la période 2024-2025. L'éclairage extérieur des parcs commerciaux de Tielt-Winge, Breda et Cruquius a été remplacé par un éclairage LED. De plus, le chauffage urbain du complexe Alexandrium à Rotterdam a été isolé.

Compte tenu de l'importance du portefeuille, l'optimisation de l'enveloppe extérieure de tous les bâtiments prendra encore plusieurs années et Retail Estates continuera à s'y employer dans les années à venir.

### Énergie renouvelable

Outre l'isolation de l'enveloppe extérieure, l'accent est mis sur les énergies renouvelables. Les toits jouent un rôle central à cet égard, car ils offrent un espace pour l'installation de panneaux solaires.

En **2024-2025**, **2,67 millions d'euros** ont été investis dans l'installation de panneaux solaires sur les toits de plusieurs immeubles commerciaux. Les installations de panneaux solaires à Arlon, Mons, Frameries, Jambes, Merksem, Sint-Martens-Latem et Tongres ont été mises en service en 2024-2025. Au total, 40 559 m<sup>2</sup> de toitures ont ainsi été équipés de panneaux solaires, pour une puissance totale installée de 4 378 kWc.

À la fin de l'exercice 2024-2025, 121 immeubles commerciaux étaient équipés de panneaux solaires opérationnels. Pour 77 immeubles, les installations de panneaux solaires sont la propriété de Retail Estates. Les autres sont la propriété d'un tiers, auquel Retail Estates a mis les toitures à disposition. La capacité de production totale de toutes les installations de Retail Estates s'élève à 8 714 kWc et peut alimenter 2 241 familles<sup>3</sup> en électricité.

Retail Estates considère les énergies renouvelables comme une étape logique dans la transition énergétique et dans la durabilisation de ses bâtiments. L'objectif est de mettre en place un modèle simple, applicable partout, qui nécessite peu de suivi ou d'administration et qui offre aux locataires la possibilité de consommer autant que possible de **l'énergie renouvelable produite localement**. Afin de fournir aux locataires des informations précises, un tableau de bord est en cours de développement, qui leur permettra de suivre la production et la consommation via les installations de panneaux solaires.

Cependant, l'installation de panneaux solaires n'est pas toujours évidente. Lors du développement et de la mise en œuvre, de nombreux facteurs externes doivent être pris en compte, notamment :

- la stabilité du toit
- l'accord et la bonne volonté des locataires
- la faisabilité économique et la rentabilité dans un marché énergétique volatil
- les modalités pratiques telles que les raccordements au réseau, les assurances, les accords de maintenance, etc.

Ces facteurs échappent souvent au contrôle de Retail Estates, ce qui peut entraîner des retards ou la révision des projets prévus. Retail Estates souhaite néanmoins continuer à miser sur les énergies renouvelables. C'est pourquoi elle examine également des solutions alternatives adaptées à chaque site et poursuit le dialogue avec ses locataires afin d'évoluer ensemble vers un portefeuille immobilier à faible empreinte carbone.

### Une approche ciblée de l'efficacité énergétique grâce à une analyse approfondie du portefeuille

Afin de pouvoir poursuivre stratégiquement ses initiatives en matière d'efficacité énergétique et de mieux définir ses priorités, Retail Estates a commencé par dresser un inventaire détaillé de son portefeuille immobilier. Des audits énergétiques ont également été réalisés sur une sélection représentative de bâtiments afin d'obtenir une image claire de l'état technique de l'enveloppe du bâtiment et de la consommation énergétique dans le cadre de l'exploitation quotidienne.

Ces analyses constituent également la base pour l'identification et la mise en œuvre d'actions d'amélioration ciblées, ainsi que pour la définition d'objectifs concrets et réalisables. Cela vaut tant au niveau structurel (isolation, vitrage, etc.) qu'au niveau de la gestion opérationnelle de l'énergie (installation et régulation des systèmes CVC, etc.). Ce dernier point est expliqué plus en détail au chapitre « 2.1.3 Impact des locataires sur la durabilité ».

Les informations collectées permettront également à Retail Estates de réaliser une analyse CRREM (Carbon

<sup>3</sup> Calcul basé sur une consommation moyenne de 3,5 MWh/an (VREG).



**WOONBOULEVARD**  
Heerlen, PAYS-BAS  
Renovatie van daken van de panden  
om de U-waarde te reduceren tot  
0,24W/m<sup>2</sup>K

Zonnepanelen op het dak van het  
Retailpark in Aarlen  
BELGIQUE



Risk Real Estate Monitor) et de suivre la manière dont nous respectons la trajectoire européenne de réduction des émissions.

#### Screenings énergétiques et mesures des sites

##### EPRA Cert-Tot

Étant donné que Retail Estates, en tant que propriétaire de bâtiments commerciaux bruts, se concentre en premier lieu sur l'efficacité énergétique de l'enveloppe extérieure et des parties communes de ses bâtiments, tout commence par l'**inventaire des éléments énergétiques du portefeuille immobilier**, tels que l'isolation utilisée ou le type d'installation de chauffage. Cela permet de dresser un tableau des besoins et des priorités existants. Les labels énergétiques constituent une source d'information importante à cet égard.

**En Flandre**, à partir du 1er janvier 2023, un EPC sera obligatoire pour la vente ou la location d'un bâtiment non résidentiel et, à partir du 1er janvier 2025, chaque bien immobilier devra disposer d'un EPC (même s'il n'est pas vendu ou loué). L'inventaire lancé à cet effet par Retail Estates en 2022-2023 sera pratiquement terminé pour la Flandre à la fin de l'année 2024. **En Wallonie**, il n'existe

actuellement aucune méthode uniforme, imposée par les pouvoirs publics, pour collecter des informations énergétiques sur les bâtiments non résidentiels. Retail Estates s'attend à ce que cette réglementation soit mise en œuvre, mais attend davantage de précisions dans la législation relative aux EPC avant de prendre d'autres mesures.

L'établissement d'un certificat de performance énergétique (CPE) nécessite une contribution importante des locataires, car outre l'enveloppe du bâtiment, dont Retail Estates est responsable, l'aménagement des locaux commerciaux et la consommation énergétique effective sont également évalués. Cela complique la demande de PEB, car la période de référence pour la consommation d'énergie est d'au moins un an et les informations ne sont pas toujours disponibles pour une année complète. Dans ce cas, un label temporaire (Label X) est attribué. Les labels définitifs déjà attribués peuvent être inférieurs en raison d'installations moins efficaces sur le plan énergétique des locataires. En tant que propriétaire du gros œuvre, Retail Estates n'a que peu d'influence sur ce point, mais continue de miser sur le dialogue et la collaboration avec les locataires afin de rechercher les solutions les plus efficaces sur le plan énergétique.

En Flandre, à partir du 1er janvier 2030, chaque grand bâtiment non résidentiel devra au minimum satisfaire à l'obligation de label E. Cela signifie que la part d'énergie renouvelable doit être d'au moins 5 %. Afin de satisfaire à cette obligation, Retail Estates s'efforce de cartographier davantage les consommations nécessaires et les labels X seront progressivement convertis en labels définitifs.

Belgique	Flandre	Wallonie & Bruxelles
<b>Label X</b>	342	0
<b>Autre label</b>	6	0
<b>A faire</b>	16	348

Aux Pays-Bas, une nouvelle méthode est utilisée depuis le 1er janvier 2021 pour déterminer le label énergétique. Les catégories, allant de A à G, ont été révisées. Pour les bâtiments non résidentiels, la catégorie A a été élargie avec cinq plus (A+, A++, A+++, A++++ et A+++++). Tous les labels délivrés après le 1er janvier 2021 doivent suivre cette nouvelle méthode. Les certificats existants restent valables.

L'utilisation de ce certificat a été étendue et est désormais obligatoire lors de la livraison de nouveaux bâtiments et lors de la vente ou de la location de bâtiments existants. Chaque fois qu'un document expire ou qu'une nouvelle analyse est nécessaire, Retail Estates révisé donc ses certificats énergétiques sur la base de cette nouvelle méthode.

Tous les magasins pouvant prétendre à un label énergétique ont été examinés et ces labels ont été communiqués aux locataires. Aux Pays-Bas, il est en effet obligatoire d'afficher le label de manière visible pour le public sur le bâtiment.

Pays-bas	Méthode avant 01.01.2021	Méthode après 01.01.2021
<b>Label A</b>	166	
<b>A</b>		4
<b>A+</b>		13
<b>A++</b>		53
<b>A+++</b>		36
<b>A++++</b>		1
<b>A+++++</b>		0
<b>Label B</b>	18	1
<b>Label C</b>	0	2
<b>Autre label</b>	0	3

### 2.1.3 Impact des locataires sur la durabilité

#### Ensemble vers une empreinte carbone réduite

Comme mentionné précédemment, un dialogue constructif avec les locataires est indispensable à Retail Estates pour garantir le succès de la mise en œuvre et du développement de la stratégie ESG et des initiatives.

Pour évoluer vers une société sans carbone, nous devons voir plus loin que la simple enveloppe du bâtiment. Les locataires sont responsables de l'aménagement technique et de l'utilisation opérationnelle des espaces, ce qui rend Retail Estates dépendant de leurs choix et de leur comportement.

Afin de pouvoir prendre des mesures concrètes et progresser dans ce domaine également, Retail Estates a lancé un projet de monitoring énergétique. Celui-ci vise à obtenir des informations et des insights sur la consommation énergétique et les efforts de durabilité des locataires. Retail Estates sera ainsi en mesure d'apporter un soutien ciblé à ses locataires.

En mettant l'accent sur la coopération, Retail Estates souhaite mobiliser ses locataires et les impliquer dans sa stratégie de durabilité. Ce n'est qu'en mesurant, en apprenant et en s'améliorant ensemble que les objectifs climatiques pourront être atteints, dans l'intérêt de toutes les parties.

#### Contrat de location verte

Afin de concrétiser ce qui précède, un contrat de location écologique standard a été établi. Ce contrat est utilisé autant que possible comme base pour les nouveaux contrats de location ou les renouvellements de bail. L'objectif du contrat de location écologique est de garantir que Retail Estates atteigne les objectifs ESG en collaboration avec ses locataires.

Les points clés du contrat de location écologique sont les suivants :

- Échange d'informations et de données
- Coopération pour la certification des bâtiments
- Amélioration de la performance environnementale du bâtiment
- Utilisation efficace de l'énergie et de l'eau et réduction du flux de déchets
- Respect des droits de l'homme

Afin de pouvoir discuter des ambitions ESG avec ses locataires, Retail Estates a élaboré une charte de durabilité. Elle y énonce ses propres intentions en matière de durabilité vis-à-vis du locataire et ce qu'elle attend de lui en contrepartie. Ce document peut ensuite servir de point de départ à des accords plus formels, tels que le contrat de location verte, afin de prendre des mesures ESG concrètes et d'échanger des informations pertinentes. Retail Estates s'efforce de conclure cette charte avec plusieurs locataires importants.

## 2.1.4 Mobilité durable

### Infrastructure de recharge et mobilité électrique

La mobilité électrique est considérée comme une priorité dans le cadre des politiques de l'UE. Retail Estates s'efforce de faciliter cette transition en installant des infrastructures de recharge sur ses propriétés. Les clients et les employés des locataires des parcs commerciaux peuvent ainsi recharger leur voiture pendant leurs achats ou leur travail.

Compte tenu du modèle commercial spécifique de ces infrastructures de recharge, Retail Estates conclut, dans la mesure du possible, un partenariat avec un acteur spécialisé sur la base d'un modèle « as-a-service ». Selon ce modèle, l'acteur externe prend en charge l'investissement initial, l'installation, la maintenance et le suivi opérationnel.

En **Belgique**, des bornes de recharge ont été installées en collaboration avec un partenaire externe sur 23 sites, ce qui porte à 47 le nombre total de sites déjà

équipés. Le portefeuille belge total comprend 202 points de recharge qui, en 2024-2025, ont représenté 58 373 sessions de recharge et 3 248 MWh d'électricité consommée. Avec une consommation moyenne d'une voiture électrique de 20 kWh aux 100 km, cela équivaut à 4 fois le périmètre de la Terre.

Aux **Pays-Bas**, Retail Estates a déjà signé un accord avec Shell pour l'installation de bornes de recharge sur tous les sites qui s'y prêtent d'ici la fin de l'exercice 2022-2023. Malheureusement, leur installation a pris du retard en raison de problèmes de surcharge du réseau électrique. Une solution temporaire a donc été trouvée pour la plupart des sites, avec l'installation d'un chargeur lent par site. Sur le site de Spijkenisse, deux chargeurs rapides et six chargeurs lents seront installés. La mise en service des chargeurs est prévue au cours du premier semestre de l'exercice prochain.

Tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, l'immeuble de bureaux a en outre été entièrement équipé de bornes de recharge, de sorte que la société est prête pour la poursuite de l'électrification de son parc automobile.

### Parcs commerciaux accessibles et sûrs

Compte tenu de l'emplacement périphérique de nos sites, ceux-ci ne sont pas toujours facilement accessibles à pied ou à vélo. Retail Estates considère néanmoins qu'il est de sa responsabilité de garantir un accès fluide et sûr à ses parcs commerciaux pour tous les visiteurs.

Concrètement, cela signifie la mise en place d'infrastructures de qualité et sûres, telles que des chemins piétonniers et des pistes cyclables, des parkings à vélos et une signalisation claire. Ces efforts seront intégrés de manière structurelle dans le cadre politique plus large de la mobilité durable, afin qu'ils occupent une place centrale dans le développement et la gestion de nos parcs commerciaux.



23  
SITES SUPPLÉMENTAIRES  
ÉQUIPÉS DE BORNES DE  
RECHARGE POUR LES  
VOITURES ÉLECTRIQUES



## 2.2 Notre bâtiment du futur

Répondre aux risques croissants liés au changement climatique constitue un défi de plus en plus important pour Retail Estates.

Selon tous les scénarios d'émissions du GIEC<sup>4</sup>, la température à la surface du globe devrait continuer à augmenter, au moins jusqu'en 2050. Cela entraînera inévitablement des changements climatiques : vagues de chaleur, fortes précipitations et tempêtes, sécheresses, etc. Ces changements climatiques deviendront plus fréquents et plus intenses dans les années à venir.

**Retail Estates souhaite donc s'assurer que son portefeuille immobilier, ses activités et sa stratégie d'entreprise sont résilients au changement climatique en examinant comment il peut miser davantage sur la circularité et l'utilisation de matériaux plus durables. Cela contribuera à nouveau à réduire l'empreinte carbone.**

**Dans le cadre de ce programme, Retail Estates se concentre principalement sur la réduction du « carbone intrinsèque » et la réalisation de bâtiments résistants au climat. Quatre thèmes matériels ont été identifiés, que Retail Estates intégrera dans une « norme de construction et de rénovation circulaire ».**

### Conception circulaire

La construction durable commence dès la conception. Il est essentiel de faire des choix conscients dès le début, en tenant compte de la réutilisation, de la flexibilité et de la démontabilité. Cela signifie que les éléments d'un bâtiment ne sont pas mis au rebut à la fin de leur durée de vie, mais peuvent être réutilisés. Nous réduisons ainsi notre dépendance aux nouvelles matières premières et prolongeons la durée de vie des matériaux.

### Utilisation durable des matériaux

Retail Estates étudie la possibilité d'opter pour des matériaux à faible impact environnemental, à longue durée de vie et hautement réutilisables, tels que les matériaux biosourcés, les produits recyclés et les matières premières locales. Dans le même temps, il convient de tenir compte des exigences techniques et de sécurité ainsi que de la faisabilité économique, ce qui rend ces choix parfois complexes.

### Gestion des déchets de construction

Une rénovation va de pair avec des déchets de démolition. Retail Estates souhaite s'engager, en collaboration avec ses partenaires, à séparer et à réutiliser au maximum les déchets de construction et de démolition. En réduisant les flux de déchets et en conservant les matériaux précieux dans la chaîne, Retail Estates peut contribuer à une économie circulaire dans le secteur de la construction.

### Imperméabilisation des sols

Dans le cadre de projets de réaménagement et de rénovation, Retail Estates accordera une attention particulière à l'étanchéité du sol. L'objectif est de limiter les surfaces imperméables, d'utiliser des revêtements perméables et de créer des zones vertes et des plantations. Là encore, les exigences techniques et la faisabilité économique ne rendent pas toujours ces choix évidents.

Les thèmes susmentionnés sont déjà appliqués autant que possible dans la pratique par Retail Estates (voir plus loin le cas de Gand). Toutefois, pour réaliser pleinement ses ambitions, des mesures importantes doivent encore être prises. C'est pourquoi Retail Estates continuera à investir dans la connaissance et dans des actions ciblées afin d'évoluer progressivement vers un patrimoine immobilier durable et pérenne.

## REspect label de bâtiments

En 2023-2024, Retail Estates a travaillé à la conceptualisation d'un « label REspect ». L'objectif est de pouvoir attribuer aux bâtiments une note de durabilité interne qui servira de référence interne et aidera à établir des priorités et à prendre des mesures ciblées. En raison de la multitude de thèmes et d'actions à traiter, ce projet a pris du retard, mais il reste à l'ordre du jour pour 2025-2026.

Le label REspect vise à traduire tous les thèmes susmentionnés en une seule note et accorde une attention particulière aux éléments suivants :

- Efficacité énergétique du bâtiment
- Utilisation d'énergies renouvelables
- Réutilisation de l'eau
- Collaboration avec les locataires afin de rechercher des solutions durables en matière d'aménagement, de choix des installations et de consommation
- Circularité et durabilité des matériaux utilisés

## Risques climatiques

Actuellement, les risques en matière de durabilité sont abordés dans le chapitre « Facteurs de risque » du rapport financier annuel. Afin de les cartographier de manière plus détaillée, Retail Estates réalisera une « évaluation des risques liés au changement climatique » qui clarifiera à la fois les risques physiques et les risques liés à la transition. À l'heure actuelle, cela a été considéré comme non significatif par l'analyse de double matérialité, mais les résultats de cette analyse détermineront si et comment ce thème doit être réévalué. Elle permettra également d'approfondir les thèmes susmentionnés et de mieux identifier certains risques et opportunités.

<sup>4</sup> Pour plus d'informations, veuillez consulter le site <https://www.ipcc.ch/assessment-report/ar6/>.

## Recherche sur les techniques de construction durables

À Gand, Retail Estates a démoli un magasin pour en construire un entièrement nouveau en utilisant autant que possible des méthodes durables. Divers matériaux durables et techniques de construction spéciales ont été utilisés en vue d'un déploiement ultérieur dans le portefeuille immobilier.

Le magasin est ainsi en partie construit de manière

circulaire. Le choix des matériaux a été délibérément axé sur la réutilisabilité : la structure du toit est en grande partie fixée mécaniquement, l'idée étant que les matériaux puissent être réutilisés ou mieux recyclés lors de la prochaine rénovation ou démolition du toit. Les murs extérieurs et intérieurs sont en partie en bois, des panneaux solaires fournissent de l'énergie renouvelable, l'eau de pluie est récupérée au maximum et un toit végétalisé sert d'intégration « verte » dans l'environnement et de tampon contre les inondations.

La conclusion était que certains matériaux et techniques se sont avérés être des alternatives valables, tandis que d'autres se sont révélés moins adaptés à une application systématique du point de vue de l'entretien ou des coûts. Ces conclusions aident Retail Estates à évaluer les plans d'entretien de chaque bâtiment et à déterminer la solution la plus appropriée pour poursuivre la durabilisation.



## 3 PARTNER OF CHOICE

Les thèmes sociaux occupent une place centrale dans le pilier « **Partenaire de choix** ». Dans ce cadre, Retail Estates mise sur une collaboration et un dialogue à long terme avec ses parties prenantes.

Au sein de ce pilier, nous distinguons trois programmes qui traitent les thèmes matériels issus de la double analyse de matérialité :

### Satisfaction des collaborateurs

Les collaborateurs sont l'un des éléments les plus importants pour un succès durable. C'est pourquoi Retail Estates met tout en œuvre pour créer un environnement de travail qui motive, soutient et valorise ses collaborateurs.

### Un environnement sain et sûr pour nos locataires

Le bien-être des locataires est au cœur de nos préoccupations. Retail Estates souhaite non seulement proposer des immeubles de qualité et durables, mais aussi un environnement de travail sain et sûr dans lequel les locataires se sentent bien.

### Une chaîne d'approvisionnement durable

Pour réaliser nos ambitions, une chaîne d'approvisionnement durable sera fondamentale. Une chaîne d'approvisionnement éthique est essentielle non seulement pour minimiser l'impact environnemental de nos projets, mais aussi pour accroître la valeur sociale et économique globale de notre portefeuille immobilier.

<sup>1</sup> Y compris les salariés employés à titre indépendant.

<sup>2</sup> Employés travaillant chez Retail Estates le 30/09/2024

## 3.1 Satisfaction des employés

Petite organisation à ses débuts, Retail Estates s'est entre-temps développée pour devenir une entreprise comptant 45<sup>1</sup> collaborateurs en Belgique et aux Pays-Bas. L'une des manières de garantir la rentabilité de l'entreprise consiste à mettre les bonnes personnes au bon endroit.

Retail Estates souhaite faire en sorte que ses travailleurs se sentent appréciés et impliqués. À cette fin, la société offre à ses travailleurs la possibilité de continuer à se développer en leur offrant des formations ou un suivi de projets indépendamment de leurs tâches habituelles.



Afin de cartographier clairement la satisfaction de ses collaborateurs et de pouvoir la suivre, Retail Estates a fait réaliser pour la première fois un « Human Capital Scan » par un organisme externe.

Cette analyse a notamment permis d'identifier les sources d'énergie et de stress des collaborateurs, les facteurs de motivation, les éléments susceptibles de les rendre plus forts physiquement et mentalement et les moyens d'améliorer leur épanouissement et leur développement. Retail Estates est ainsi en mesure de définir et de mettre en œuvre des actions d'amélioration spécifiques.

### CHIFFRES CLÉS

**45** travailleurs

**38** heures de formation

**100 %**<sup>2</sup>  
des travailleurs ont fait l'objet d'une évaluation des performances

### 3.1.1 Attraction des talents

#### EPRA – EMP-Turnover

Retail Estates encourage une **culture d'entreprise ouverte**, sans barrières entre le personnel et la direction.

Chaque lundi matin, un « réveil » est organisé avec tous les collaborateurs de Retail Estates (en présentiel ou en ligne), au cours duquel la direction communique des informations sur les activités quotidiennes. Grâce à cette réunion hebdomadaire, tous les collaborateurs sont informés des projets en cours au sein de la société. Ils ont également l'occasion de faire des annonces, liées ou non au travail, à l'ensemble de l'équipe.

En outre, des réunions d'équipe hebdomadaires sont organisées dans les différents départements afin d'approfondir l'état d'avancement des différents projets en cours et de discuter de questions plus complexes. L'intranet REconnect contient notamment des explications complémentaires sur les sujets abordés lors du « wake-up call », ainsi qu'un aperçu de l'actualité du secteur de la vente au détail et de l'immobilier.

Les collaborateurs restent ainsi encore mieux informés de l'actualité du secteur de la vente au détail.

Retail Estates s'efforce de créer un **équilibre entre vie professionnelle et vie privée** pour son équipe dynamique, en tenant compte des besoins individuels et du développement personnel et professionnel de chacun. Grâce aux solutions informatiques nécessaires, Retail Estates offre à ses collaborateurs la possibilité de travailler confortablement à domicile deux jours par semaine. Les autres jours, tous les collaborateurs sont attendus au bureau, sauf s'ils participent à des réunions à l'extérieur de l'entreprise, afin de préserver les canaux de communication informels et le sentiment d'appartenance.

Retail Estates offre également à ses collaborateurs un **package salarial attractif**. La rémunération des employés est évaluée chaque année. Grâce à un plan cafétéria, les collaborateurs ont la possibilité d'échanger une partie de leur prime en espèces contre des jours de congé supplémentaires.

En 2024-2025, les équipes comptaient au total 45<sup>3</sup> membres. Retail Estates a embauché 6 nouveaux collaborateurs, tandis que 5 collaborateurs ont quitté l'entreprise. Le pourcentage de nouvelles recrues et le taux de rotation du personnel s'élevaient donc respectivement à 13 % et 11 %.

Bien que Retail Estates ne dispose actuellement d'aucune politique formelle en matière de diversité en raison du nombre limité de ses collaborateurs, la diversité est activement mise en œuvre dans la pratique. Retail Estates s'efforce de mener une politique inclusive et diversifiée dans différents domaines, tels que le genre, l'âge et l'origine (y compris la formation et l'expérience professionnelle). Des efforts sont actuellement déployés pour formaliser cette politique.

### 3.1.2 Développement des talents

#### EPRA – EMP-Training, EMP-Dev

Chaque collaborateur reçoit l'opportunité de **suivre des formations** pour approfondir et élargir ses connaissances. Ces formations ne se limitent pas exclusivement aux compétences professionnelles, mais peuvent aussi porter sur des thèmes de développement personnel. Il s'agit ici d'un point d'attention pour l'organisation.

En 2024-2025, les collaborateurs de Retail Estates ont suivi 1 684 heures de formation, soit une moyenne de 38 heures par collaborateur.

Une fois par an, chaque collaborateur est invité par son manager à un **entretien d'évaluation**. L'objectif de cet entretien est d'évaluer les performances professionnelles du collaborateur au cours de l'année écoulée. Les objectifs pour l'année à venir sont également discutés sur la base des enseignements tirés de l'entretien précédent. Ces objectifs concernent les performances et le développement du collaborateur. Au cours de l'entretien, les formations que le collaborateur peut suivre au cours de l'année à venir afin de continuer à se développer sont discutées.

Retail Estates souhaite constituer une équipe stable qui mise sur le développement des talents des collaborateurs et de l'équipe elle-même. En 2024-2025, 100 %<sup>4</sup> des collaborateurs ont été évalués.



<sup>3</sup> Y compris les collaborateurs employés à titre indépendant.

<sup>4</sup> Les collaborateurs qui étaient employés chez Retail Estates au 30 septembre 2024.

### 3.1.3 Équipe bien-être

EPRA – H&S-Emp

Les activités de Retail Estates se déroulent principalement au bureau. Le risque d'accidents du travail est donc relativement faible. Par conséquent, Retail Estates se concentre plutôt sur le bien-être de l'équipe.

Des efforts particuliers sont consentis pour rendre **l'environnement de travail confortable**. En 2020, l'équipe belge a emménagé dans un tout nouveau bâtiment à Ternat. Plus récemment, en décembre 2022, l'équipe néerlandaise a également emménagé dans des bureaux spacieux et rénovés à Houten, près d'Utrecht.

De plus, des fruits et des collations (saines) sont mis à disposition dans les bureaux. Les collaborateurs sont encouragés à faire du sport. Dans les bureaux

en Belgique, une séance de fitness avec un coach professionnel est proposée toutes les deux semaines. Pendant leur pause déjeuner, les collaborateurs peuvent également jouer au tennis de table ou faire du vélo d'appartement.

En 2024-2025, **aucun accident du travail ni aucune maladie professionnelle** n'ont été signalés chez Retail Estates. Le taux d'absentéisme<sup>5</sup> est de 0,02, soit le même que l'exercice précédent.

Afin de renforcer la **cohésion au sein des équipes**, des événements sont régulièrement organisés, tant au niveau des départements qu'à l'échelle de l'ensemble de l'équipe. Outre le dîner de fin d'année officiel, chaque équipe organise à tour de rôle un afterwork informel, souvent thématique.

#### Sur le Mont Ventoux

Au cours de l'exercice 2022-2023, le projet de gravir le Mont Ventoux à pied ou à vélo a mûri. En juin 2024, l'apothéose a finalement eu lieu : toute l'équipe s'est rendue dans le sud de la France pour un séminaire comprenant une journée d'étude et l'ascension du Mont Ventoux. Les sportifs comme les supporters ont apprécié l'ambiance qui régnait au sein de l'équipe.

Pour chaque heure que les collaborateurs consacrent à une activité sportive et enregistrent dans le club Strava, Retail Estates verse un montant à une bonne cause. L'année dernière, grâce à la préparation intensive de l'ascension du Mont Ventoux, pas moins de 40 000 euros ont été récoltés. Ce montant a été réparti en mars 2025 entre la fondation de Marc Herremans Athletes for Hope, MS-Liga Vlaanderen et KiKa, une fondation néerlandaise qui vient en aide aux enfants atteints de cancer.

<sup>5</sup> Le taux d'absentéisme correspond au nombre de jours perdus pour cause de maladie par rapport au nombre total de jours de travail.



### 3.2 Santé et sécurité dans les immeubles de Retail Estates

Retail Estates souhaite non seulement proposer des immeubles de qualité et durables, mais également un environnement de travail sain et sûr dans lequel les locataires se sentent bien. Cela est également essentiel pour créer des collaborations durables et fructueuses.

Les normes de construction et de rénovation tiennent donc compte des mesures de sécurité nécessaires afin de

garantir que les bâtiments sont conformes à la législation et à la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie et de gestion des risques.

Le label REspect consacrera également une partie à l'aménagement et aux installations. En cartographiant la situation en matière d'éclairage naturel et de climat intérieur sain, il tiendra compte du bien-être des employés des locataires des bâtiments.

### 3.3 Politique de fournisseurs durables

Une chaîne d'approvisionnement durable constituera un fondement pour la réalisation des objectifs de durabilité.

Cette chaîne d'approvisionnement éthiquement responsable est essentielle pour minimiser l'impact environnemental des projets en cours, mais aussi pour pouvoir assumer un rôle social plus large.

Retail Estates a déjà pris les premières mesures en élaborant un « code de conduite des fournisseurs », mais doit encore l'approfondir et l'intégrer dans la pratique de sa politique de développement durable. Retail Estates se concentrera à cet égard sur l'achat responsable de matériaux (origine et impact environnemental), les restrictions en matière d'énergie et d'émissions (fournisseurs pour lesquels l'efficacité énergétique et la réduction des émissions sont prioritaires) et l'engagement local et éthique (fournisseurs locaux qui respectent les droits du travail et soutiennent des initiatives sociales).

#### Éléments relatifs à la santé et à la sécurité



##### Pendant les travaux de construction ou de rénovation

Un coordinateur de sécurité est désigné lorsque la loi l'exige et pour tous les travaux d'une valeur supérieure à 100 000 EUR. Un coordinateur de sécurité sera également engagé pour tous les travaux de rénovation de toiture et de démolition, car ces types de travaux présentent un risque plus élevé pour la sécurité.

Lors des travaux de démolition, l'amiante éventuellement présent sera éliminé afin que le bâtiment soit exempt d'amiante.



##### À l'extérieur des magasins

Retail Estates s'engage à garantir des voies de circulation sûres sur ses sites et à installer une signalisation lorsque cela est nécessaire.

Les chemins piétonniers et les pistes cyclables seront aménagés autant que possible à distance des voies de circulation et les intersections avec les voies de circulation seront signalées par l'utilisation d'autres matériaux ou couleurs.

Des butoirs de stationnement seront installés aux zones de chargement et de déchargement et aux endroits où il existe un risque de collision.



##### Dans les magasins

L'accent est mis sur un éclairage adapté et, dans la mesure du possible, on opte pour la lumière naturelle (sans éblouissement) ou on prévoit au moins un niveau de lux suffisant (éclairage des postes de travail).

Retail Estates accorde une attention particulière à la lumière naturelle dans les espaces communs des bâtiments (l'aménagement proprement dit reste à la discrétion du locataire).

En 2024-2025, les coordinateurs santé et sécurité de Retail Estates n'ont signalé aucun accident sur les chantiers.

## 4 GESTION DURABLE DE L'ENTREPRISE

Retail Estates s'efforce d'instaurer une culture d'entreprise caractérisée par l'honnêteté et l'intégrité, le sens des responsabilités, une éthique stricte et le respect des lois applicables à Retail Estates et des normes de gouvernance d'entreprise. L'éthique d'entreprise est essentielle pour créer une relation de confiance avec toutes les parties prenantes et maintenir une bonne réputation. Tous ces éléments constituent les fondements du bâtiment ESG de Retail Estates.

### 4.1 Politiques d'entreprise

Retail Estates a développé une série de politiques afin de garantir le respect des normes éthiques à tous les niveaux de l'entreprise :

- le **Code de Conduite**, qui contient un cadre complet des pratiques commerciales éthiques que les administrateurs, la direction et les travailleurs doivent respecter afin de créer un contexte d'entrepreneuriat responsable et éthique.
- la **Charte de Gouvernance d'Entreprise**, qui décrit les règles de gouvernance de l'entreprise (y compris le règlement des conflits d'intérêts) conformément aux principes de gouvernance d'entreprise établis dans le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020.
- le **Règlement de Transactions** pour la prévention du délit d'initié et de l'abus de marché
- le **Règlement pour les Dénonciations d'Abus**, la procédure interne pour le signalement d'infractions

Tous les documents susmentionnés sont accessibles au public sur le site web de Retail Estates ([www.retailstates.com](http://www.retailstates.com)).

Le code de conduite reprend les engagements de Retail Estates dans le domaine du comportement éthique et

responsable. Ce document couvre les thèmes suivants :

- Droits de l'homme – dignité humaine
- Respect mutuel – égalité des chances et diversité
- Satisfaction des locataires
- Vie privée – confidentialité
- Délits d'initié – abus de marché – transactions relatives aux instruments financiers
- Conflits d'intérêts
- Anti-corruption/anti-subornation
- Activités politiques

Le code est expliqué chaque année afin de garantir que tout le monde est informé et sensibilisé.

Retail Estates encourage ses collaborateurs à signaler à leurs responsables ou via la procédure d'alerte toute violation avérée ou présumée du Code de conduite, ainsi que, de manière générale, toute violation des règles dont le respect est supervisé par la FSMA en vertu de l'article 45 de la loi du 2 août 2022 ou des lignes directrices. Dans ce dernier cas, une notification peut être adressée au responsable du traitement des plaintes de Retail Estates.

La procédure interne de dénonciation d'abus a été mise en place dans le but :

- d'encourager les travailleurs à s'exprimer et à dénoncer les irrégularités
- de protéger les travailleurs qui dénoncent des irrégularités
- de traiter tous les rapports de manière cohérente, discrète et confidentielle
- de garantir une enquête équitable pour toutes les parties impliquées
- de prendre toutes les mesures raisonnables pour aborder les irrégularités
- de prendre des mesures à l'encontre de toute personne qui discrimine un travailleur pour avoir dénoncé une infraction de bonne foi.

Au cours de l'exercice 2024-2025, aucune infraction au Code de Conduite n'a été dénoncée.

### 4.2 Cybersécurité

La cybersécurité est essentielle pour protéger les données sensibles de l'entreprise et des personnes et pour garantir la continuité des activités. Une cybersécurité défaillante peut en effet entraîner des pertes financières et nuire à la réputation. C'est pourquoi Retail Estates doit disposer de systèmes informatiques bien sécurisés afin d'éviter les cyberattaques et tout accès non autorisé aux systèmes. Elle est également essentielle pour protéger la vie privée des collaborateurs et les activités de l'entreprise. Cela permet d'éviter d'éventuelles fuites.

Pour ses services informatiques, Retail Estates bénéficie du soutien d'un partenaire externe avec lequel un SLA (Service Level Agreement) a été conclu. Ce partenaire est certifié « ISAE 3402 ». La norme ISAE 3402 est une norme mondialement reconnue pour l'externalisation de projets et confirme que le prestataire de services répond aux normes de qualité les plus élevées en matière de sécurité des données, de gestion des risques et de contrôle interne des processus.

Des exercices de phishing sont organisés afin de sensibiliser les collaborateurs. En 2024-2025, ces efforts ont porté leurs fruits : aucune fuite, aucun vol ou perte de données clients n'ont été signalés et aucune plainte n'a été reçue concernant des violations de la vie privée des clients ou des collaborateurs.

## 4.3 Dialogue avec les parties prenantes et la communauté

Les activités immobilières de Retail Estates ont un impact sur différentes parties prenantes : investisseurs, administrations publiques, communautés locales, collaborateurs, fournisseurs, locataires/commerçants, clients/consommateurs.

Bien que l'engagement communautaire ait été jugé non significatif par l'analyse de double matérialité, le cadre de durabilité de Retail Estates ne peut être couronné de succès qu'en co-création avec toutes les parties prenantes et fait partie intégrante d'une gestion d'entreprise durable. C'est pourquoi Retail Estates reste engagée à créer un environnement stimulant dans lequel une collaboration active avec les différentes parties prenantes est mise en place et où un dialogue ouvert occupe une place centrale.

# 40.000 EUR

a été collectée et distribuée  
à la Fondation Athletes  
for Hope, à la MS League  
Flanders et à KiKa

### 4.3.1 Actions communautaires

Au-delà de son activité propre, Retail Estates accorde également une attention particulière à l'**ancrage social** de chaque retail park. En collaboration avec ses locataires, Retail Estates examine comment toucher le plus grand nombre de personnes possible, en accordant si possible une attention particulière à la pertinence sociale et locale.

Contribuer à la communauté locale peut se faire de différentes manières : en revalorisant un lieu où les gens peuvent se rencontrer, en lançant des initiatives qui apportent une valeur ajoutée ou en soutenant des héros locaux. L'équipe marketing organise également régulièrement des actions thématiques dans les parcs commerciaux, comme la venue du lapin de Pâques.

Retail Estates réserve dans ses parcs commerciaux un espace aux initiatives qui ne sont pas purement commerciales, mais qui offrent des services de soutien aux communautés locales.

Dans le parc commercial **Crescend'eau à Verviers**, des unités commerciales ont été louées pour des activités (para)médicales, dont une pharmacie, et des activités axées sur l'économie circulaire, comme un magasin d'occasion où les consommateurs peuvent acheter des articles et en proposer à la vente.

En Flandre, Retail Estates collabore avec les autorités locales et les communautés afin de mettre à disposition ou de réaffecter des espaces en fonction des besoins locaux.



Toutes ces initiatives s'inscrivent dans l'objectif de Retail Estates de maintenir un dialogue constructif avec ses parties prenantes, en l'occurrence les communautés locales au sein desquelles l'entreprise est active.

Retail Estates encourage également ses collaborateurs à faire la différence au sein des communautés.

Au cours de l'exercice 2024-2025, différentes actions ont ainsi été organisées, telles que :

#### Faire du sport pour une bonne cause

Un esprit sain dans un corps sain. Cette initiative a pour objectif de faire du sport tout en soutenant une bonne cause. L'idée a été lancée en 2018 par quelques collègues et un groupe de travail actif a été créé pour motiver toute l'équipe. **Chaque minute que les collaborateurs consacrent au sport est convertie en une somme d'argent.** Le résultat est reversé chaque année à des associations caritatives proposées par les collaborateurs. Retail Estates a choisi de se concentrer principalement sur des associations caritatives qui soutiennent d'une manière ou d'une autre les enfants. Il s'agit souvent d'une cause à laquelle l'un des

collaborateurs est particulièrement attaché, soit parce qu'il la connaît de près, soit parce qu'il s'y investit depuis longtemps. Chaque association caritative a la possibilité de se présenter à l'équipe.

En 2024-2025, les efforts des collaborateurs de Retail Estates ont permis de récolter un montant total de 40 000 euros, qui a été reversé à trois associations caritatives :

- Aux **Pays-Bas**, Retail Estates a soutenu Kika, une association caritative qui finance la recherche scientifique sur le cancer chez les enfants afin d'atteindre un taux de guérison de 100 %.
- En **Belgique**, Retail Estates a fait des dons à la MS-Liga Vlaanderen et au centre de rééducation Athletes for Hope. La MS-Liga est une association de patients qui promeut le bien-être général des personnes atteintes de sclérose en plaques, de leurs proches et de leur entourage. Le centre de rééducation Athletes for Hope accueille des enfants paralysés ou souffrant d'un handicap physique ou mental afin qu'ils puissent se rééduquer dans un environnement calme et naturel.

#### Saint-Nicolas

Comme le veut la tradition, Retail Estates a invité ses collaborateurs et leurs familles à rendre visite à Saint-Nicolas dans ses bureaux au début du mois de décembre.

Tout le monde a été accueilli par un food truck, des gaufres fraîchement préparées et une boisson. Saint-Nicolas a également apporté un cadeau à tous les enfants jusqu'à 12 ans. Décembre est le mois idéal pour rendre service à quelqu'un d'autre, c'est pourquoi Retail Estates a commandé chaque cadeau en double. Le deuxième exemplaire a été offert à Pelicano, une organisation qui lutte contre la pauvreté infantile en Belgique.



#### LES ASSOCIATIONS CARITATIVES QUE NOUS AVONS SOUTENUES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ



### 4.3.2 Affiliations

Afin de permettre un dialogue ouvert avec ses parties prenantes, Retail Estates est membre de diverses associations et sociétés professionnelles. Celles-ci soutiennent Retail Estates dans ses activités et peuvent fournir des informations intéressantes et nouvelles grâce aux réseaux mis en place.

Retail Estates n'a versé aucune contribution à des partis ou organisations politiques.

ASSOCIATION	Cotisation en 2024-2025 (en euros)
Association BE-REIT – association professionnelle représentée par 17 sociétés immobilières réglementées (SIR) belges. Promouvoir les intérêts du secteur belge des REIT.	1 650
BLSC – Représente les intérêts des acteurs professionnels du commerce et de l'immobilier commercial	999
EPRA – Représente, promeut et développe le secteur immobilier public européen	11 422
UPSI-BVS – Représente les intérêts du secteur immobilier	5 825
UNIZO – Union des Entrepreneurs Indépendants, représente les intérêts des entrepreneurs	782
VFB - Fédération flamande des investisseurs - Promouvoir et soutenir les intérêts des investisseurs	5 825
Projet Pura (Université de Hasselt) – réseau de connaissances pour la durabilité	5 000
VBFV - Association pour la promotion des intérêts identifiés des institutions d'investissement immobilier à caractère fiscal cotées	2 900
VOKA - organisation patronale flamande	4 162

## 5 PROCESSUS DÉCISIONNEL ESG

Chez Retail Estates, les décisions en matière d'ESG sont intégrées au processus décisionnel. Divers organes de gestion, comités et fonctions au sein de Retail Estates

jouent un rôle dans le développement, le déploiement et la mise en œuvre de la stratégie ESG, et ce à différents niveaux. L'interaction entre tous ces organes, comités et

fonctions garantit une politique largement soutenue et impliquant tous les départements de l'organisation.



MÉTA-STRATÉGIQUE

- Le conseil d'administration contrôle et valide la stratégie ESG, les engagements ESG et les KPI, sur proposition du comité de management.
- Le conseil d'administration se réunit au moins une fois par trimestre. Lors de ces réunions sont discutés les choix stratégiques ESG et les progrès réalisés dans la politique ESG.
- Le comité d'audit se charge de l'évaluation des risques de durabilité repris dans les systèmes de gestion des risques (concernant des thèmes matériels, dont le changement climatique).
- Le comité d'investissement est responsable de l'évaluation des risques de durabilité dans le cadre des décisions d'investissement et de désinvestissement immobilier.



STRATÉGIQUE

- Le comité de management supervise la stratégie ESG et le programme ESG sous-jacent et suit les avancées concrètes ; le comité formule des propositions stratégiques en matière d'ESG et les soumet au conseil d'administration.
- Le CIO et le CFO se concertent régulièrement avec l'ESG-Manager ; ils veillent avec le CEO à la réalisation des objectifs ESG.
- Le comité de management fait rapport au conseil d'administration ; ce rapport est intégré au rapport financier annuel qui est soumis à l'approbation du conseil d'administration.
- Le comité de management se réunit chaque semaine. Une fois par mois, les thèmes ESG sont abordés (p. ex. avancées relatives à la mise en œuvre de la politique).



TACTIQUE

- L'ESG-manager élabore des plans d'action afin de mettre en œuvre la politique ESG. Il collecte et consolide également des données ESG au niveau du groupe.
- L'ESG-manager supervise les rapports non financiers et participe aux benchmarks ESG tels qu'EPRA (European Real Estate Association), S&P CSA (Standard & Poor Corporate sustainability analysis).



COLLABORATION

- Les Project Managers offrent un soutien dans le déploiement technique des plans d'action.
- Le département juridique suit les aspects contractuels et offre un éclairage sur la législation applicable.
- Le département financier fournit des données pour le développement de business cases et concernant l'impact financier de certains choix ESG.
- Les Property Managers entretiennent des contacts avec les clients/locataires, visent une collaboration avec les locataires en matière d'ESG et sondent les clients sur la faisabilité de certaines initiatives ESG.
- Les Service Managers soutiennent l'ESG Manager dans la collecte de données relatives à la consommation et d'autres données pouvant être pertinentes pour le rapport ESG.

## 6 INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

Retail Estates a choisi de divulguer ses indicateurs 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 belges et sont communiquées à titre purement informatif.

### 6.1 Recommandations globales

#### 6.1.1 Limites organisationnelles

Le rapport de durabilité porte principalement sur l'activité principale de Retail Estates : la location de biens immobiliers commerciaux périphériques. Par conséquent, seuls les immeubles commerciaux sont repris dans ce rapport. Ils représentent 99 % du portefeuille total de Retail Estates.

Pour l'établissement des données de durabilité, Retail Estates applique le principe du contrôle opérationnel. Les surfaces directement gérées par Retail Estates comprennent les bureaux, les parties communes et les immeubles commerciaux vacants. Pour la consommation des compteurs communs, les surfaces de l'ensemble de la propriété ont été prises en compte, car aucune ventilation entre les surfaces privées et communes n'est disponible.

#### 6.1.2 Périmètre des indicateurs de performance

La couverture est toujours exprimée en m<sup>2</sup>. Les surfaces prises en compte correspondent à la superficie des bâtiments décrite dans le rapport immobilier annuel. Les surfaces des espaces de stockage ont été prises en compte. Pour chaque KPI, la superficie couverte du portefeuille est indiquée (m<sup>2</sup> bruts couverts/m<sup>2</sup> bruts totaux).

#### 6.1.3 Estimation de la consommation de services publics dont la responsabilité incombe au propriétaire

Le tableau ci-dessous présente un aperçu des données environnementales estimées pour le portefeuille de Retail Estates.

Afin d'obtenir la consommation annuelle correspondant à la période de référence, une extrapolation de la consommation est effectuée dans certains cas sur la base des données disponibles pour la période. Si, par exemple, la consommation de janvier à mars 2025 n'est pas disponible, la consommation de la période d'avril 2024 à décembre 2024 est utilisée comme base.



RETAILCLUSTER  
Schoten

T-FORUM  
Tongres  
BELGIQUE



Données estimées du portefeuille	2024-2025
<b>Belgique</b>	
Électricité	21 %
Carburant	10 %
Chauffage ou refroidissement urbain des bâtiments	— %
GES	17 %
Certificats	0 %
m <sup>2</sup>	0 %

Données estimées du portefeuille	2024-2025
<b>Pays-bas</b>	
Électricité	18 %
Carburant	18 %
Chauffage ou refroidissement urbain des bâtiments	8 %
GES	17 %
Certificats	0 %
m <sup>2</sup>	0 %

### 6.1.4 Assurance de la part de tiers

PwC Réviseurs d'Entreprises SRL / Bedrijfsrevisoren BV a fourni une assurance limitée sur l'ensemble des données relatives aux indicateurs de performance des domaines Environnemental, Social et Gouvernance sélectionnés de l'exercice 2024-2025 présentés dans les tableaux suivants. Les indicateurs ont été calculés conformément aux « Recommandations EPRA relatives aux bonnes pratiques pour l'établissement de rapports de durabilité » publiées en avril 2024 (EPRA sBPR – 4<sup>e</sup> version). Le rapport d'assurance limitée complet de PwC est inclus dans le présent Rapport.

### 6.1.5 Limites – rapportage relatif à la consommation de services publics par les locataires et les propriétaires

La consommation déclarée comprend uniquement la consommation d'énergie liée à un compteur enregistré au nom de Retail Estates. Lorsque des immeubles sont vacants, la consommation d'énergie qui y est liée relève du contrôle opérationnel de Retail Estates.

Il arrive parfois que des contrats soient établis au nom de Retail Estates et que la consommation qui y est liée soit refacturée au locataire, de sorte qu'elle relève toujours du contrôle opérationnel du locataire.

Afin d'établir une distinction plus claire et de donner une image plus correcte de la consommation relevant du contrôle opérationnel de Retail Estates, il a été décidé, contrairement à l'année dernière, d'exclure cette consommation cette année. Les chiffres de l'année dernière ont été ajustés selon la même définition afin de permettre la comparaison.

Grâce à cette adaptation, le rapport correspond mieux à la définition de la scope 3 vers laquelle Retail Estates souhaite évoluer et dans laquelle la consommation des locataires est rapportée de manière totalement séparée.

Retail Estates rapporte à nouveau cette année les performances énergétiques comparables de son portefeuille immobilier, dans la mesure où ces performances relèvent de son contrôle opérationnel. Cela reflète la modification de la consommation énergétique des immeubles qui ont été opérationnels pendant deux années consécutives et qui n'étaient pas en cours de développement. Étant donné que la consommation énergétique des locataires n'est pas prise en compte dans les limites du rapport, seules les consommations des immeubles qui ont été inoccupés pendant deux années consécutives sont reprises. Ceci afin de donner une image

comparative plus correcte. En outre, la consommation dans les parties communes sur lesquelles Retail Estates exerce un contrôle opérationnel est également prise en compte, pour autant que les immeubles aient fait partie du portefeuille pendant deux années consécutives.

### 6.1.6 Normalisation

Les indicateurs d'intensité sont calculés sur la base de la superficie (m<sup>2</sup>) des bâtiments auxquels se rapportent les KPI. Étant donné qu'aucune ventilation entre les superficies privées et communes n'est disponible, les superficies de l'ensemble de la propriété sont prises en compte pour la consommation des compteurs communs.

### 6.1.7 Analyse par segments

Quant aux indicateurs environnementaux, l'on fait la distinction entre le portefeuille belge (BE) et le portefeuille néerlandais (NL), ainsi qu'entre les bureaux en Belgique (BE) et aux Pays-Bas (NL). En ce qui concerne les indicateurs sociaux, l'entreprise est considérée dans son ensemble.

### 6.1.8 Informations relatives aux propres bureaux

Comme mentionné ci-dessus, les mesures du bureau sont affichées dans une colonne différente pour chaque indicateur. Nous avons également fait une estimation de la consommation de services publics pour les bureaux, de la même manière que pour les immeubles commerciaux.

Les indicateurs sociaux relatifs aux travailleurs englobent tous les travailleurs (45<sup>1</sup> personnes en date du 31 mars 2025). Tous les autres indicateurs (énergie, certificats, etc.) couvrent la surface de tous les bureaux en Belgique (1 051 m<sup>2</sup>) et aux Pays-Bas (396 m<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> Y compris les salariés employés à titre indépendant- les travailleurs indépendants ne sont pas pris en compte dans l'indicateur de performance de l'EPRA relatif à la formation et au développement

### 6.1.9 Informations relatives à la performance

Les indicateurs de performance sBPR et leur contexte ont été expliqués dans les sections ci-dessus. Pour de plus amples informations quant au calcul des différents indicateurs de performance, Retail Estates renvoie aux tableaux récapitulatifs ci-dessous.

### 6.1.10 Où consulter les mesures de performance EPRA en matière de durabilité

Le rapport de durabilité fait partie intégrante du rapport financier de Retail Estates. L'ensemble des indicateurs environnementaux et sociaux sont publiés dans les tableaux ci-dessous.

Les informations relatives aux indicateurs de gouvernance sont comprises dans le rapport de gestion.

CODE EPRA	DESCRIPTION	SECTION
Gov-Board	Composition de l'organe d'administration le plus élevé	Rapport de gestion - Composition du conseil d'administration
Gov-Selec	Processus de nomination et de sélection de l'organe d'administration le plus élevé	Document permanent – « Statuts » des sociétés, article 10 Rapport de gestion – Composition du conseil d'administration
Gov-Col	Processus pour la gestion des conflits d'intérêt	Rapport de gestion – Composition du conseil d'administration

### 6.1.11 Période couverte par le rapport

Les indicateurs couvrent la période allant du 1 avril 2024 jusqu'au 31 mars 2025. En 2022-2023, Retail Estates a aligné la période couverte par le rapport de durabilité sur celle du rapport financier, de sorte qu'aucun chiffre comparatif n'a encore été communiqué pour la partie « Like-for-Like ». Les chiffres comparatifs seront inclus dans le rapport de cette année. En raison de l'ajustement par rapport à l'année dernière (voir note 6.1.5), les chiffres de l'année dernière ont été recalculés selon la définition ajustée et peuvent donc différer des chiffres présentés dans le rapport annuel 2023-2024.

### 6.1.12 Matérialité

En 2024, une analyse de double matérialité a été réalisée, comme décrit ci-dessus au chapitre « 1.2 Analyse de matérialité ».

Cet exercice a révélé que les indicateurs de performance sBPR relatifs à l'eau, aux déchets et à l'engagement envers la communauté ne sont pas considérés comme matériels pour les activités commerciales de Retail Estates.

Vous trouverez plus d'informations à ce sujet dans le chapitre consacré à l'analyse de matérialité. Outre les indicateurs H&S-Asset et H&S-Comp qui avaient déjà été exclus, les indicateurs Water-Abs, Water-LfL, Water-Int, Waste-abs, Waste-LfL et Comty-Eng ne sont donc plus rapportés.

Comme les années précédentes, les indicateurs H&S-Asset et H&C-Comp ne sont pas pertinents, étant donné que Retail Estates loue des bâtiments bruts. C'est pourquoi l'analyse de la santé et de la sécurité des bâtiments doit, dans la plupart des cas, être effectuée par les locataires. Étant donné que Retail Estates ne doit effectuer cette analyse que dans de très rares cas, ces informations ne sont pas fournies.

L'indicateur DH&C-Abs est toutefois inclus à partir de cette année, car il devient pertinent suite à l'acquisition des immeubles du Woonmall Alexandrium et du parc commercial Alexandrium Megastores (tous deux situés à Rotterdam), qui utilisent le chauffage et le refroidissement urbains. L'indicateur DH&C-LfL n'est pas inclus, car il s'agit de la première année de reporting.

## 6.2 Indicateurs de performance environnementaux

Pour les KPI environnementaux présentés dans cette section, la consommation du portefeuille ne couvre que les unités locatives avec des compteurs/contrats au nom de Retail Estates. La consommation des locataires n'est donc pas reprise dans ces tableaux.

La plupart des informations ci-dessous sont issues des factures des fournisseurs.

Pour plus d'informations sur la méthodologie, voir la section Indicateurs de performance EPRA ci-dessus.

EPRA Code	Description	Unité de mesure	Portefeuille immobilier Retail Estates						Bureaux Retail Estates				Total		
			Belgique			Pays-Bas			Belgique		Pays-Bas				
			2024/25	2023/24	Var	2024/25	2023/24	Var	2024/25	2023/24	2024/25	2023/24	2024/25	2023/24	Var
<b>ABS Totaal</b>	<b>Surface</b>	m <sup>2</sup>	764 474	768 338	-1 %	466 730	460 240	1 %	1 051	1 051	396	396	1 232 651	1 230 025	0 %

## Environnement

### Énergie - chiffres absolus

EPRA Code	Description	Unité de mesure	Portefeuille immobilier Retail Estates						Bureaux Retail Estates				Total		
			Belgique			Pays-Bas			Belgique		Pays-Bas		2024/25	2023/24	Var
			2024/25	2023/24	Var	2024/25	2023/24	Var	2024/25	2023/24	2024/25	2023/24			
<b>ABS</b>	<b>Scope absolu du reporting</b>	<b>m²</b>	<b>381 252</b>	<b>393 841</b>	<b>-3 %</b>	<b>356 860</b>	<b>327 788</b>	<b>9 %</b>	<b>1 051</b>	<b>1 051</b>	<b>396</b>	<b>396</b>	<b>739 559</b>	<b>723 076</b>	<b>2 %</b>
	% en scope du reporting	%	50 %	51 %		76 %	71 %		100 %	100 %	100 %	100 %	60 %	59 %	
<b>Elec-Abs</b>	<b>Consommation totale d'électricité</b>	<b>MWh</b>	<b>658</b>	<b>583</b>	<b>13 %</b>	<b>2 441</b>	<b>2 369</b>	<b>3 %</b>	<b>152</b>	<b>137</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>3 262</b>	<b>3 100</b>	<b>5 %</b>
	Électricité grise/inconnue	MWh	0	0	0 %	632	376	68 %	0	0	11	11	643	387	66 %
	Électricité verte	MWh	658	583	13 %	1 809	1 993	-9 %	152	137	0	0	2 619	2 713	-3 %
	Production renouvelable: consommation locale	MWh	24	3	700 %	27	41	-34 %	13	14	0	0	64	58	10 %
	Production renouvelable: consommation locale	%	4 %	1 %		1 %	2 %		9 %	10 %	0 %	0 %	2 %	2 %	
<b>DH&amp;C-Abs</b>	<b>Consommation totale pour le chauffage et le refroidissement urbains</b>	<b>MWh</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>925</b>	<b>0</b>	<b>100 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>925</b>	<b>0</b>	<b>100 %</b>
	Renouvelable	%	0 %	0 %		37 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
<b>Fuels-Abs</b>	<b>Consommation totale de carburant</b>	<b>MWh</b>	<b>402</b>	<b>474</b>	<b>-15 %</b>	<b>2 101</b>	<b>2 059</b>	<b>2 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>41</b>	<b>2 558</b>	<b>2 574</b>	<b>-1 %</b>
	Non renouvelable	MWh	402	474	-15 %	2 101	2 059	2 %	0	0	55	41	2 558	2 574	-1 %
	Renouvelable	MWh	0	0	0 %	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0 %
	Renouvelable	%	0 %	0 %		0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
<b>Total energy-Abs</b>	<b>Consommation totale d'énergie</b>	<b>MWh</b>	<b>1 060</b>	<b>1 057</b>	<b>0 %</b>	<b>5 467</b>	<b>4 428</b>	<b>23 %</b>	<b>152</b>	<b>137</b>	<b>66</b>	<b>52</b>	<b>6 745</b>	<b>5 674</b>	<b>19 %</b>
<b>Energy-Int</b>	<b>Intensité énergétique des bâtiments</b>	<b>KWh/m²</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>	<b>4 %</b>	<b>15,3</b>	<b>13,5</b>	<b>13 %</b>	<b>144,6</b>	<b>130,4</b>	<b>166,7</b>	<b>131,3</b>	<b>9,1</b>	<b>7,8</b>	<b>16 %</b>



## Émissions de gaz à effet de serre

EPRA Code	Description	Unité de mesure	Portefeuille immobilier Retail Estates						Bureaux Retail Estates				Total		
			Belgique			Pays-Bas			Belgique		Pays-Bas		2024/25	2023/24	Var
			2024/25	2023/24	Var	2024/25	2023/24	Var	2024/25	2023/24	2024/25	2023/24			
ABS	Scope absolu du reporting	m <sup>2</sup>	381 252	393 841	-3 %	356 860	327 788	9 %	1 051	1 051	396	396	739 559	723 076	2 %
	% en scope du reporting	%	50 %	51 %		76 %	71 %		100 %	100 %	100 %	100 %	60 %	59 %	
GHG Total ABS	Total des émissions de gaz à effet de serre (GES)	KgCO <sub>2</sub> e	144 604	157 348	-8 %	1 084 969	1 066 533	2 %	15 583	14 978	12 717	10 760	1 257 873	1 249 619	1 %
GHG-Dir-Abs	Total des émissions directes de gaz à effet de serre (GES)	KgCO <sub>2</sub> e	73 526	86 782	-15 %	384 273	376 653	2 %	0	0	10 060	7 500	467 859	470 935	-1 %
GHG-Indirect-Abs	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre (GES)	KgCO <sub>2</sub> e	71 078	70 566	1 %	700 696	689 880	2 %	15 583	14 978	2 657	3 260	790 014	778 684	1 %
GHG-Int	Intensité des émissions de gaz à effet de serre (GES) provenant de la consommation énergétique des bâtiments	KgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	0,38	0,40	-5 %	3,04	3,25	-7 %	14,83	14,25	32,11	27,17	1,70	1,73	-2 %

## Certificats

EPRA Code	Description	Unité de mesure	Portefeuille immobilier Retail Estates						Bureaux Retail Estates				Total		
			Belgique			Pays-Bas			Belgique		Pays-Bas		2024/25	2023/24	Var
			2024/25	2023/24	Var	2024/25	2023/24	Var	2024/25	2023/24	2024/25	2023/24			
ABS	Scope absolu du reporting	m²	394 174	148 465	165 %	465 161	449 330	4 %	1 051	1 051	0	0	860 387	598 846	44 %
	% en scope du reporting	%	52 %	19 %		100 %	98 %		100 %	100 %	0 %	0 %	70 %	49 %	
Cert-Tot	Energy Index (EI) score: total avant le 01/01/2021	# labels	0	0	0 %	184	209	-12 %	1	1	0	0	185	210	-12 %
	Label A	# labels	0	0	0 %	166	171	-3 %	0	0	0	0	166	171	-3 %
	Label B	# labels	0	0	0 %	18	19	-5 %	0	0	0	0	18	19	-5 %
	Label C	# labels	0	0	0 %	0	19	-100 %	0	0	0	0	0	19	-100 %
	Label D	# labels	0	0	0 %	0	0	0 %	1	1	0	0	1	1	0 %
	Label E	# labels	0	0	0 %	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0 %
	Label F	# labels	0	0	0 %	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0 %
	Label G	# labels	0	0	0 %	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0 %
	Energy Index (EI) score: total après le 01/01/2021	# labels	348	140	149 %	113	80	41 %	0	0	0	0	461	220	110 %
	Label A	# labels	0	0	0 %	4	2	100 %	0	0	0	0	4	2	100 %
	Label A+	# labels	0	0	0 %	13	8	63 %	0	0	0	0	13	8	63 %
	Label A++	# labels	0	0	0 %	53	41	29 %	0	0	0	0	53	41	29 %
	Label A+++	# labels	0	0	0 %	36	22	64 %	0	0	0	0	36	22	64 %
	Label A++++	# labels	0	0	0 %	1	1	0 %	0	0	0	0	1	1	0 %
	Label B	# labels	3	0	0 %	1	1	0 %	0	0	0	0	4	1	300 %
	Label C	# labels	2	1	100 %	2	2	0 %	0	0	0	0	4	3	33 %
	Label D	# labels	0	0	0 %	1	1	0 %	0	0	0	0	1	1	0 %
	Label E	# labels	0	0	0 %	1	1	0 %	0	0	0	0	1	1	0 %
	Label F	# labels	1	0	0 %	0	0	0 %	0	0	0	0	1	0	0 %
	Label G	# labels	0	0	0 %	1	1	0 %	0	0	0	0	1	1	0 %
	Label X	# labels	342	139	146 %	0	0	0 %	0	0	0	0	342	139	146 %

## 6.3 Indicateurs de performance sociaux

Les informations ci-dessous ont été principalement fournies par notre partenaire RH SD Worx.

Pour les KPI sociaux, Retail Estates fait la distinction entre la direction, l'encadrement intermédiaire et les collaborateurs. Retail Estates emploie deux types de collaborateurs : les indépendants et les collaborateurs permanents. Les indépendants ont été pris en compte pour les KPI Diversity-Emp et Emp-Turnover. Ils ont toutefois été exclus de tous les autres KPI sociaux.

Pour l'indicateur Diversity-Pay, les membres de la direction ne sont pas pris en compte afin de ne pas

divulguer d'informations confidentielles. En outre, pour le calcul de cet indicateur, une distinction a été faite entre les cadres intermédiaires et les autres fonctions. Notre équipe aux Pays-Bas n'a pas non plus été prise en compte. Le système fiscal n'étant pas le même en Belgique et aux Pays-Bas, les salaires ne peuvent pas être consolidés, car ils ne sont pas comparables. De plus, l'équipe aux Pays-Bas est relativement petite, ce qui pourrait entraîner la divulgation d'informations confidentielles si ces données étaient communiquées. C'est pourquoi Retail Estates a décidé de ne pas fournir d'informations sur cet indicateur de performance clé pour l'équipe néerlandaise. Pour l'indicateur de performance

clé Emp-Training, tous les collaborateurs qui ont suivi une formation cette année sont pris en compte, même s'ils ne travaillent plus chez Retail Estates au 31 mars 2025. Au cours de l'exercice fiscal précédent, le nombre d'heures de formation a été réparti entre le nombre de personnes employées à la clôture de l'exercice fiscal.

Pour plus d'informations sur la méthodologie, veuillez consulter la section Indicateurs de performance EPRA ci-dessus.

EPRA Code	Description	Unité de mesure	2024/25		2023/24	
			Homme	Femme	Homme	Femme
<b>Diversité</b>						
Diversity-Emp	Diversité des travailleurs en termes de genre	% de diversité - employés (excl. management)	40 %	60 %	39 %	61 %
		# professionnels - employés (excl. management)	18	27	17	27
		% de diversité - employés de bureau	20 %	80 %	39 %	61 %
		# professionnels - employés de bureau	5	20	5	19
		% de diversité - management intermédiaire	65 %	35 %	60 %	40 %
		# professionnels - management intermédiaire	13	7	12	8
		% de diversité - management	60 %	40 %	60 %	40 %
		# professionnels - management	3	2	3	2
		% de diversité - conseil d'administration	60 %	40 %	56 %	44 %
		# professionnels - conseil d'administration	6	4	5	4
Diversity-Pay	Ratio des salaires hommes - femmes (rémunération brute)	% des travailleurs	94 %		96 %	
		% du management intermédiaire	104 %		112 %	
		% du conseil d'administration	100 %		100 %	

EPRA Code	Description	Unité de mesure	2024/25	2023/24
			Tous les employés	Tous les employés
<b>Formation</b>				
Emp-Training	Formation et développement des travailleurs	Heures de formation en moyenne	38,27	28,55
<b>Développement</b>				
Emp-Dev	Évaluations de la performance du personnel	% évaluations de tous les travailleurs <sup>1</sup>	100 %	100 %
<b>Rotation du personnel</b>				
Emp-Turnover	Nouvelles embauches et rotation du personnel	Nombre de nouveaux travailleurs	6	12
		Nombre de travailleurs ayant quitté l'entreprise	5	4
Emp-Turnover	% nouvelles embauches et rotation du personnel	% nouvelles embauches	13 %	27 %
		% rotation du personnel	11 %	9 %
<b>Santé &amp; sécurité</b>				
H&S-Emp	Santé et sécurité des travailleurs / accidents du travail	Nombre d'accidents du travail par multiple d'heures prestées <sup>2</sup>	0,00	0,00
H&S-Emp	Santé et sécurité des travailleurs / incapacité de travail	Nombre de jours perdus (a cause d'accidents du travail) par rapport au nombre total de jours prestés <sup>2</sup>	0,00	0,00
H&S-Emp	Santé et sécurité des travailleurs / Taux d'absentéisme	Nombre de jours perdus par rapport au nombre total de jours prévus <sup>2</sup>	0,02	0,02
H&S-Emp	Santé et sécurité des travailleurs / Décès	Nombre total de décès	0,00	0,00

<sup>1</sup> Travailleurs employés par Retail Estates au 30 septembre 2024

<sup>2</sup> Le nombre total d'heures prestées par notre équipe néerlandaise a été calculé sur la base du nombre total de jours de travail entre le 1/04/2024 et le 31/03/2025, dont nous avons déduit les jours fériés, les jours de congé demandés et les congés de maladie.

## 7 RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT SUR L'INFORMATION OBJET DE LA MISSION DU RAPPORT ANNUEL 2024/2025 DE RETAIL ESTATES NV

### Traduction libre

A l'attention du Conseil d'Administration de Retail Estates NV

Ce rapport a été établi conformément aux termes de notre lettre de mission datée du 20 mars 2025 (l'« Accord »). Cette dernière stipule que nous avons été engagés afin de fournir un rapport indépendant d'assurance limitée sur l'Information Objet de la Mission décrit sous l'intitulé des indicateurs de développement durable EPRA FY2024-2025 tels que définis dans les chapitres 6.1.10, 6.2 et 6.3 du rapport de développement durable inclus dans le Rapport Annuel (Section 4) pour l'exercice clôturé le 31 mars 2025 (le « Rapport »).

### Responsabilité du Conseil d'Administration

L'établissement et la présentation des informations et des données dans les indicateurs de développement durable EPRA FY2024-2025 tels que définis dans les chapitres 6.1.10, 6.2 et 6.3 du rapport de développement durable inclus dans le Rapport Annuel (Section 4) (l'« Information Objet de la Mission »), en conformité avec les « EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines – Fourth version, April 2024 » (les « Critères »), relève de la responsabilité du Conseil d'Administration de Retail Estates NV (la « Société »).

Cette responsabilité comprend la sélection et l'utilisation de méthodes appropriées par rapport à l'établissement de l'Information Objet de la Mission, la fiabilité des informations sous-jacentes ainsi que l'utilisation d'hypothèses et d'estimations pour l'établissement d'informations particulières à fournir, qui sont raisonnables dans les circonstances, sur le développement durable. En outre, la responsabilité du Conseil d'Administration comprend également la

définition, la mise en place et le suivi de systèmes et procédures appropriés permettant l'établissement de l'Information Objet de la Mission, qui est exempt d'anomalies significatives, provenant de fraudes ou résultant d'erreurs.

### Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer, sur la base de nos travaux et les éléments probants obtenus, un avis indépendant sur l'Information Objet de la Mission.

Nos travaux ont été réalisés conformément aux principes de la Norme Internationale de Mission d'Assurance 3000 (Révisée) "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (ISAE 3000), émise par l'International Auditing and Assurance Standards Board. Cette norme requiert que nous nous soumettions aux règles d'éthique et de planifier et d'exécuter nos procédures afin d'obtenir l'assurance limitée qu'aucun élément n'a été porté à notre connaissance nous laissant à penser que l'Information Objet de la Mission n'ait pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux Critères.

Les procédures mises en œuvre dans une mission d'assurance limitée diffèrent en termes de nature et calendrier, et ont une étendue moins large, en comparaison avec une mission d'assurance raisonnable. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est sensiblement inférieur au niveau d'assurance qui serait obtenu dans le cadre de la mise en œuvre d'une mission d'assurance raisonnable. Le choix de ces procédures relève de notre jugement professionnel, de même que l'évaluation du risque d'anomalies significatives dans l'Information Objet de la

Mission en conformité avec les Critères. L'ensemble des procédures que nous avons mises en œuvre comprend les procédures suivantes :

- Évaluer et tester la conception et le fonctionnement des systèmes et des processus utilisés pour la collecte de données, le classement, la consolidation et la validation, y compris les méthodes utilisées pour le calcul et l'estimation de l'Information Objet de la Mission incluse dans le Rapport pour l'exercice clôturé le 31 mars 2025 et présentées dans les chapitres 6.1.10, 6.2 et 6.3 du rapport de développement durable inclus dans le Rapport Annuel (Section 4);
- Mener des entretiens avec les personnes responsables;
- Inspecter, sur base de tests limités, les documents internes et externes pertinents;
- Procéder à une revue analytique des données et évolutions des informations soumises à consolidations;
- Compte tenu de la divulgation et de la présentation de l'Information Objet de la Mission.

L'ensemble de nos procédures se limite à l'assurance sur l'Information Objet de la Mission. Notre assurance ne s'étend pas aux informations relatives à des périodes antérieures ou à toute autre information incluse dans le Rapport.

### Notre indépendance et gestion de qualité

Nous nous sommes conformés aux règles déontologiques et éthiques du Code international de déontologie des professionnels comptables de l'International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA) (le « Code 'IEBSA »), ainsi qu'aux obligations légales belges en matière d'indépendance du réviseur d'entreprises, notamment les dispositions des articles 12, 13, 14, 16, 20, 28 et 29 de la loi du 7 décembre 2016 portant organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises, et celles des articles 3:62, 3:63 et 3:64 et 3:65 du Code des sociétés et des associations.

Notre cabinet applique l'International Standard on Quality Management n°1, Gestion de qualité par les cabinets qui réalisent des missions d'audit et d'examen limité d'états financiers, et d'autres missions d'assurance et de services connexes. En conséquence, notre cabinet maintient un système de gestion de qualité exhaustif qui comprend des politiques et des procédures documentées concernant la conformité aux règles de déontologie, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

### Conclusion

Sur la base des procédures effectuées et des éléments probants recueillis, aucun point n'a retenu notre attention ni ne nous porte à croire que l'Information Objet de la Mission inclus dans votre Rapport Annuel pour l'exercice clôturé le 31 mars 2025 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, en conformité avec les Critères.

### Autres informations liées à l'ESG

Les autres informations comprennent toutes les informations liées à l'ESG dans le Rapport autres que l'Information Objet de la Mission et notre rapport d'assurance. Les administrateurs sont responsables des autres informations liées à l'ESG. Comme expliqué ci-dessus, notre conclusion d'assurance ne s'étend pas aux autres informations liées à l'ESG, et par conséquent, nous n'exprimons aucune forme d'assurance à leur sujet. Dans le cadre de notre assurance sur l'Information Objet de la Mission, notre responsabilité est de prendre connaissance des autres informations liées à l'ESG et, ce faisant, d'examiner si les autres informations liées à l'ESG sont matériellement incompatibles avec l'Information Objet de la Mission ou avec nos connaissances acquises au cours de notre mission d'assurance, ou semble autrement contenir une anomalie significative dans les faits. Si nous identifions une incompatibilité significative apparente ou une anomalie significative dans les faits, nous sommes tenus de mettre en œuvre des procédures pour déterminer s'il existe une anomalie significative dans l'Information Objet de la Mission ou une anomalie significative dans les autres informations, et de prendre les mesures appropriées dans les circonstances.

### Restriction sur l'utilisation et la distribution de notre rapport

Notre rapport est uniquement destiné à l'usage de la Société dans le cadre de leur Rapport pour l'exercice clôturé le 31 mars 2025 et ne peut être utilisé à d'autres fins. Nous n'acceptons aucune responsabilité ou obligation de dommage à l'égard de tiers pour ce rapport ou les conclusions faites dans celui-ci.

Diegem, 13 juin 2025

Le commissaire  
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par

Jeroen Bockaert\*  
Réviseur d'Entreprises

\*Agissant au nom de Jeroen Bockaert BV

# RETAIL ESTATES EN BOURSE



la capitalisation boursière de Retail Estates sa au 31 mars 2025 était de

886,85 MIO

62,5 EUR

Le cours moyen de l'action au cours de l'exercice 2024-2025

91,25%

L'action Retail Estates a progressé de 91,25 % depuis sa cotation en 1998, contre 45,63 % pour le Bel20.



WOONBOULEVARD  
BREDA XXL  
Breda  
PAYS-BAS

	01.04.2024	01.04.2023	01.04.2022	01.04.2021	01.04.2020
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021
Cours le plus élevé (€)	71,90	67,50	75,60	75,80	66,40
Cours d'ouverture au 1er avril (€)	65,30	65,70	73,80	58,50	47,40
Cours de clôture au 31 mars (€)	60,30	65,00	65,10	73,90	58,40
Cours moyen (€)	62,50	60,95	65,02	68,84	57,26
Valeur de l'actif net (VAN) (IFRS) (part du groupe) (€)	83,02	81,20	77,90	69,63	63,81
EPRA NTA* (€)	80,87	78,15	73,78	68,46	65,53
Primes/(Réduction) VAN par rapport au cours de clôture	-27,37 %	-19,95 %	-16,43 %	6,13 %	-8,48 %
Primes/(Réduction) NTA par rapport au cours de clôture	-25,44 %	-16,83 %	-11,77 %	7,95 %	-10,88 %
Dividende brut (€)	5,10	5,00	4,90	4,60	4,50
Dividende net (€)	3,57	3,50	3,43	3,22	3,15
Rendement de dividende (dividende brut)	8,46 %	7,69 %	7,53 %	6,22 %	7,71 %
Return résultat net sur capitaux propres	8,82 %	10,49 %	16,43 %	14,31 %	7,60 %
Taux de distribution (consolidé)	80,79 %	80,12 %	96,49 %	79,93 %	79,06 %
Nombre d'actions	14 707 335	14 375 587	14 085 827	13 226 452	12 665 763
Capitalisation du marché (en millions EUR)	886,85	934,41	916,99	977,43	739,68
Volume journalier moyen	11 067	9 448	9 903	10 746	11 578
Volume annuel	2 833 141	2 390 376	2 554 865	2 783 267	2 963 893

\*EPRA NTA se calcule comme suit: capitaux propres (hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés, impôts différés, immobilisations incorporelles et hors les intérêts minoritaires liés aux éléments susmentionnés) divisé par le nombre d'actions.

## 1. PERFORMANCES

### Capitalisation boursière

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

Retail Estates sa fait partie de l'indice BelMid, qui se compose de 30 entreprises.

La capitalisation boursière de Retail Estates sa s'élevait à 886,85 millions d'euros au 31 mars 2025.

**886,85** MIO €

La capitalisation boursière de Retail Estates sa s'élevait à 886,85 millions d'euros au 31 mars 2025.

**CAPITALISATION BOUSIÈRE**  
(IN MIO EUR)



## Cours en bourse

L'action a atteint le cours de clôture le plus élevé de l'exercice social en date du 27 mai 2024 (71,90 euros) et l'exercice s'est finalement clôturé sur un cours de 60,30 euros.

La moyenne annuelle du cours s'élève à 62,50 euros. Le graphique ci-dessous 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 91,25 % sur cette période, contre une progression de 45,63 % du BEL 20.

Le cours de l'action de Retail Estates a baissé lors de l'exercice écoulé de -7,23 % par rapport au début de l'exercice. L'indice BEL Mid a baissé de -10,91 %. L'indice BEL Real Estate, qui regroupe tous les acteurs immobiliers belges cotés en bourse, a diminué de -9,75 %. Le FTSE EPRA Nareit Europe Developed, qui regroupe des sociétés immobilières cotées en bourse en Europe, a baissé de -4,94 %.

Les actions de Retail Estates ont augmenté de

# 91,25%

par rapport à une augmentation de Bel20 de

# 45,63%

COURS DE BOURSE RETAIL ESTATES - 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 clôturé, de 81,20 euros au 31 mars 2024 à 83,02 euros au 31 mars 2025 (dividende inclus).

La VAN EPRA s'élevait à 80,87 euros, contre 78,15 euros pour l'exercice social précédent. Cette augmentation s'explique principalement par l'ajout aux capitaux propres du résultat non distribué de l'exercice précédent et de la dépréciation constatée sur les instruments financiers. Au 31 mars 2025, le cours de l'action s'élevait à 60,30 euros, ce qui représente une décote de -25,44 % (par rapport à la VAN EPRA).

Cours de l'action

**60,30** EUR

La valeur intrinsèque au  
31 maart 2025

**83,02** EUR

La VAN EPRA au  
31 maart 2025

**80,87** EUR

RETAIL ESTATES - EPRA NTA - IFRS VAN



## Dividende

Lors de sa réunion du 23 mai 2025, le conseil d'administration de Retail Estates a exprimé son intention de distribuer à charge de l'exercice 2024-2025 (courant du 1 avril 2024 au 31 mars 2025), un dividende intérimaire brut sous la forme d'un dividende optionnel de 5,10 euros (soit un dividende net de 3,57 euros par action après retenue de 30 % de précompte mobilier) par action. Il est fait référence dans ce cadre au chapitre « Événements postérieurs à la date du bilan » repris dans le Rapport de Gestion. Il s'agit d'une hausse de 2 % par rapport à l'exercice précédent, lors duquel le dividende brut s'élevait à 5,00 euros.

## 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.

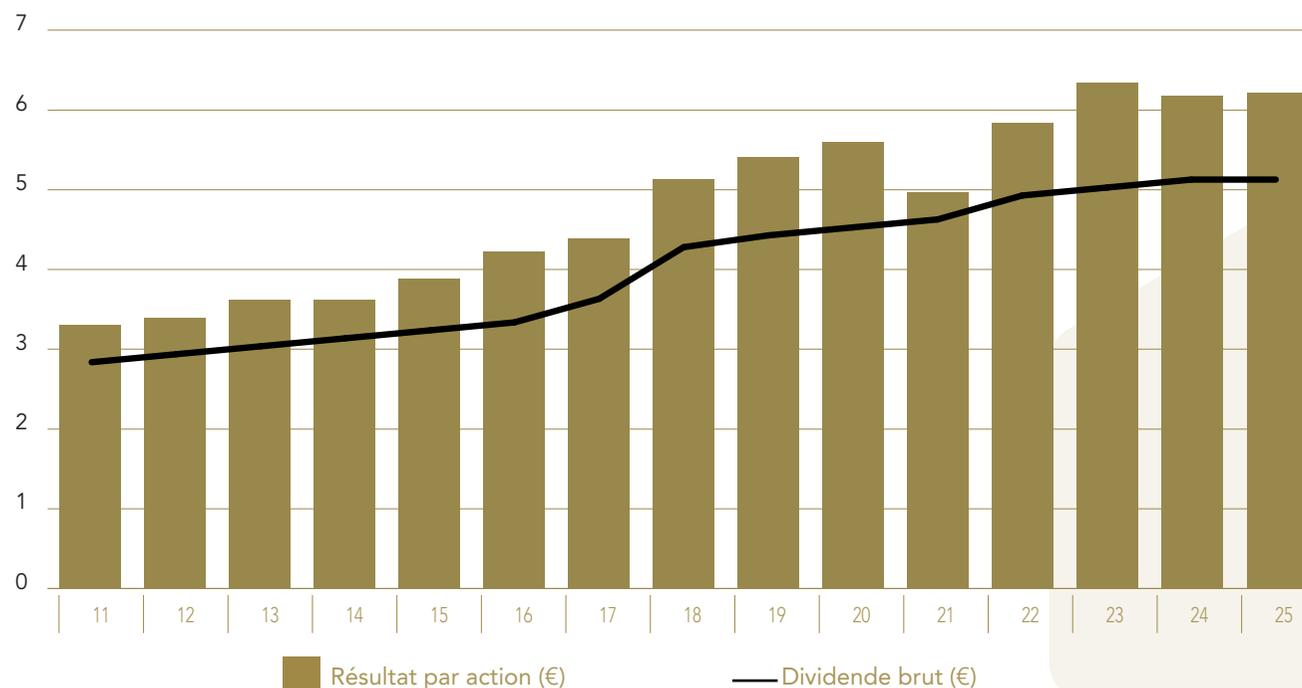
Nous pouvons notamment citer, parmi les facteurs importants qui déterminent les prestations de la SIR, la nature et l'emplacement du bien immobilier, la qualité des locataires, l'ampleur du vide locatif éventuel, les taux d'intérêt et le climat général de la bourse.

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 de Retail Estates sa s'élève, lors de l'exercice écoulé (pour un dividende brut de 5 euros) à 8,46 % par rapport au cours de clôture de l'action (hors dividende). Le taux d'intérêt des OLO à 10 ans s'élève à 3,25 % au 31 mars 2025.

### CROISSANCE DU DIVIDENDE



Le dividende brut en 2025 était de

**5,10 €**

## 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, Degroof 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'élevaient à 0,06 million d'euros, hors TVA, pour 12 mois.



LES INVESTISSEURS PRIVÉS S'ADRESSENT À RETAIL ESTATES SUR LES PLACES BOURSIÈRES SPÉCIALISÉES OU PAR LE BIAIS D'ENTRETIENS AVEC LES MÉDIAS.

## 3. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

L'assemblée générale des actionnaires aura lieu le mardi 3 juin 2025 à 10 h 00.

<b>Date ex-dividende</b>	lundi 2 juin 2025
<b>Record date dividende</b>	mardi 3 juin 2025
<b>Mise en paiement du dividende</b>	Non connu au moment de la publication du rapport annuel
<b>Publication Rapport annuel</b>	lundi 16 juin 2025
<b>Assemblée Générale</b>	mardi 22 juillet 2025
<b>Publication des résultats de Q1 2025-2026</b>	lundi 28 juillet 2025
<b>Publication des résultats semestriels 2025-2026</b>	lundi 17 novembre 2025

## 4. RENCONTRER LES ACTIONNAIRES

Outre les rencontres régulières avec les actionnaires institutionnels, la direction de Retail Estates prend le temps de s'entretenir avec les actionnaires privés.

Au cours de l'exercice écoulé, la société immobilière a été présente au VFB Happening de la Fédération flamande des investisseurs (VFB) et à Finance Avenue, le salon de l'argent de De Tijd/L'Echo, où le CEO et le directeur financier ont fait une présentation. Retail Estates a également accueilli des investisseurs privés à son siège social de Ternat (Belgique) en collaboration avec la Fédération flamande des investisseurs (VFB).



# RAPPORT IMMOBILIER

« Retail Estates est aujourd'hui le leader du marché dans le segment non alimentaire de l'immobilier commercial de périphérie, non seulement en BELGIQUE, mais aussi au PAYS-BAS, où il a atteint cette position de leader en tant que premier consolidateur sur le marché en moins de sept ans. »

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

Le marché européen de l'immobilier commercial situé en périphérie, sur lequel Retail Estates est leader de marché pour le segment non alimentaire avec un portefeuille immobilier d'une valeur de 1,37 milliard d'euros en Belgique et de 695 millions d'euros aux Pays-Bas, a affiché des résultats excellents au cours du dernier exercice. Les évaluations de l'immobilier se sont maintenues grâce aux bonnes performances opérationnelles des bailleurs et à la législation stricte et complexe qui limite l'offre. Entre-temps, Retail Estates vise à consolider davantage sa présence sur les marchés belge et néerlandais. En 2024, le marché immobilier est resté figé, rendant impossible l'acquisition de parcs commerciaux.





Dans toute l'Europe, les parcs commerciaux sont devenus une classe d'actifs à part entière, tant sur les marchés matures que sur les marchés de croissance. Cela se traduit par des évaluations stables et par un intérêt accru de la part des investisseurs. Par conséquent, l'immobilier commercial en périphérie peut actuellement rivaliser avec les centres commerciaux et l'immobilier dans les centres-villes, tandis qu'il était plutôt négligé dans le passé. Cela se reflète dans la professionnalisation des bailleurs, parmi lesquels se trouvent plusieurs acteurs cotés en bourse solides spécialisés dans ce segment, tels qu'Immobilière Frey en France, Immofinanz en Allemagne ou British Land en Grande-Bretagne. Tout comme Retail Estates, ce sont des investisseurs spécialisés dans les parcs commerciaux actifs sur le marché international. En outre, les acteurs privés tels que Redevco, et les fonds d'investissement privés tels que Mitiska REIM contribuent à une dynamique de marché saine.

### Valeur stable

La valeur des parcs commerciaux et des immeubles commerciaux a de nouveau augmenté en 2024. Il en résulte des rendements historiquement élevés par comparaison à ceux d'autres types d'immobilier. Sur le plan international, ce produit est apprécié parmi les investisseurs comme étant « low rents, low charges, low capex », ce qui signifie que les loyers, les charges et les frais d'entretien sont faibles en comparaison avec les autres types d'immobilier. Chaque année, les loyers sont adaptés à l'indice santé, et les taux d'inoccupation

du portefeuille restent très faibles (environ 2 % chez Retail Estates), ce qui entraîne des revenus très stables. Par conséquent, les immeubles commerciaux situés en périphérie offrent une grande valeur ajoutée pour les investisseurs. Les loyers bas et les taux d'inoccupation faibles sont des caractéristiques de ce segment que l'on observe dans toute l'Europe.

Aussi en Belgique et aux Pays-Bas, l'immobilier commercial en périphérie est considéré comme l'un des segments les plus stables depuis des années. En dépit des différentes crises qui ont compliqué la tâche des magasins au cours des dernières années – avec, entre autres, les fermetures temporaires durant les périodes de confinement dues à la pandémie de la COVID-19, la hausse des prix énergétiques et la diminution du pouvoir d'achat parmi les consommateurs en raison de l'inflation élevée – ce segment a clairement fait preuve d'une résilience exceptionnelle. Au cours des 25 dernières années, il n'y a eu aucune dépréciation importante, tandis que cela a bel et bien été le cas pour d'autres segments, par exemple l'immobilier de bureau. Cette stabilité est due, entre autres, à la régulation stricte. Au cours des dernières années, le développement de nouveaux parcs et clusters commerciaux a diminué considérablement. Si entre 1995 et 2020, il y avait encore de nombreuses nouvelles constructions, cela n'est plus le cas à cause de l'augmentation de la valeur des terrains, des frais de construction élevés et surtout de la politique plus stricte en termes d'octroi de permis.

En outre, il ne semble pas que la politique en matière de permis sera assouplie. Bien au contraire : depuis 2024, une nouvelle obligation de disposer d'un permis d'environnement est entrée en vigueur pour les activités de commerce de détail. En 2024, le nouveau SDT (Schéma de Développement du Territoire) a été approuvé en Wallonie ; celui-ci limitera davantage les nouveaux projets de commerce de détail à grande échelle en périphérie. Aux Pays-Bas, par contre, le gouvernement avait déjà décidé en 1987 combien de parcs commerciaux pouvaient être construits. Ce nombre est presque atteint. En France aussi, depuis l'entrée en vigueur de la « Loi Climat » en 2021, un certain nombre de nouveaux développements se sont vus complètement freinés.

L'évolution de la législation profite aux investisseurs. Grâce aux restrictions, l'offre et la demande restent en équilibre, ce qui entraîne bien évidemment une revalorisation de l'offre existante, alors que grâce à la nouvelle législation, il est parfois plus facile pour les bailleurs de changer de branche ou de locataire. L'offre limitée résulte en outre en un taux d'occupation élevé. Dans ce contexte, les locataires (qui sont presque exclusivement des entreprises à filiales) optent également pour la stabilité et tiennent plus que jamais à maintenir leurs établissements existants. En effet, les permis sont liés à l'immeuble, et pas au locataire. Le fait que les immeubles sont loués à l'état « casco » (gros œuvre fermé), et que par conséquent, le locataire doit financer lui-même des investissements importants dans l'aménagement de l'espace, renforce cette fidélité.

### Proximité des clients et « click & collect »

Il est entre-temps devenu clair que ce ne sont plus uniquement les acteurs traditionnels qui louent des immeubles commerciaux en périphérie, mais aussi des commerces de détail qui, en principe, se concentrent surtout sur les centres-villes ou sur la vente en ligne. Les

grandes surfaces commerciales, la bonne accessibilité en voiture, les grands parkings et les loyers bas sont des atouts qui ont attiré l'attention de ces détaillants. Il s'agit principalement d'entreprises à succursales, plus internationales que jamais.

Même une chaîne de magasins telle que Coolblue, qui a une présence importante en ligne, ouvre des magasins en périphérie car elle ressent que la présence de magasins physiques contribue aux ventes (en ligne) et diminue les frais de livraison. Les consommateurs estiment que la qualité des services dans un magasin physique est meilleure que dans un magasin en ligne. Le personnel du magasin constitue un point de contact et peut offrir des services supplémentaires, par exemple l'installation d'un produit, ce qui n'est pas possible en ligne, ou peut recommander des accessoires. Cela permet en outre la vente de services supplémentaires, comme des contrats d'entretien, de réparation et de garantie.

Cela permet aux chaînes de magasins en ligne non seulement de se rapprocher de leurs clients, mais également de limiter les frais de livraison ou de retour élevés. Le « click & collect » permet aux détaillants d'organiser les livraisons via un réseau de magasins propre et d'utiliser plus efficacement leur propre système logistique. Par conséquent, cela implique que l'on a besoin d'une grande surface commerciale pour stocker une large gamme de produits. Cette surface est disponible en périphérie, ce qui diminue la pression pour réduire la taille des magasins d'une superficie typique de 1 000 m<sup>2</sup> en Belgique et 1 500 m<sup>2</sup> aux Pays-Bas.

Le « click & collect » offre aussi certains avantages pour les consommateurs : ils ne doivent pas être chez eux pour réceptionner les livraisons, et le risque de recevoir des produits endommagés est réduit. S'il s'avère nécessaire de retourner un produit, il est possible de le faire directement dans le magasin, ce qui suppose un avantage au niveau des services, tant pour le consommateur que pour le vendeur.

Fnac Darty, le groupe propriétaire de la chaîne de produits électroniques Vanden Borre, est l'un des grands défenseurs du système « click & collect ». En 2024, 52 % des ventes en ligne se sont déroulées via le système « click & collect », qui fait intégralement partie de la stratégie d'entreprise. Chez Ceconomy, le groupe propriétaire de la chaîne de produits électroniques MediaMarkt, la part des ventes en ligne réalisées par le biais du système « click & collect » s'élevait à 35 % au cours de l'exercice 2023-2024. Cela illustre l'importance croissante de l'approche multicanale, qui combine le commerce de détail classique et la vente en ligne, et démontre que la vente en ligne n'est pas nécessairement une menace pour les magasins classiques « briques et mortier ».

### Retail Estates sur le marché immobilier

Il n'est donc pas étonnant que Retail Estates continue à concentrer ses efforts sur ce segment du marché immobilier. Bien que Retail Estates ait commencé initialement par des magasins de périphérie et des clusters commerciaux, plus de trois quarts (77,00 %) du portefeuille immobilier est actuellement composé de parcs commerciaux. Les magasins de périphérie

individuels ne représentent que 4,26 % du portefeuille. Le 18,51 % restant se compose d'immeubles situés dans des petits centres commerciaux comprenant des magasins qui partagent des infrastructures, mais qui sont plus petits que les parcs commerciaux.

En outre, la politique de plus en plus stricte et complexe en termes d'octroi de permis profite à Retail Estates, car elle complique l'entrée de nouveaux acteurs sur le marché. En même temps, la société immobilière vise à consolider sa présence sur le marché. La combinaison de sa vaste expérience sur le marché de détail et ses connaissances de la législation locale applicable permet à Retail Estates d'évaluer quels sont les meilleurs endroits pour acquérir des nouveaux immeubles qui créent de la valeur pour l'actionnaire. Retail Estates élargit son portefeuille en achetant des immeubles intéressants qui deviennent disponibles en raison du retrait d'autres acteurs, le plus souvent de petite taille.

En 2024, la volonté de vendre des propriétaires de parcs commerciaux était limitée, ce qui a rendu impossible l'acquisition de nouveaux parcs. De nombreux propriétaires conservent leurs biens immobiliers en raison de leurs rendements élevés. En conséquence, Retail Estates n'a procédé qu'à des opérations d'arbitrage sur son portefeuille immobilier.

Aux Pays-Bas, Retail Estates a décidé d'investir uniquement dans des parcs commerciaux et pas dans des magasins isolés, sauf à Utrecht et à Duiven (Arnhem), où l'achat des premiers magasins individuels a constitué la base pour le développement ultérieur de clusters. Sur ces emplacements, l'on retrouve souvent des locataires qui font déjà partie de notre clientèle. Les deux parties en profitent : le locataire et le bailleur se connaissent déjà, ils savent qui sont les interlocuteurs respectifs et ils continuent ainsi à bâtir une relation solide.

Retail Estates est actuellement le leader dans le segment non alimentaire de l'immobilier commercial en périphérie, non seulement en Belgique, mais aussi aux Pays-Bas, où il a atteint cette position de leader en tant que premier consolidateur sur le marché en moins de sept ans.

# N° 1

leader du marché  
dans le segment non  
alimentaire de l'immobilier  
commercial de  
périphérie

## 2. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

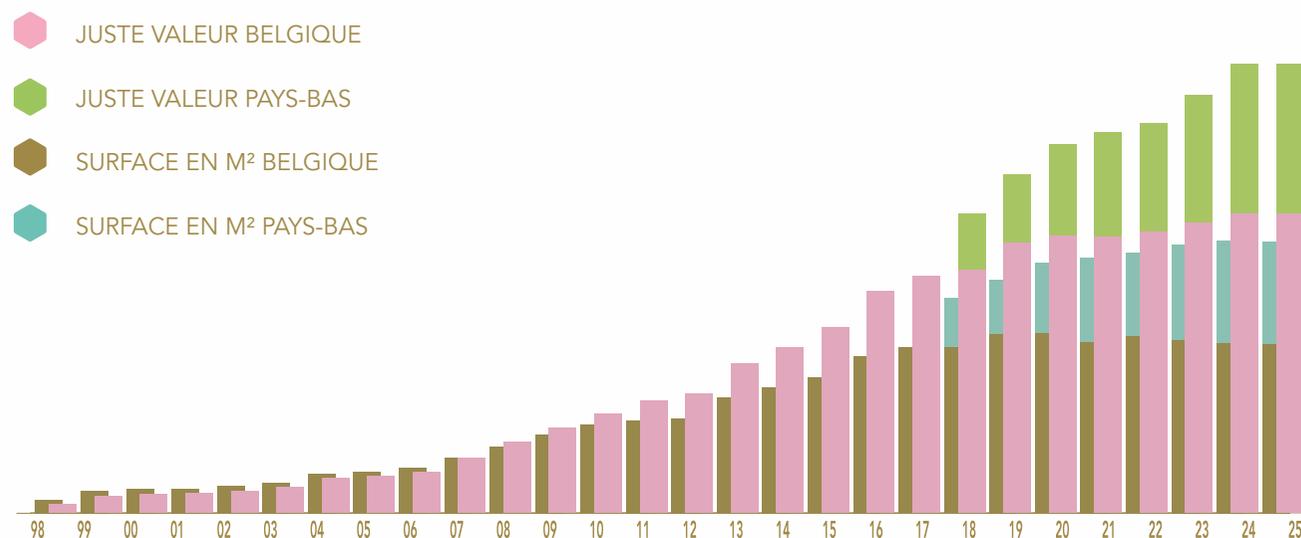
### Stratégie d'investissement et profil

Retail Estates sa investit depuis 1998 dans l'immobilier commercial situé en périphérie, c'est-à-dire les emplacements « out of town ». En 27 ans, la société a constitué un portefeuille important se composant, au 31 mars 2025, de 1 023 immeubles représentant une surface commerciale construite brute de 1 231 205 m<sup>2</sup>. La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 2 069,54 millions d'euros. La valeur d'investissement s'élève quant à elle à 2 179,68 millions d'euros.

Par rapport au 31 mars 2024 (lorsque la juste valeur s'élevait à 2 028,32 millions d'euros), le portefeuille immobilier de la SIR publique a progressé de 2,03 %. Cela résulte principalement de l'acquisition de nouveaux immeubles, d'investissements dans le portefeuille existant et de réévaluations positives des immeubles.

Le taux d'occupation s'élève à 97,26 %.

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE  
DE RETAIL ESTATES SA ENTRE 1998 ET 2025



## Résumé des chiffres clés

RETAIL ESTATES	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021
Juste valeur estimée <sup>1</sup> (en €)	2 069 537 304	2 028 317 000	1 888 562 000	1 759 879 000	1 717 245 000
Rendement (valeur d'investissement) <sup>2</sup>	6,86 %	6,76 %	6,93 %	6,57 %	6,48 %
Loyers contractuels (en €)	148 867 966	143 274 831	136 389 788	119 343 175	113 968 503
Loyers contractuels comprenant la valeur locative des immeubles inoccupés (en €)	152 694 056	145 855 978	139 144 702	121 869 650	117 125 716
Total m <sup>2</sup> en portefeuille	1 231 205	1 228 576	1 211 004	1 177 577	1 153 448
Nombre d'immeubles	1 023	1020	1013	987	992
Taux d'occupation	97,26 %	98,10 %	98,47 %	97,81 %	97,35 %

<sup>1</sup> 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 2025 (voir plus loin dans ce chapitre).

<sup>2</sup> 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".



## 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.

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

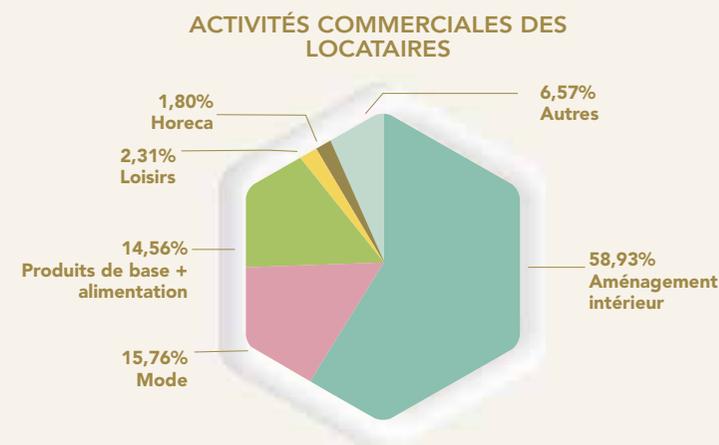
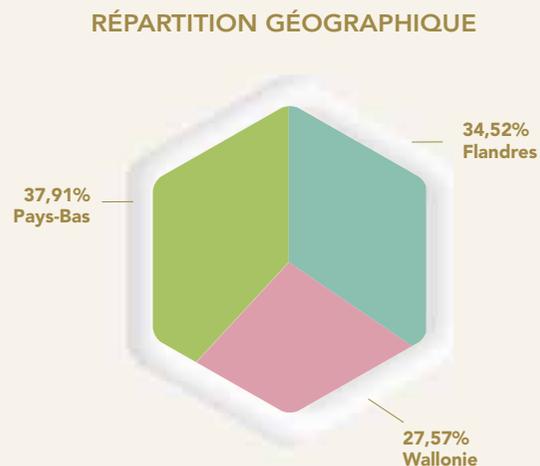
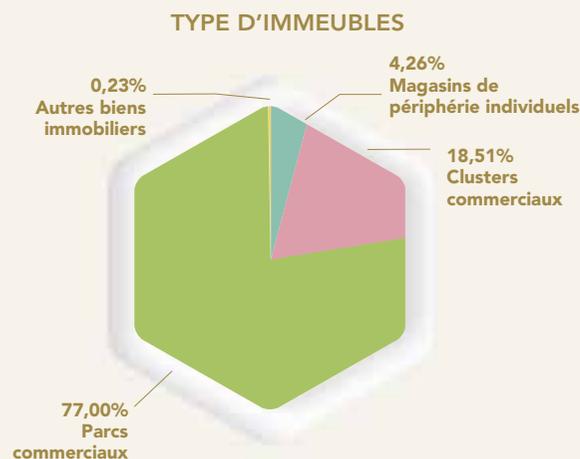
## Répartition géographique

Au 31 mars 2025, le portefeuille néerlandais représente 37,91 % du portefeuille total (en m<sup>2</sup>). 34,52 % du portefeuille est situé dans la Région flamande, 27,57 % dans la Région wallonne. En outre, Retail Estates sa ne possède qu'un immeuble commercial 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 (58,93 %), exprimée en mètres carrés, est légèrement supérieure à celle de l'exercice précédent (58,76 %). Ce secteur et celui de la mode représentent 75 % de la surface louée. La part des magasins du secteur des commodités et de l'alimentation (14,56 % au 31 mars 2025 contre 14,89 % au 31 mars 2024) a connu une légère baisse par rapport à l'exercice précédent. L'ensemble du secteur du commerce de détail a été confronté à une hausse des coûts de base suite à l'indexation des salaires et des loyers, et à l'augmentation des coûts d'énergie. De nombreux commerçants ont pu réduire l'impact de ces hausses en augmentant leurs prix et/ou en diminuant les marges, mais certains segments n'ont pas eu cette alternative. Ainsi, les commerces de détail alimentaires (ne représentant qu'une part de 6,20 %), qui ont de petites marges dans un contexte très concurrentiel, ont du mal à retrouver leur rentabilité pré-COVID-19.

Si nous réalisons cette distribution sur la base des loyers contractuels, la part des « Autres » augmente à 3,04 %. La part correspondant à l'aménagement intérieur (58,81 %), à l'alimentation (6,52 %) et à la mode (18,29 %) reste relativement stable. La part correspondant aux commodités (15,28 %) augmente légèrement.



## 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 2025, la proportion d'entreprises à succursales multiples et/ou de franchiseurs s'élève à 82 %. 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 liquidité 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 un marketing d'une grande solidité, pouvant accroître l'attrait de chaque point de vente individuel.



RETAILPARK  
CRESCEND'EAU,  
Verviers - BELGIQUE

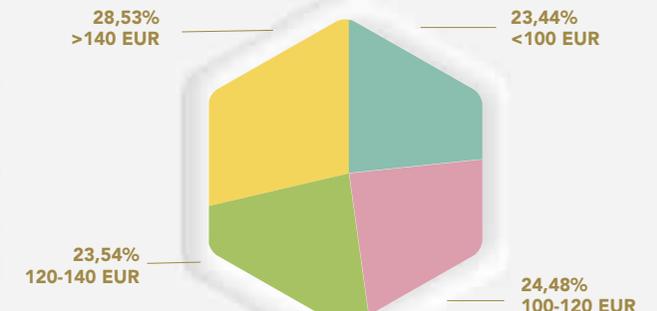
## Loyer au m<sup>2</sup>

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 ou de 10 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 123,83 EUR/m<sup>2</sup> par an, soit une hausse de 103 % par rapport à 1998 (61,15 EUR/m<sup>2</sup>), ce qui s'explique d'un côté par l'inflation et les augmentations des loyers, et d'un autre côté par l'augmentation du nombre d'immeubles commerciaux de construction récente qui, suite à la hausse des prix du marché, sont généralement loués à un prix plus élevé que la moyenne du portefeuille existant.



### LOYER AU M<sup>2</sup>



## 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>.

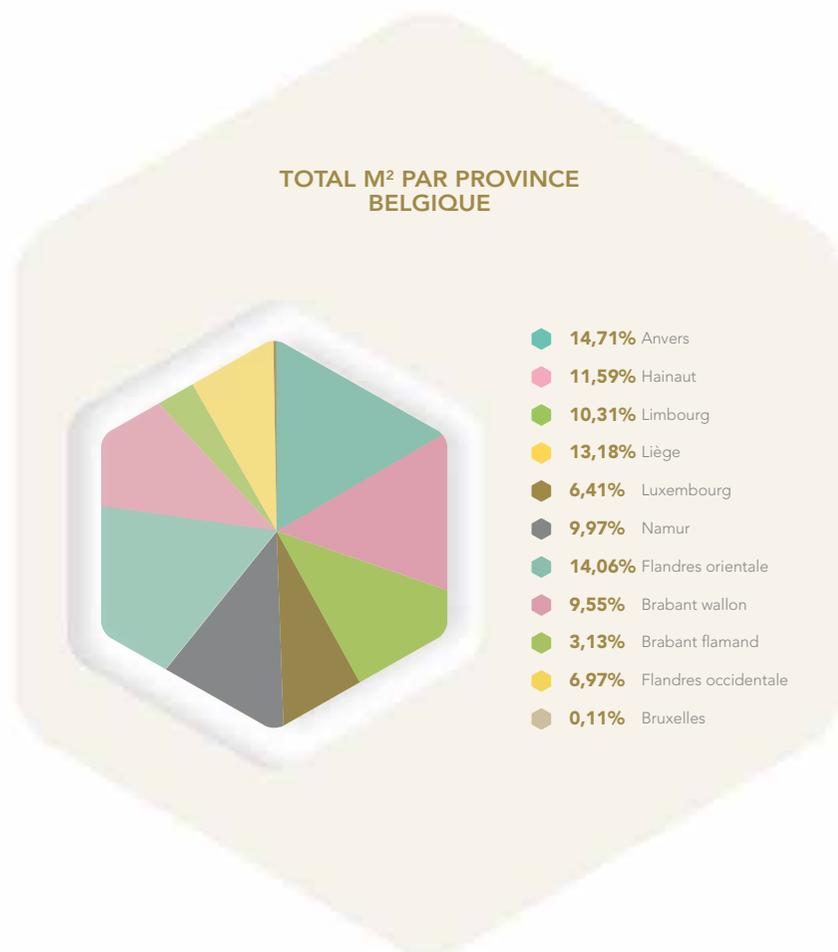


Diagramme : sur la base de la surface au 31 mars 2025

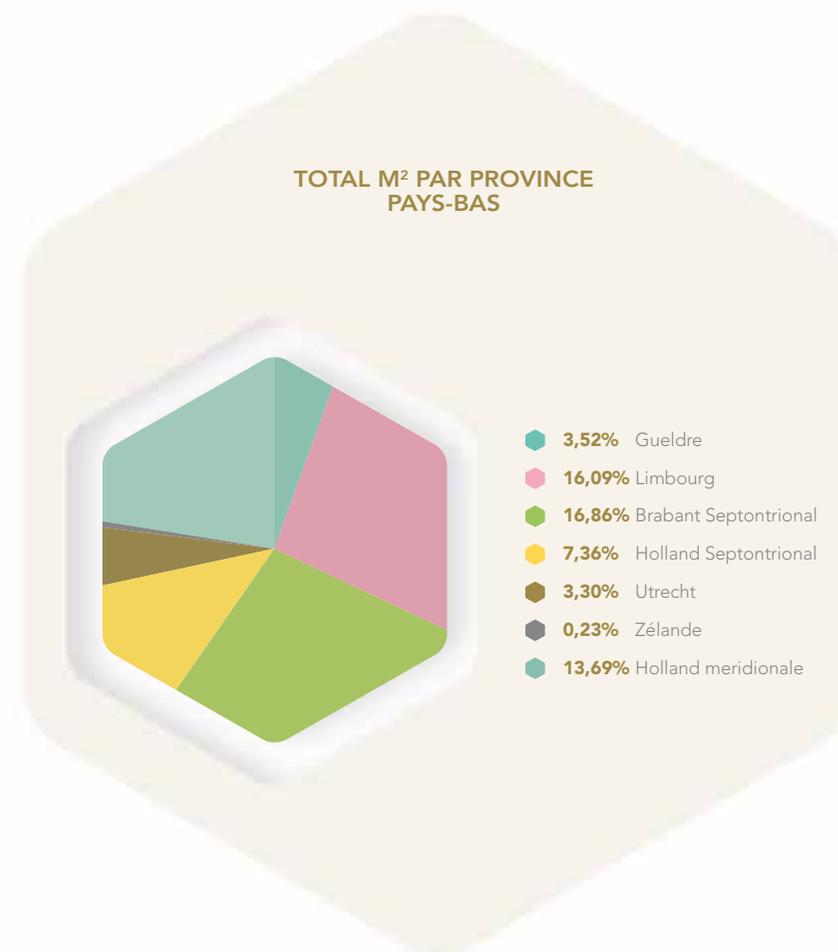


Diagramme : sur la base de la surface au 31 mars 2025.

## 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 MOYENNE DE CONSTRUCTION PAR PROVINCE BELGIQUE

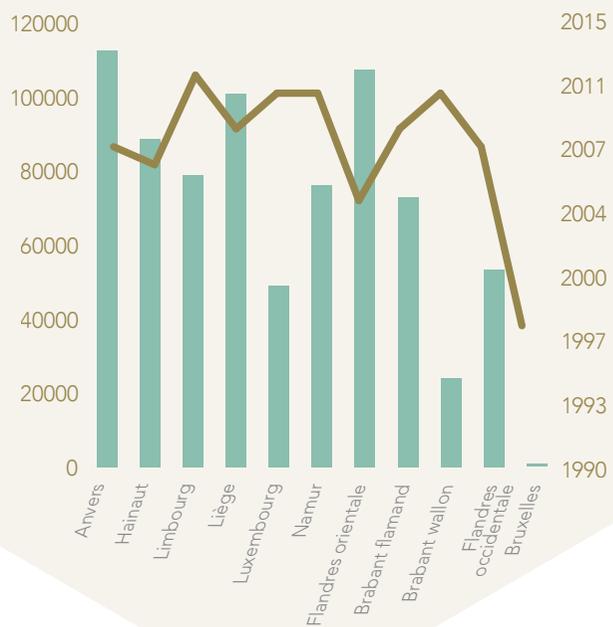


Diagramme : sur la base de la surface au 31 mars 2025

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

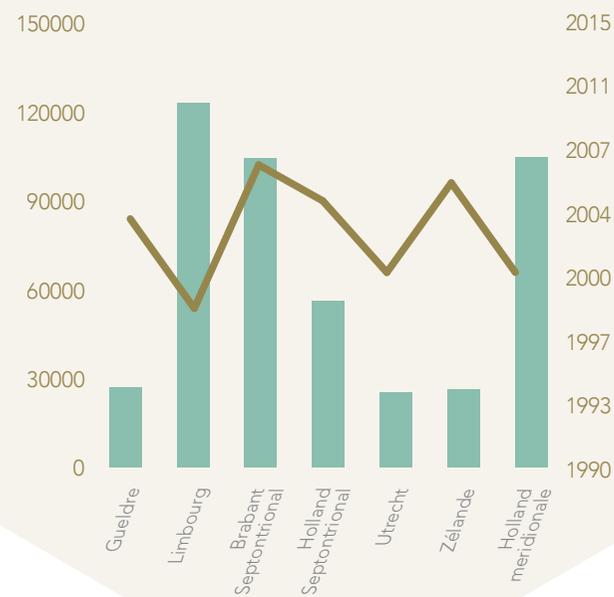


Diagramme : sur la base de la surface au 31 mars 2025

## Échéance des baux

La durée moyenne restante pondérée est de 8,22 ans pour le portefeuille belge, et de 4,14 ans pour le portefeuille néerlandais. La durée moyenne restante pondérée pour l'ensemble du portefeuille est de 6,71 ans.

Pour le calcul de la durée moyenne pondérée, Retail Estates part 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 2,18 ans pour le portefeuille belge, et de 3,69 ans pour le portefeuille néerlandais.



Woonboulevard Oostplein,  
Roosendaal  
PAYS-BAS

## Top 20 des locataires

Les vingt locataires les plus importants de Retail Estates sa représentent 42,29 % des revenus locatifs bruts et 40,57 % de la superficie totale des immeubles faisant partie du portefeuille immobilier. Ils représentent 319 magasins. En chiffres absolus, Gilde Equity Management (Kwantum/Leen Bakker) représente 6,07 % des revenus locatifs et est ainsi en tête de la liste des cinq locataires les plus importants. Gilde est suivie par De Mandemakers Groep (4,61 %), Maxeda (Brico / Praxis) (3,19 %), Colruyt Group (2,80 %) et Auchan Group (2,34 %).

## Remarque importante

Au 31 mars 2025, 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'Immobilière Distri-Land sa se compose, au 31 mars 2025, de 12 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-dessous un aperçu complet du portefeuille immobilier de Retail Estates sa et de ses filiales au 31 mars 2025. 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 6,17 % 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-dessous.

## Belgique

### Anvers

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Antwerpen-Noord	Bredabaan 809E, 2170 Merksem	JOETRON BV							
	Bredabaan 809C, 2170 Merksem	DAMART TSD NV							
	Bredabaan 809F, 2170 Merksem	EPPLEJECK BRUSSEL BV							
	Bredabaan 809D, 2170 Merksem	COLIM CVBA							
	Bredabaan 809A, 2170 Merksem	ETHIAS NV							
	Bredabaan 968, 2170 Merksem	L&L RETAIL BELGIUM SA							
	Bredabaan 976, 2170 Merksem	TOYCHAMP BELGIUM NV							
	Bredabaan 978, 2170 Merksem	X <sup>2</sup> O ANTWERPEN EN LIMBURG NV							
	Bredabaan 893M, 2170 Merksem	ALDI TURNHOUT NV							
	Bredabaan 893Q, 2170 Merksem	AVEVE NV							
	Bredabaan 893J, 2170 Merksem	BEDDEN EN MATRASSEN BV							
	Bredabaan 893G, 2170 Merksem	FABRIMODE NV							
	Bredabaan 893P, 2170 Merksem	C&A BELGIË - CCRES3 - CV							
	Bredabaan 893D, 2170 Merksem	TEDI DISTRIBUTION SRL							
	Bredabaan 893C, 2170 Merksem	KRUIDVAT BVBA							
	Bredabaan 891-893, 2170 Merksem	VAN HAREN SCHOENEN BVBA							
	Bredabaan 893A, 2170 Merksem	MENATAM SA							
	Bredabaan 893N, 2170 Merksem	VANCHAUSS SRL							

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
	Bredabaan 893H, 2170 Merksem	MAXI ZOO BELGIUM BVBA							
	Bredabaan 893E, 2170 Merksem	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Bredabaan 893F, 2170 Merksem	PRO-DUO NV							
	Bredabaan 893K, 2170 Merksem	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
	Bredabaan 891-893, 2170 Merksem	RES.							
	Van Praetlei 260, 2170 Merksem	RES.							
	Bredabaan 1205, 2900 Schoten	KREFEL NV							
	Bredabaan 1213, 2900 Schoten	LEEN BAKKER BELGIE							
	Bredabaan 1207, 2900 Schoten	MEDINA NV							
	Bredabaan 1215, 2900 Schoten	ZEB - ZEBULAH NV							
	Bredabaan 1209, 2900 Schoten	JBC NV							
	Bredabaan 1203, 2900 Schoten	JUNTOO ANTWERPEN EN LIMBURG NV							
			2006 - 2018	94 457 826	34 807 283	100 %	35 901	6 376 164	79 237 043
Antwerpen-Zuid	Koningin Astridlaan 85A b00.01, 2550 Kontich	C&A BELGIË - CCRES3 - CV							
	Koningin Astridlaan 85A b01.01, 2550 Kontich	BASIC FIT BELGIË BVBA							
	Koningin Astridlaan 83 b00.01, 2550 Kontich	ZEB - ANTWERP FASHION OUTLET NV							
	Koningin Astridlaan 83 b01.01, 2550 Kontich	LIN'S							
	Koningin Astridlaan 85 b00.01, 2550 Kontich	VANCHAUSS SRL							
	Boomsesteenweg 649, 2610 Wilrijk	BETER MEUBEL BV							
	Boomsesteenweg 651, 2610 Wilrijk	KREFEL NV							
	Boomsesteenweg 645, 2610 Wilrijk	ADEBO NV							
	Boomsesteenweg 651A, 2610 Wilrijk	RUFFIN FRANKY							
	Boomsesteenweg 945A/002, 2610 Wilrijk	KEUKENONTWERPERS NV							
	Boomsesteenweg 945, 2610 Wilrijk	PRO-DUO NV							
	Boomsesteenweg 945A/001, 2610 Wilrijk	SCHRAUWEN SANITAIR EN VERWARMING NV							
	Boomsesteenweg 941, 2610 Wilrijk	G.V. BV							
	Boomsesteenweg 941, 2610 Wilrijk	HILTI BELGIUM NV							
	Boomsesteenweg 943, 2610 Wilrijk	STERLING GROUP NV							
Boomsesteenweg 947, 2610 Wilrijk	VOS POORTEN BV								
Boomsesteenweg 947A, 2610 Wilrijk	PPC BELGIUM BV								

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
	Boomsesteenweg 947C, 2610 Wilrijk	BLADI BV							
	Boomsesteenweg 947D, 2610 Wilrijk								
	Boomsesteenweg 800, 2610 Wilrijk	ODYSSEUS BOUWMARKTEN NV							
	Antwerpsesteenweg 65_1, 2630 Aartselaar	BEDDEN EN MATRASSEN BV							
	Antwerpsesteenweg 65, 2630 Aartselaar	KEUKENS DE ABDIJ BV							
	Boomsesteenweg 68, 2630 Aartselaar	MAXI ZOO BELGIUM BVBA							
	Boomsesteenweg 90, 2630 Aartselaar	BMS NV							
	Boomsesteenweg 90, 2630 Aartselaar	BMS NV							
	Boomsesteenweg 86, 2630 Aartselaar	GOOS HORECA BELGIE BV							
	Boomsesteenweg 88, 2630 Aartselaar	VOS TOOLS BOOM BV							
	Boomsesteenweg 66, 2630 Aartselaar	CASA INTERNATIONAL NV							
	Boomsesteenweg 79/2, 2630 Aartselaar	GLAMM BV							
	Boomsesteenweg 79/1, 2630 Aartselaar	E5 FASHION NV							
	Boomsesteenweg 652, 2610 Wilrijk	JUNTOO ANTWERPEN EN LIMBURG NV							
			1973 - 2016	65 958 107	36 088 329	97 %	38 946	4 413 252	51 824 712
Lier	Donk 54/1, 2500 Lier	BED-ART BV							
	Donk 54/2, 2500 Lier	HEUREKA BVBA							
	Donk 54/3, 2500 Lier	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Donk 54/4, 2500 Lier	M.A.S. BV							
	Antwerpsesteenweg 308, 2500 Lier	GROEP BOSSUYT BELGIE NV							
	Antwerpsesteenweg 366, 2500 Lier	KREFEL NV							
	Antwerpsesteenweg 368, 2500 Lier	SLAAPADVIES BV							
	Antwerpsesteenweg 366, 2500 Lier	PROXIMUS NV							
	Antwerpsesteenweg 364, 2500 Lier	JYSK BVBA							
	Antwerpsesteenweg 340, 2500 Lier	GABOMA NV							
	Antwerpsesteenweg 338, 2500 Lier	E5 FASHION NV							
			2004 - 2016	17 741 006	9 028 566	100 %	9 344	1 187 919	10 718 065

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Mechelen-Noord	Liersesteenweg 432, 2800 Mechelen	DREAMLAND NV							
	Electriciteitsstraat 39, 2800 Mechelen	VANDEPUTTE KATY							
	Electriciteitsstraat 37, 2800 Mechelen	E5 FASHION NV							
			1996 - 2017	12 376 881	3 863 036	100 %	3 998	338 438	12 563 313
Mechelen-Zuid	Brusselsesteenweg 447, 2800 Mechelen	2 B KITCHENS BV							
	Brusselsesteenweg 443, 2800 Mechelen	FABRIMODE NV							
	Brusselsesteenweg 445, 2800 Mechelen								
	Brusselsesteenweg 439, 2800 Mechelen	VAN HAREN SCHOENEN BVBA							
	Brusselsesteenweg 441 A, 2800 Mechelen	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Brusselsesteenweg 441 B, 2800 Mechelen	REDISCO BVBA							
	Brusselsesteenweg 437, 2800 Mechelen	L&L RETAIL BELGIUM SA							
	Brusselsesteenweg 437, 2800 Mechelen	RES.							
	Geerdegemstraat 148, 2800 Mechelen	JUNTOO ANTWERPEN EN LIMBURG NV							
			2005 - 2017	15 043 351	7 347 528	95 %	7 535	1 082 639	9 435 849
Westerlo	Hotelstraat 8A, 2260 Oevel	FABRIMODE NV							
	Hotelstraat 8, 2260 Oevel	VANCHAUSS SRL							
	Hotelstraat 11A, 2260 Oevel	ASSA BV							
	Hotelstraat 14, 2260 Oevel	KWANTUM BELGIE BV							
	Hotelstraat 1, 2260 Oevel	M.A.S. BV							
	Hotelstraat 10, 2260 Oevel	ZEB - ZEBULAH NV							
	Hotelstraat 10A, 2260 Oevel	HEUREKA BVBA							
	Hotelstraat 12, 2260 Oevel	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
	Hotelstraat 7, 2260 Oevel	HUNKEMÖLLER BELGIUM NV							
	Hotelstraat 9A, 2260 Oevel	MERKKLEDING BVBA							
	Hotelstraat 11C, 2260 Oevel	EPPEJECK BRUSSEL BV							
	Bell Telephonaan 2/2, 2260 Oevel	BURGER BRANDS BELGIUM NV							
	Bell-Telephonaan 2/1, 2260 Oevel	ACTION BELGIUM BV							
Hotelstraat 12A, 2260 Oevel	C&A BELGIË - CCRES3 - CV								
			1988 - 2023	19 126 296	11 396 847	100 %	11 795	1 385 931	18 142 818

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Ind. baanwinkels	Slachthuislaan 27, 2000 Antwerpen	ALDI TURNHOUT NV							
	Frans Beirenslaan 51, 2150 Borsbeek (Antw.)	POLTRONSOFA BELGIUM SA							
	Geelsebaan 64, 2460 Kasterlee	ALDI REAL ESTATE NV							
	Antwerpsesteenweg 482-484, 2660 Hoboken	SINT-NIKLAAS DOE HET ZELF NV							
			2001 - 2016	9 438 097	3 685 047	100 %	4 938	697 344	6 916 898

## Hainaut

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Aiseau-Presles	Rue du Campinaire 72, 6250 Aiseau-Presles	OMEGA NV							
	Rue du Campinaire 74, 6250 Aiseau-Presles	RSDECO NV							
	Rue du Campinaire 76, 6250 Aiseau-Presles	DISTRILED SUD BV							
	Rue du Campinaire 78, 6250 Aiseau-Presles	WIBRA BELGIE BV							
	Rue du Campinaire 80, 6250 Aiseau-Presles	ALDI GEMBLOUX SA							
	Rue du Campinaire 82, 6250 Aiseau-Presles	DI CARLO LUIGI							
			2009 - 2011	12 674 341	8 128 029	100 %	8 412	895 671	12 353 721

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Ath	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	VANCHAUSS SRL							
	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	CC ATH SRL							
	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	KRUIDVAT BVBA							
	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	COLRUYT FOOD RETAIL NV							
	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	2NISS SRL							
	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	PP ATH							
	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	ELECTRO AV NV							
	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	ACTION BELGIUM BV							
	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	ALKEN MAES NV							
	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	RNA STORE SRL							
	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	BENU NV							
	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	SOCIETE DE COUVERTURE SRL							
				1994 -2017	13 013 096	7 131 785	100 %	7 381	954 868
Basse Sambre	Chaussée Impériale 55, 6060 Gilly	WIBRA BELGIE BV							
	Chaussée Impériale 55A, 6060 Gilly	MEGA STORE SRL							
	Chaussée Impériale 55, 6060 Gilly	KRUIDVAT BVBA							
	Rue de la Persévérance 7-9, 6061 Montignies-sur-Sambre	BASIC FIT BELGIË BVBA							
	Rue de la Persévérance 13, 6061 Montignies-sur-Sambre	DO INVEST NV							
Rue de la Persévérance 11, 6061 Montignies-sur-Sambre	FNAC VANDEN BORRE NV								
			1989 - 2022	8 063 771	3 625 651	100 %	5 901	681 889	6 385 052
Binche	Chaussée de Mons 322, 6150 Anderlues	POINTFOSES SRL							
	Chaussée de Mons 324, 6150 Anderlues	JBC NV							
				2009	3 284 968	2 018 480	100 %	2 089	235 334

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Borinage	route de Mons 0, 7390 Quaregnon	KING JOUET BELGIQUE SRL							
	Route de Mons 107, 7390 Quaregnon	ANTHONY DELBECQ							
	route de Mons 107, 7390 Quaregnon	CHALET CENTER NV							
	route de Mons 0, 7390 Quaregnon	MC DONALD'S RESTAURANTS BELGIUM NV							
	Route de Mons 124, 7390 Wasmuel								
	rue du Grand Hornu 63, 7301 Hornu	ANISERCO NV							
	rue du Grand Hornu 77, 7301 Hornu	BDO DISTRIBUTION SA							
			1983 - 2018	8 429 377	3 811 825	63 %	5 545	563 699	7 277 706
Erquelinnes	Route de Mons 276, 6560 Erquelinnes	SND SA							
	Route de Mons 260, 6560 Erquelinnes	YMB SRL							
			2010 - 2019	2 479 888	2 156 652	100 %	2 232	219 594	2 865 829
Frameries	Route Nationale 7, 7080 Frameries	ACTION BELGIUM BV							
	Route Nationale 13, 7080 Frameries	FABRIMODE NV							
	Route Nationale 545/3, 7080 Frameries	TEDI DISTRIBUTION SRL							
	Route Nationale 15, 7080 Frameries	NIMA GESTION SRL							
	Route Nationale 5, 7080 Frameries	VANCHAUSS SRL							
	Route Nationale 9, 7080 Frameries	ANISERCO NV							
	Route Nationale 11, 7080 Frameries	WILLEMS NV							
	Route Nationale 17, 7080 Frameries	X²O WALLONIË NV							
	Route Nationale 19, 7080 Frameries	DISTRILED TOURNAI SPRL							
	Route Nationale 0, 7080 Frameries	SND SA							
	Route Nationale 0, 7080 Frameries	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
	Route Nationale 0, 7080 Frameries	KRUIDVAT BVBA							
	Route Nationale 19, 7080 Frameries	RUBEN.G SPRL							
Route Nationale 0, 7080 Frameries	ITM ALIMENTAIRE BELGIUM SA								
			1993 - 2018	23 114 408	14 413 434	100 %	14 917	1 661 451	22 301 996

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Leuze-en-Hainaut	Rue de l'Artisanat 3, 7900 Leuze-en-Hainaut	ACTION BELGIUM BV							
	Rue de l'Artisanat 5 bus A, 7900 Leuze-en-Hainaut	JYSK BVBA							
	Rue de l'Artisanat 5, 7900 Leuze-en-Hainaut	JD OPTIMAL SRL							
			2012	3 421 406	2 947 038	100 %	3 050	278 882	4 229 635
Louvière	Avenue de la Wallonie 6, 7100 La Louvière	CHAUSSEA BRT BV							
	Avenue de la Wallonie 6, 7100 La Louvière	ELECTRO DEPOT BELGIQUE SA							
			2008	3 758 964	2 862 009	100 %	2 962	256 359	3 464 963
Mons	Place des Grands Pres 1, 7000 Mons	KREFEL NV							
	Place des Grands Pres 0, 7000 Mons	MAISONS DU MONDE BELGIQUE SPRL							
	Place des Grands Pres 0, 7000 Mons	EVA AMEUBLEMENTS SPRL							
	Place des Grands Pres 0, 7000 Mons	BDO DISTRIBUTION SA							
	Place des Grands Pres 1, 7000 Mons	MONSPORTS SCRL							
	Place des Grands Pres 1, 7000 Mons	RETAIL CONCEPTS NV							
	Place des Grands Pres 0, 7000 Mons	M CREATION SRL							
			1999 - 2016	29 798 813	11 381 366	100 %	11 779	2 064 900	28 708 365
Mouscron	Rue de la Liesse 96, 7700 Mouscron/Moeskroen	EXCEL-CASH SA							
	Rue de la Liesse 92, 7700 Mouscron/Moeskroen	LIDL BELGIUM							
	Rue de la Liesse 94, 7700 Mouscron/Moeskroen	MHB OPTIQUE SA							
			1980 - 2016	5 344 911	2 621 415	100 %	2 713	426 240	5 274 046
Péruwelz	rue Neuve Chaussée 0, 7600 Péruwelz	FABRIMODE NV							
	rue Neuve Chaussée 0, 7600 Péruwelz	ACTION BELGIUM BV							
			2014-2016	2 580 653	1 681 261	100 %	1 740	198 487	2 147 463

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Tournai	rue des Roselières 10, 7503 Froyennes	CHAUSSURES MANIET SA							
	rue des Roselières 14, 7503 Froyennes	LEEN BAKKER BELGIE							
	Rue de Maire 13a, 7503 Froyennes	ANISERCO NV							
	Rue de Maire 18 E, 7503 Froyennes	KING JOUET BELGIQUE SRL							
	Rue de Maire 13 c, 7503 Froyennes	CARGLASS NV							
	Rue de Maire 13 D, 7503 Froyennes	AU COIN DU FEU SPRL							
	Rue de la Taverne du Maire 3, 7503 Froyennes	DI SA							
	Rue de la Taverne du Maire 3, 7503 Froyennes	ORANGE BELGIUM NV							
	Rue des Rosselières 13, 7503 Froyennes	GRAND OPTICIENS BELGIUM SA							
	Rue des Rosselières 14, 7503 Froyennes	MENATAM SA							
	Rue des Rosselières 15, 7503 Froyennes	CAPRERA BV							
	Rue des Rosselières 12, 7503 Froyennes	VIDIEL SRL							
	Rue des Rosselières 7, 7503 Froyennes	DELCAMBE - CHAUSSURES SRL							
Rue des Rosselières 1, 7503 Froyennes	BDO DISTRIBUTION SA								
			1987 - 2023	17 503 132	8 505 829	100 %	10 488	1 433 230	13 243 249
Wilson	Avenue Wilson 421, 7012 Jemappes	NIKE RETAIL BV							
	Avenue Wilson 421, 7012 Jemappes	CHAUSSEA BRT BV							
	Avenue Wilson 421, 7012 Jemappes	BASIC FIT BELGIË BVBA							
			2012	5 857 732	2 863 942	100 %	2 964	405 869	5 378 543
Ind. baanwinkels	Route de Philippeville 402/422, 6010 Couillet	MK MEUBLES							
	Rue Dewiest 86, 6180 Courcelles	DFA1 BVBA							
	Rue Dewiest 0, 6180 Courcelles	ORANGE BELGIUM NV							
	Rue de Bertransart 0, 6280 Gerpennes	DISTRILED CENTRE BVBA							
	Chaussee de Roeulx 353, 7060 Soignies	DISTRIBOIS NV							
	Chaussee de Roeulx 351, 7060 Soignies	AVEVE NV							
			1999 - 2011	5 535 084	4 821 548	100 %	4 990	493 989	6 570 969

## Limbourg

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)	
Beringen	be-MINE 5, 3580 Beringen	BRICO BELGIUM NV								
	be-MINE 5, 3580 Beringen	BRICO BELGIUM NV								
	be-MINE 6, 3580 Beringen	ALBERT HEIJN BELGIË NV								
	be-MINE 7, 3580 Beringen	MAXI ZOO BELGIUM BVBA								
	be-MINE 8, 3580 Beringen	CHAUSSEA BRT BV								
	be-MINE 9, 3580 Beringen	MEDINA NV								
	be-MINE 10, 3580 Beringen	L&L RETAIL BELGIUM SA								
	be-MINE 11, 3580 Beringen	ZEB - BELLACOOOLA NV								
	be-MINE 12, 3580 Beringen	H&M HENNES & MAURITZ SA								
	be-MINE 13, 3580 Beringen	FABRIMODE NV								
	be-MINE 14, 3580 Beringen	C&A BELGIË - CCRES3 - CV								
	be-MINE 15, 3580 Beringen	AVA PAPIERWAREN NV								
	be-MINE 16, 3580 Beringen	FNAC VANDEN BORRE NV								
				2015	35 765 298	17 041 612	100 %	17 637	2 325 318	31 238 041
	Genk-Hasseltweg	Hasseltweg 97, 3600 Genk	GROEP BOSSUYT BELGIE NV							
		Hasseltweg 99, 3600 Genk	FABRIMODE NV							
Hasseltweg 101, 3600 Genk		MEDINA NV								
Hasseltweg 103, 3600 Genk		L&L RETAIL BELGIUM SA								
Hasseltweg 107, 3600 Genk		SWISS SENSE BVBA								
Hasseltweg 105, 3600 Genk		RSA WOONOPLOSSINGEN BV								
Hasseltweg 183, 3600 Genk		CHALET CENTER NV								
Hasseltweg 111, 3600 Genk		VAN BEUREN INTERIORS BVBA								
Hasseltweg 113, 3600 Genk		KVIK								
Hasseltweg 115, 3600 Genk		SLEEP DESIGN NV								
Hasseltweg 76 bus 1, 3600 Genk		TOYCHAMP BELGIUM NV								
Hasseltweg 76 bus 2, 3600 Genk		SEATS AND SOFAS NV								
				2005 - 2016	18 937 678	10 584 229	100 %	10 954	1 322 383	15 035 439

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Hasselt	Biezenstraat 53, 3500 Hasselt	KWANTUM BELGIE BV							
	Biezenstraat 51, 3500 Hasselt	MEDIA MARKT TWEE TORENS HASSELT NV							
	Biezenstraat 49, 3500 Hasselt	MAISONS DU MONDE BELGIQUE SPRL							
	Biezenstraat 47, 3500 Hasselt	X²O ANTWERPEN EN LIMBURG NV							
	Biezenstraat 51, 3500 Hasselt								
			2017 - 2019	16 766 164	5 567 487	97 %	5 762	1 076 622	15 272 402
Lanaken	Maaseikersteenweg 197 bus 5, 3620 Lanaken	XMARKET BV							
	Maaseikersteenweg 197 bus 6, 3620 Lanaken	E5 FASHION NV							
	Maaseikersteenweg 197 bus 1, 3620 Lanaken	WIBRA BELGIE BV							
	Maaseikersteenweg 197 bus 2, 3620 Lanaken	TOYCHAMP BELGIUM NV							
			2005 - 2017	4 911 347	4 009 912	100 %	4 150	366 140	5 409 339
Maasmechelen	Koninginnelaan 125, 3630 Maasmechelen	ALI BABA MAASLAND NV							
	Koninginnelaan 125 bus 1, 3630 Maasmechelen	JIMS EXPANSION NV							
	Koninginnelaan 127, 3630 Maasmechelen	JIMS EXPANSION NV							
			2012 - 2016	2 291 597	1 851 323	100 %	1 916	195 064	2 449 868
Tongeren	Luikersteenweg 151 bus 6, 3700 Tongeren	JBC NV							
	Luikersteenweg 151 bus 8, 3700 Tongeren	L.TORFS NV							
	Luikersteenweg 151 bus 10, 3700 Tongeren	ALLWICO BV							
	Luikersteenweg 151 bus 12, 3700 Tongeren	PRO-DUO NV							
	Luikersteenweg 151 bus 14, 3700 Tongeren	VANCHAUSS SRL							
	Luikersteenweg 151 bus 16, 3700 Tongeren	KLEDING VOSSEN NV							
	Luikersteenweg 151 bus 18, 3700 Tongeren	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Luikersteenweg 151 bus 2, 3700 Tongeren	ZEB - MONASHEE BV							
	Luikersteenweg 151 bus 4, 3700 Tongeren	TAKKO FASHION BELGIUM NV							
	Luikersteenweg 151 bus 1, 3700 Tongeren	COLIM CVBA							
	Luikersteenweg 151 bus 3, 3700 Tongeren	FABRIMODE NV							
	Luikersteenweg 151 bus 5, 3700 Tongeren	KRUIDVAT BVBA							
	Luikersteenweg 151 bus 7, 3700 Tongeren	E5 FASHION NV							
Luikersteenweg 151 bus 9, 3700 Tongeren	TEDI DISTRIBUTION SRL								
Luikersteenweg 151 bus 11, 3700 Tongeren	AUVA NV								

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
	Luikersteenweg 151 bus 13, 3700 Tongeren	DRINKS SUPPLY BV							
	Luikersteenweg 151 bus 15, 3700 Tongeren								
	Luikersteenweg 151 bus 17, 3700 Tongeren	MEGA OUTLET BVBA							
	Luikersteenweg 151 bus 19, 3700 Tongeren	PETOR BV							
	Luikersteenweg 151 bus 21, 3700 Tongeren	ALBERT HEIJN BELGIË NV							
	Luikersteenweg 151 bus 23, 3700 Tongeren	ZOLI99 ONE BV							
	Luikersteenweg 151 bus 25, 3700 Tongeren	ACTION BELGIUM BV							
	Luikersteenweg 151 bus 27, 3700 Tongeren	MAXI ZOO BELGIUM BVBA							
	Luikersteenweg 151 bus 29, 3700 Tongeren	LIDL BELGIUM							
	Luikersteenweg 151 bus 33, 3700 Tongeren								
	Luikersteenweg 151 bus 35, 3700 Tongeren	LYZ HOME BV							
	Luikersteenweg 151 bus 37, 3700 Tongeren								
			2007 - 2012	39 417 954	30 055 017	84 %	31 105	2 533 701	40 173 622
Ind. baanwinkels	Vredelaan 34, 3530 Houthalen								
	Meylandtlaan 171, 3550 Heusden-Zolder	LIDL BELGIUM							
	Wilde Kastanjelaan 1 bus 1, 3600 Genk	MEVLANA SLAGERIJ BVBA							
	Wilde Kastanjelaan 5, 3600 Genk	ALDI REAL ESTATE NV							
			2008 - 2025	6 699 899	4 513 323	82 %	5 703	357 168	7 147 678

## Liège

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Blegny-Barchon	Champs de Tignée 14, 4671 Barchon	LES PERES NOIRS SA							
	Champs de Tignée 14, 4671 Barchon	OPTIC BARCHON SCRL							
	Champs de Tignée 14, 4671 Barchon	CHAUD DIFFUSION SPRL							
	Rue Champs de Tignée 26/04, 4671 Barchon	MME SUZANNE SAKER							
	Rue Champs de Tignée 22, 4671 Barchon	BRICOBA SA							
	Rue Champs de Tignée 26/1, 4671 Barchon	MALIK COIFFURE SRL							
	Rue Champs de Tignée 24, 4671 Barchon	LES BOUCHERS DOUBLES SPRL							
	Rue Champs de Tignée 24/11, 4671 Barchon	YE ZHIYI							
	Rue Champs de Tignée 20/01, 4671 Barchon	L'ECONOMIE POPULAIRE SCA (E.P.C.)							
	Rue Champs de Tignée 26/03, 4671 Barchon	LA GLISSE SCRL							
	Rue Champs de Tignée 20/02, 4671 Barchon	3D MANAGEMENT SPRL							
	Rue Champs de Tignée 30, 4671 Barchon	SOLISACO SRL							
	Rue Champs de Tignée 32, 4671 Barchon	DELHAIZE LE LION - DE LEEUW SA							
	Rue Champs de Tignée 20, 4671 Barchon	LIDL BELGIUM							
	Rue Champs de Tignée 20-34, 4671 Barchon	TOP TRADING BVBA							
	Rue Champs de Tignée 34/2, 4671 Barchon	T.C. BONCELLES SPRL							
Rue Champs de Tignée 20-34, 4671 Barchon	T.C. BONCELLES SPRL								
Rue Champs de Tignée 20-34, 4671 Barchon	PHILIPPE STEVENS SRL								
			2003 - 2012	20 209 855	11 695 395	100 %	12 104	1 491 906	15 636 780
Bonnelles	Route du Condroz 221, 4120 Neupré	KO AMUSEMENT 4120 SRL							
	Route du Condroz 221, 4120 Neupré	DELAIDENNE DOMINIQUE							
	Route du Condroz 221, 4120 Neupré	POINT CARRE SA							
	Route du Condroz 221, 4120 Neupré	BOUNCE WEAR BVBA							
			1993 - 2008	3 985 236	2 909 360	100 %	3 011	309 342	4 366 799

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Edge of Town	Boulevard Raymond Poincaré 26, 4000 Liège	X²O WALLONIË NV							
	Boulevard Raymond Pointcaré 20, 4000 Liège	LAMBRECHTS NV							
	Boulevard Raymond Pointcaré 22, 4000 Liège	W4D NV							
	Boulevard Raymond Poincaré 105, 4000 Liège	KREFEL NV							
	Boulevard Raymond Poincaré 103, 4000 Liège	TERRE ASBL							
	Boulevard Raymond Poincaré #, 4000 Liège	BURGER BRANDS BELGIUM NV							
	Boulevard Froidmont 21, 4000 Liège	LEEN BAKKER BELGIE							
	Boulevard Froidmont 13/15, 4000 Liège	BURO MARKET NV							
	Boulevard Cuivre et Zinc 21, 4000 Liège	ANISERCO NV							
	Boulevard Cuivre et Zinc 19, 4000 Liège	DISCUS SPRL							
	Boulevard Cuivre et Zinc 19, 4000 Liège	ZANIMO SRL							
	Boulevard Cuivre et Zinc 17, 4000 Liège	ALDA CREATIONS SRL							
	Boulevard Froidmont 23, 4000 Liège	ALDI VAUX-SUR-SURE SA							
	Boulevard Froidmont 17, 4000 Liège	DISTRILEE LIEGE SPRL							
			2001 - 2021	21 082 249	13 079 074	100 %	13 536	1 634 633	16 797 817
Eupen	Herbesthalerstraat 154, 4700 Eupen	X²O WALLONIË NV							
	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	3D MANAGEMENT SPRL							
	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	ANISERCO NV							
	Rue Mitoyenne 11K, 4700 Eupen	CHAUSSEA BRT BV							
	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	C&A BELGIË - CCRES3 - CV							
	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	CPBE SRL							
	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	TEDI DISTRIBUTION SRL							
	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	JBC NV							
	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	CASA INTERNATIONAL NV							
	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	PRO-DUO NV							
	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	VERITAS NV							
	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	CCB MODE SA							
			2003 - 2024	17 075 101	11 143 121	100 %	9 513	1 156 109	16 350 322

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Grivegnée Nord	Rue Servais Malaise 29, 4030 Grivegnée	MAXI ZOO BELGIUM BVBA							
	Rue Servais Malaise 29/31, 4030 Grivegnée	KRUIDVAT BVBA							
	Rue Servais Malaise 29/31, 4030 Grivegnée	ZANIMO SRL							
			2017 - 2018	2 631 532	1 792 382	100 %	1 855	188 512	2 314 220
Herstal	rue des Naiveux 44, 4040 Herstal	HOME KITCHENS SPRL							
	rue des Naiveux 40, 4040 Herstal	L&L RETAIL BELGIUM SA							
	Rue des Naiveux 24B, 4040 Herstal	KRUIDVAT BVBA							
	Rue des Naiveux 24B, 4040 Herstal	TAO BELGIQUE SA							
	Rue des Naiveux 20, 4040 Herstal	FNAC VANDEN BORRE NV							
	rue Pierre Joseph Antoine 110, 4040 Herstal	MIDYAT MARKET SRL							
	rue Arnold Delsupexhe 66A, 4040 Herstal	JCDECAUX BILLBOARD SA							
	rue Pierre Joseph Antoine 116, 4040 Herstal	AVA PAPIERWAREN NV							
	rue Arnold Delsupexhe 66A, 4040 Herstal	BELGIAN POSTERS NV							
	Rue des Naiveux 7, 4040 Herstal	ELECTRO SALLE SA							
			1987 - 2018	10 431 548	5 264 097	100 %	6 198	915 479	6 722 397
Hognoul	Porte de Liège 7, 4342 Hognoul	JUNTOO WEST-VLAANDEREN EN WALLONIE NV							
	Porte de Liège 7, 4342 Hognoul	POLTRONESOFA BELGIUM SA							
	Porte de Liège 7, 4342 Hognoul	LEEN BAKKER BELGIE							
	Porte de Liège 7, 4342 Hognoul	X²O WALLONIË NV							
			2021	15 605 321	5 480 536	100 %	5 672	1 027 062	9 814 620

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Rocourt	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	AUTO 5 NV							
	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	CLUB SA							
	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	KREFEL NV							
	Chaussée de Tongres 255, 4000 Rocourt	MEDI-MARKET PARAPHARMACIES SA							
	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	BDO DISTRIBUTION SA							
	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	CHAUSSEA BRT BV							
	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	C&A BELGIË - CCRES3 - CV							
	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	DELCAMBE - CHAUSSURES SRL							
	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	HEMA BELGIE BV							
	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	ZEB - NATIONALE4 NV							
	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	JBC NV							
	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	BURGER BRANDS BELGIUM NV							
			2001 - 2012	31 781 037	10 365 865	100 %	10 728	2 143 551	28 406 745
Verv-Gerard	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers	DELIMMO SA							
	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers	ANISERCO NV							
	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers	LEEN BAKKER BELGIE							
	Rue Fernand Houget 6A, 4800 Verviers	BDO DISTRIBUTION SA							
	Rue Fernand Houget 2, 4800 Verviers	LA TROUVAILLE SRL							
	Rue Fernand Houget 3, 4800 Verviers								
	Rue Fernand Houget 6, 4800 Verviers	RÉGIE DES BÂTIMENTS							
Rue Fernand Houget 6A, 4800 Verviers									
			1998 - 2019	11 032 145	10 667 325	77 %	10 530	932 951	11 288 966

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Verviers	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	DECATHLON BELGIUM NV							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MC DONALD'S RESTAURANTS BELGIUM NV							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	SECUREX INTERNATIONAL							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MIAMI SUN SPRL							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	CHR VERVIERS EAST BELGIUM SC							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	PHARMACIES POPULAIRES SCRL							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	COLIM CVBA							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	PRO-DUO NV							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	ZANIMO SRL							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	ELECTRO AV NV							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	SND SA							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MENATAM SA							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MAISONS DU MONDE BELGIQUE SPRL							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	PARFUMERIE ICI PARIS XL SA							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	CHAUSSEA BRT BV							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	L&L RETAIL BELGIUM SA							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	3D MANAGEMENT SPRL							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	JBC NV							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	DELIMMO SA							
	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	CRESCEND HOME (IXINA VERVIERS) SA							
Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MAXI ZOO BELGIUM BVBA								
Rue de la Station 8, 4800 Verviers	PAPETERIE.BE SPRL								
Rue de la Station 8, 4800 Verviers	KRUIDVAT BVBA								
			1998 - 2015	50 870 233	21 040 907	100 %	20 430	3 281 896	39 450 970
Waremmé	Chaussée Romaine 244, 4300 Waremmé	POIVRE ET SEL CONCEPT SPRL							
	Chaussée Romaine 244, 4300 Waremmé	REVOLUTION FITNESS SPRL							
	Chaussée Romaine 244, 4300 Waremmé	AL'BINETE WAREMME SPRL							
	Chaussée Romaine 246, 4300 Waremmé	D.V.A.P. SA							
			1994 - 2017	3 157 475	1 817 505	100 %	1 881	242 642	2 976 066

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Ind. baanwinkels	Rue Joseph Demoulin 15, 4000 Liège	ACTION BELGIUM BV							
	rue de Sewage 1, 4100 Seraing	BE MOBILITY SRL							
	rue du Bay-Bonnet 8, 4620 Fléron	LIDL BELGIUM							
	Boulevard des Anglais 47, 4900 Spa								
	Boulevard des Anglais 47, 4900 Spa	ACTION BELGIUM BV							
			1994 -2019	4 862 471	4 217 655	83 %	4 365	360 270	3 057 953

## Luxembourg

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Arlon	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	MEDIA MARKT LIEGE MEDIACITE - ARLON NV							
	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	MAISONS DU MONDE BELGIQUE SPRL							
	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	IMPERMO - STULTJENS SA							
	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	EXTERIOO WEST-VLAANDEREN EN WALLONIE NV							
	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	ARLONSPORTS SCRL							
	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	X²O WALLONIË NV							
			2018	25 070 784	10 747 511	100 %	11 123	1 749 340	21 467 410

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Libramont	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	BURGER BRANDS BELGIUM NV							
	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	MONDIAL EXPRESS SCRL							
	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	H&M HENNES & MAURITZ SA							
	rue de Neufchâteau 5, 6800 Libramont-Chevigny								
	Rue du Neufchâteau 8, 6800 Libramont	POINT CARRE BELGIUM BV							
	Rue de Libin 2a, 6800 Libramont	BRICO ARDENNE SPRL							
	Rue de Libin 2, 6800 Libramont	KREFEL NV							
	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	JBC NV							
	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	APRIL BEAUTY BELGIUM SA							
	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	VERITAS NV							
	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	AVA PAPIERWAREN NV							
	Avenue de Bouillon 139, 6800 Libramont	DISTRILED MARCHE SPRL							
	Avenue de Bouillon 139c, 6800 Libramont	CASA INTERNATIONAL NV							
	Avenue de Bouillon 139b, 6800 Libramont	COMING MANAGEMENT SRL							
			1997 - 2020	24 430 010	15 211 550	94 %	15 743	1 681 144	25 743 424
Marche-en-Famenne	avenue de France 40, 6900 Marche-en-Famenne	IMPERMO - STULTJENS SA							
	avenue de France 44, 6900 Marche-en-Famenne	I X I DISTRIBUTION SA							
	avenue de France 38, 6900 Marche-en-Famenne	C&A BELGIË - CCRES3 - CV							
	avenue de France 42, 6900 Marche-en-Famenne								
	Avenue de France 32, 6900 Marche-en-Famenne	LEEN BAKKER BELGIE							
	Avenue de France 34, 6900 Marche-en-Famenne	JMBA SPRL							
	Avenue de France 36, 6900 Marche-en-Famenne	MAXI ZOO BELGIUM BVBA							
	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	H&M HENNES & MAURITZ SA							
	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	HEMA BELGIE BV							
	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	MT - MONDIAL TEXTILES SA							
	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	ELECTRO AV NV							
	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	I LOVE 2ND HAND SRL (IL2H)							
	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	CIVADIS SA							
	Rue du Parc Industriel 13, 6900 Marche-en-Famenne	HUBO BELGIE NV							
			1997 - 2016	24 576 383	14 090 709	93 %	14 583	1 569 651	17 668 404

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Messancy	rue de la Vallée 104, 6780 Messancy	I.L.I.S. SA							
	Rue de la Ferme 108, 6780 Messancy	BDO DISTRIBUTION SA							
	rue de la Vallée 100, 6780 Messancy	MAKE SPRL							
	Rue de la Vallée 100-108, 6780 Messancy	BLUE VISION MESSANCY SRL							
	rue de la Vallée 106, 6780 Messancy	YASIM-NAZAR (MALINKA)							
	Rue de la Vallée 106, 6780 Messancy	QUALITY MEAT RENMANS SA							
			1995 - 2010	3 372 819	4 512 351	100 %	4 670	374 859	5 589 976
Ind. baanwinkels	Rue de la Girafe 21, 6830 Bouillon	OMEGA NV							
	Rue de la Girafe 25, 6830 Bouillon	BPOST SA							
			2008	3 596 485	2 802 102	100 %	2 900	256 415	3 206 077

## Namur

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Andenne	Rue de la Papeterie 19, 5300 Andenne	KING JOUET BELGIQUE SRL							
	Avenue de la Belle Mine 24, 5300 Andenne	FNAC VANDEN BORRE NV							
			2001 - 2015	3 701 233	2 178 876	100 %	2 255	266 262	2 777 676
Dinant	Tienne de l'Europe / Rue Saint Jacq 0, 5500 Dinant								
	Tienne de l'Europe 12C, 5500 Dinant	ELECTRO AV NV							
	Tienne de l'Europe 5, 5500 Dinant								
	Tienne de l'Europe 0, 5500 Dinant								
	Tienne de l'Europe 0, 5500 Dinant	PARÉE PIERRE							
	Tienne de l'Europe 0, 5500 Dinant	NMD SPRL							
	Tienne De L'Europe 0, 5500 Dinant	C&A BELGIË - CCRES3 - CV							
			1999 - 2017	4 235 729	5 150 065	51 %	5 330	190 881	6 651 526

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Gembloux	Campagne d'Enée 0, 5030 Gembloux	MENATAM SA							
	Campagne d'Enée 11, 5030 Gembloux	KREFEL NV							
	Campagne d'Enée 2, 5030 Gembloux	AVA PAPIERWAREN NV							
	Campagne d'Enée 10, 5030 Gembloux	AUGEM SPRL							
	Campagne d'Enée 8, 5030 Gembloux	ELECTRO AV NV							
	Campagne d'Enée 7, 5030 Gembloux	KRUIDVAT BVBA							
	Campagne d'Enée 1, 5030 Gembloux	POINTFOSES SRL							
	Campagne d'Enée 0, 5030 Gembloux								
	Campagne d'Enée 5, 5030 Gembloux	DISTRILED CENTRE BVBA							
	Chaussée de Wavre 42B, 5030 Gembloux	CHALET CENTER NV							
			2009 - 2014	16 107 571	8 538 693	88 %	8 837	1 026 257	13 749 295
Namen-Fosses-La-Ville	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	PARFUMERIE ICI PARIS XL SA							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	JBC NV							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	POINT CARRE SA							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	POINT CARRE SA							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	CHAUSSURES MANIET SA							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	VIDIEL SRL							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	HELGA CHANTRAINE SPRL							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	HUNKEMÖLLER BELGIUM NV							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	ACTION BELGIUM BV							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	HELGA CHANTRAINE SPRL							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	ASSIST P.C. SA							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	OKAIDI BELGIUM SA							
	Rue du Cimetière 7, 5070 Fosses-la-Ville	FASTORE OUTLET SRL							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	PHARMACIE GRAF-LESOYE SPRL							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	O Q.G SPRL							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	DELHAIZE LE LION - DE LEEUW SA							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	JOUETS BROZE SA							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	STOCK FOSSES SA							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	HELGA CHANTRAINE SPRL							

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
	Rue du Cimetière 7, 5070 Fosses-la-Ville	PRESS SHOP AND MORE SA							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	ANISERCO NV							
	Rue du Cimetière 3A, 5070 Fosses-la-Ville	PROXI SHOP SRL							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	JUST ET OLI SPRL							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	IMPERIAL BIJOUX SPRL							
	Rue du Cimetière 3F, 5070 Fosses-la-Ville	CROQ'IN STOCK SCRL							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	PREVITI M. & C. SCRL							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	PROXI SHOP SRL							
	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	FAVRESSE MARIE-HÉLÈNE							
	Rue du Cimetière 5, 5070 Fosses-la-Ville	VIAGOS SA							
	Rue du Cimetière 5A, 5070 Fosses-la-Ville	SERVAIS ALAIN							
			1993 - 2014	31 435 183	15 401 638	100 %	15 940	2 117 850	29 540 722
Namen-Noord	rue de Sardanson 4, 5004 Bouge	BE OTS BV							
	rue de Sardanson 4, 5004 Bouge	CCB CORPORATE SPRL							
	rue de Sardanson 2, 5004 Bouge	2 HB ANS SPRL							
	Chaussée de Louvain 261, 5004 Bouge	C&A BELGIË - CCRES3 - CV							
	Chaussée de Louvain 257, 5004 Bouge	ITM ALIMENTAIRE BELGIUM SA							
	rue Louis Albert 7, 5020 Champion	GESTEC ORTHOPEDIE SRL							
	rue Louis Albert 5, 5020 Champion	JBC NV							
	rue Louis Albert 3, 5020 Champion	CHAUSSURES LACHAPELLE SA							
	Rue Louis Albert 5-70, 5020 Champion	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
	Chaussée de Louvain 562, 5020 Champion	ALDI GEMBLOUX SA							
	Chaussée de Louvain 564, 5020 Champion	MAISONS DU MONDE BELGIQUE SPRL							
	Chaussée de Louvain 564B, 5020 Champion	LE FU SPRL							
	Rue Louis Albert 6A, 5020 Champion	SND SA							
Rue Louis Albert 6, 5020 Champion	GROUP THYS NV								
			2000 - 2024	26 669 927	14 363 216	100 %	14 865	1 982 218	19 860 466

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Namen-Zuid	Avenue du Prince de Liege 115, 5100 Jambes	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Avenue Prince de Liège 119, 5100 Jambes	MAXI ZOO BELGIUM BVBA							
	Chaussée de Liege 519, 5100 Jambes	BURGER BRANDS BELGIUM NV							
	Chaussée de Liège 539, 5100 Jambes	BRICO PLAN-IT NV							
	Avenue Prince de Liège 114/120, 5100 Jambes	X²O WALLONIË NV							
	Chaussée de Marche 570, 5101 Erpent	KREFEL NV							
	Chaussée de Marche 586, 5101 Erpent	LOVIC SA							
			1997 - 2021	36 651 304	18 634 176	100 %	19 285	2 300 073	34 097 244
Philippeville	Zoning des Quatre Bras 5, 5600 Philippeville	VANCHAUSS SRL							
	Zoning des Quatre Bras 4, 5600 Philippeville	C&A BELGIË - CCRES3 - CV							
	Zoning des Quatre Bras 7, 5600 Philippeville	ALDI GEMBLOUX SA							
			2004 - 2008	4 883 506	2 836 887	100 %	2 936	366 455	349 751
Sambreville	Rue Baty des Puissances 6, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	ACTION BELGIUM BV							
	Rue Baty des Puissances 6, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	ACTION BELGIUM BV							
	rue Baty des Puissances 1, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	BRICO BELGIUM NV							
	rue Baty des Puissances 1, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	BDO DISTRIBUTION SA							
	Rue Baty des Puissances 12, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	KING JOUET BELGIQUE SRL							
	Rue Baty des Puissances 0, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	PING AN 168 SPRL							
	Rue Baty des Puissances 27, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	BAVAROIS CONCEPT SPRL							
	Rue Baty des Puissances 10, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	TEDI DISTRIBUTION SRL							
			1997 - 2018	8 086 366	6 205 205	100 %	6 422	628 257	6 102 015

## Flandre orientale

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Denderleeuw	Steenweg 389, 9470 Denderleeuw	E5 FASHION NV							
	Steenweg 389, 9470 Denderleeuw	ALDI ERPE MERE NV							
			1958	3 574 822	2 145 058	100 %	2 220	254 404	3 560 181
Dendermonde	Mechelsesteenweg 138 B, 9200 Dendermonde	DV&CO BV							
	Mechelsesteenweg 138A, 9200 Dendermonde	LIFE OUTDOOR LIVING BELGIUM BV							
	Mechelsesteenweg 138E, 9200 Dendermonde	LEEN BAKKER BELGIE							
	Mechelsesteenweg 138D, 9200 Dendermonde	TOYCHAMP BELGIUM NV							
	Mechelsesteenweg 138C, 9200 Dendermonde	BASIC FIT BELGIË BVBA							
	Mechelsesteenweg 51, 9200 Dendermonde	KREFEL NV							
	Mechelsesteenweg 35, 9200 Dendermonde	DATOS NV							
	Mechelsesteenweg 140A, 9200 Dendermonde	MYCOR NV							
			1991 - 2023	19 601 569	12 741 410	100 %	13 187	1 369 678	8 719 993

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Eeklo	Stationstraat 82R, 9900 Eeklo	DAMART TSD NV							
	Stationstraat 82P, 9900 Eeklo	HUNKEMÖLLER BELGIUM NV							
	Stationstraat 82O, 9900 Eeklo	HANS ANDERS BELGIE BVBA							
	Stationstraat 82N - Krüg, 9900 Eeklo	L&L RETAIL BELGIUM SA							
	Stationstraat 82M - Krüg, 9900 Eeklo	ZEB - SOMNIUM NV							
	Stationstraat 82L - Krüg, 9900 Eeklo	C&A BELGIË - CCRES3 - CV							
	Stationstraat 82K - Krüg, 9900 Eeklo	ZEB - SAVERMO NV							
	Stationstraat 82J - Krüg, 9900 Eeklo	L.TORFS NV							
	Stationstraat 82H - Krüg, 9900 Eeklo	HEMA BELGIE BV							
	Stationstraat 82G - Krüg, 9900 Eeklo	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Stationstraat 82F - Krüg, 9900 Eeklo	JBC NV							
	Stationstraat 82D - Krüg, 9900 Eeklo	ALLWICO BV							
	Stationstraat 82C - Krüg, 9900 Eeklo	SPORTSCHOOL DE POORTER CVBA							
	Stationstraat 82B - Krüg, 9900 Eeklo	LIDL BELGIUM							
	Stationstraat 82A - Krüg, 9900 Eeklo	ELECTRO AV NV							
Stationstraat 80, 9900 Eeklo	TIJDLOOS BVBA								
			1998 - 2005	25 976 807	11 514 707	100 %	11 917	1 724 524	20 341 377
Gentsestweg	Brusselsesteenweg 660, 9050 Gentbrugge								
	Brusselsesteenweg 662, 9050 Gentbrugge	L.TORFS NV							
	Brusselsesteenweg 658, 9050 Gentbrugge	ZEB - KAZO BV							
	Brusselsesteenweg 75, 9090 Melle	JBC NV							
			2004 - 2014	6 189 151	4 299 774	66 %	4 450	390 747	6 352 099

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Gent-Zuid	Kortrijksesteenweg 1178, 9051 Sint-Denijs-Westrem	TOYCHAMP BELGIUM NV							
	Wallenkensstraat 28, 9051 Sint-Denijs-Westrem	MATOXI BV							
	Wallenkensstraat 24, 9051 Sint-Denijs-Westrem	L.TORFS NV							
	Wallenkensstraat 26, 9051 Sint-Denijs-Westrem	ZEB - KAZO BV							
	Kortrijksesteenweg 1036A, 9051 Sint-Denijs-Westrem	RETAIL CONCEPTS NV							
	Kortrijksesteenweg 1036, 9051 Sint-Denijs-Westrem	POLESTAR AUTOMOTIVE BELGIUM BV							
	Kortrijksesteenweg 1038, 9051 Sint-Denijs-Westrem								
	Kortrijksesteenweg 1038, 9051 Sint-Denijs-Westrem	GDW-GENT BV							
	Kortrijksesteenweg 1198-1200, 9051 Sint-Denijs-Westrem	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Kortrijksesteenweg 1192C, 9051 Sint-Denijs-Westrem	KREFEL NV							
	Kortrijksesteenweg 1182, 9051 Sint-Denijs-Westrem	SLAAPADVIES BV							
	Kortrijksesteenweg 1206, 9051 Sint-Denijs-Westrem	X²O WEST – EN OOST-VLAANDEREN NV							
Kortrijksesteenweg 1206, 9051 Sint-Denijs-Westrem	MEDI-MARKET PARAPHARMACIES SA								
			1978 - 2018	33 353 127	12 238 423	100 %	14 626	2 219 136	21 968 661
Lochristi	Antwerpse Steenweg 71, 9080 Lochristi	MODEMAKERS FASHION NV							
	Antwerpse Steenweg 73, 9080 Lochristi	L.TORFS NV							
	Antwerpsesteenweg 84 A, 9080 Lochristi	DAMART TSD NV							
	Antwerpsesteenweg 84 B, 9080 Lochristi	KEUKENS DE ABDIJ BV							
			2014 - 2018	9 077 163	3 348 029	100 %	3 465	574 826	7 550 363
Lokeren	Zelebaan 67, 9160 Lokeren	VAN HAREN SCHOENEN BVBA							
	Zelebaan 63A, 9160 Lokeren	DAMART TSD NV							
	Zelebaan 67, 9160 Lokeren	L&L RETAIL BELGIUM SA							
	Zelebaan 69, 9160 Lokeren	E5 FASHION NV							
	Zelebaan 65, 9160 Lokeren	FABRIMODE NV							
	Zelebaan 61, 9160 Lokeren	LEEN BAKKER BELGIE							
	Vellenstraat 7, 9160 Lokeren	JBC NV							
			2002 - 2017	10 397 519	5 444 774	100 %	5 635	660 835	8 674 152

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Ninove	Brakelsesteenweg 160A, 9400 Ninove	L.TORFS NV							
	Brakelsesteenweg 160, 9400 Ninove	ELAUR BV							
			1997	3 987 614	2 337 341	100 %	2 419	268 405	4 881 456
Oudenaarde	Gentstraat 63, 9700 Oudenaarde	FRABERG RETAIL GROUPE BV							
	Gentstraat 61, 9700 Oudenaarde	C&A BELGIË - CCRES3 - CV							
	Gentstraat 59, 9700 Oudenaarde	JYSK BVBA							
	Gentstraat 57, 9700 Oudenaarde	ACTION BELGIUM BV							
	Gentstraat 55B, 9700 Oudenaarde	MAXI ZOO BELGIUM BVBA							
	Gentstraat 55A, 9700 Oudenaarde	ELECTRO AV NV							
	Gentstraat 53, 9700 Oudenaarde	LIDL BELGIUM							
	Gentstraat 51, 9700 Oudenaarde	LIDL BELGIUM							
	Gentstraat 49, 9700 Oudenaarde	KRUIDVAT BVBA							
	Gentstraat 47-67, 9700 Oudenaarde	BPOST SA							
	Gentstraat 47-67, 9700 Oudenaarde	GREENFRUN CVBA							
				2005 - 2014	9 415 565	7 240 052	100 %	7 846	706 297
St-M-Latem	Kortrijksesteenweg 18 bus 1, 9830 Sint-Martens-Latem	AMICAU BV							
	Kortrijksesteenweg 18, 9830 Sint-Martens-Latem								
			2005 - 2007	2 060 660	711 154	92 %	986	115 100	2 439 127
Waasland	Parklaan 87, 9100 Sint-Niklaas								
	Puitvoetstr'aat 6b, 9100 Sint-Niklaas								
	Puitvoetstr'aat 6b, 9100 Sint-Niklaas	DECOR HEYTENS BELGIE NV							
			1980 - 2017	4 120 615	1 806 869	79 %	2 870	61 645	2 991 393

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Wetteren	Oude Heerbaan 5, 9230 Wetteren	BEKINTEX NV							
	Oude Heerbaan 5, 9230 Wetteren	RS LOGISTICS BV							
	Oude Heerbaan 5, 9230 Wetteren								
	Oosterzelesteenweg 5 bus 13, 9230 Wetteren	HEMA BELGIE BV							
	Oosterzelesteenweg 5 bus 12 A, 9230 Wetteren	ATITA NV							
	Oosterzelesteenweg 5 bus 11, 9230 Wetteren	JBC NV							
	Oosterzelesteenweg 5 bus 10, 9230 Wetteren	L.TORFS NV							
	Oosterzelesteenweg 5 bus 9, 9230 Wetteren	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Oosterzelesteenweg 5 bus 8, 9230 Wetteren	SLAAPADVIES BV							
	Oosterzelesteenweg 5 bus 7, 9230 Wetteren	SPORTSDIRECT.COM BELGIUM							
	Oosterzelesteenweg 5 bus 6 A, 9230 Wetteren	VERITAS NV							
	Oosterzelesteenweg 5 bus 6 B, 9230 Wetteren	CAPRERA BV							
	Oosterzelesteenweg 5 bus 5, 9230 Wetteren	L&L RETAIL BELGIUM SA							
	Oosterzelesteenweg 5 bus 4, 9230 Wetteren	REDISCO BVBA							
	Oosterzelesteenweg 5 bus 3, 9230 Wetteren	PARFUMERIE ICI PARIS XL SA							
	Oosterzelesteenweg 5 bus 2, 9230 Wetteren	C&A BELGIË - CCRES3 - CV							
Oosterzelesteenweg 5 bus 1, 9230 Wetteren	ZEB - KAZO BV								
Hoek Brusselsesteenweg-Oosterzelest 0, 9230 Wetteren	GREENFRUN CVBA								
			1996 - 2016	38 231 761	17 862 918	62 %	20 200	1 968 679	34 589 299
Ind. baanwinkels	Fratersplein 11, 9000 Gent	ERBA GROUP BV							
	Plezantstraat 268, 9100 Sint-Niklaas	ALDI REAL ESTATE NV							
	Oude Vest 70, 9200 Dendermonde	KRUIDVAT BVBA							
	Oosterzelesteenweg 127, 9230 Wetteren	KREFEL NV							
	Oosterzelesteenweg 129, 9230 Wetteren	EXTERIOO OOST-VLAANDEREN NV							
	Grote Baan 154, 9250 Waasmunster	LIFE OUTDOOR LIVING BELGIUM BV							
	Brusselsesteenweg 120, 9300 Aalst	VAN HAREN SCHOENEN BVBA							
	Pieter Corneliskaai 16, 9300 Aalst	BRICO BELGIUM NV							
	Noordlaan 5, 9630 Munkzwalm	JOETRON BV							
Noordlaan 5, 9630 Munkzwalm	WOODPACK NV								
			1996 - 2019	20 940 063	15 194 470	100 %	14 642	1 416 620	19 128 516

## Brabant flamand

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Drogenbos	Humaniteitslaan 10, 1601 Ruisbroek (VI.Br.)	ATLANTIS SRL							
	Humaniteitslaan 12, 1601 Ruisbroek (VI.Br.)								
	Verlengde Stallestraat 200, 1620 Drogenbos	RETAIL CONCEPTS NV							
	Verlengde Stallestraat 219, 1620 Drogenbos	FNAC VANDEN BORRE NV							
			1997 - 2000	11 992 101	4 810 917	79 %	4 979	762 621	7 388 725
Halle	Edingensesteenweg 75, 1500 Halle	COLIM CVBA							
	Edingensesteenweg 73, 1500 Halle	ACTION BELGIUM BV							
	Bergensesteenweg 162, 1500 Halle	AVEVE NV							
	Ziekenhuislaan 1, 1500 Halle	MAXI ZOO BELGIUM BVBA							
	Bergensesteenweg 460, 1600 Sint-Pieters-Leeuw	CHALET CENTER NV							
			2007 - 2023	7 258 082	6 255 451	100 %	6 474	550 986	4 768 015
Kampenhout	Mechelsesteenweg 44, 1910 Kampenhout	VAN HAREN SCHOENEN BVBA							
	Mechelsesteenweg 46, 1910 Kampenhout	FABRIMODE NV							
	Mechelsesteenweg 93, 1910 Kampenhout	NORDEX NV							
	Mechelsesteenweg 93, 1910 Kampenhout	STANDAARD BOEKHANDEL NV							
	Mechelsesteenweg 89, 1910 Kampenhout	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
	Mechelsesteenweg 91, 1910 Kampenhout	CASA INTERNATIONAL NV							
	Mechelsesteenweg 89, 1910 Kampenhout	SWISS SENSE BVBA							
	Mechelsesteenweg 91, 1910 Kampenhout	DRINKS SUPPLY BV							
	Mechelsesteenweg 50, 1910 Kampenhout	MODEMAKERS FASHION NV							
			2000 - 2019	12 653 053	5 449 606	100 %	5 640	825 121	5 239 888

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Leuven-Oost	Tiensesteenweg 410, 3360 Korbeek-Lo	LOVANIX BVBA							
	Tiensesteenweg 370, 3360 Korbeek-Lo	TEGEL CONCEPT BVBA							
	Tiensesteenweg 391-393, 3010 Kessel-Lo	MEDIA MARKT WILRIJK - BOORTMEERBEEK							
	Tiensesteenweg 1A, 3360 Korbeek-Lo	MEDI-MARKET PARAPHARMACIES SA							
	Ridderstraat 4, 3360 Bierbeek	MODEMAKERS FASHION NV							
	Ridderstraat 2, 3360 Bierbeek	FABRIMODE NV							
	Ridderstraat 10, 3360 Bierbeek	LEEN BAKKER BELGIE							
	Ridderstraat 12, 3360 Bierbeek	JUNTOO OOST-VLAANDEREN EN BRABANT NV							
	Ridderstraat 8, 3360 Bierbeek	ACTION BELGIUM BV							
Ridderstraat 6, 3360 Bierbeek	L.TORFS NV								
			2009 - 2019	25 580 538	10 629 630	100 %	11 001	1 859 540	20 700 791
Overijse	Brusselsesteenweg 496, 3090 Overijse	ALDI CARGOVIL-ZEMST NV							
	Brusselsesteenweg 490, 3090 Overijse	AVA PAPIERWAREN NV							
	Brusselsesteenweg 492, 3090 Overijse	KREFEL NV							
	Brusselsesteenweg 494, 3090 Overijse	L.TORFS NV							
			2004 - 2009	11 931 150	4 226 074	100 %	4 380	773 700	10 082 388
Sint-Joris-Winge	Gouden Kruispunt 69, 3390 Tielt-Winge	MODEMAKERS FASHION NV							
	Gouden Kruispunt 98 bus B, 3390 Sint-Joris-Winge	RETAIL CONCEPTS NV							
	Gouden Kruispunt 98, 3390 Sint-Joris-Winge	TOYCHAMP BELGIUM NV							
	Gouden Kruispunt 44, 3390 Sint-Joris-Winge	VAN HAREN SCHOENEN BVBA							
	Gouden Kruispunt 36, 3390 Sint-Joris-Winge	LEEN BAKKER BELGIE							
	Gouden Kruispunt 49A, 3390 Tielt-Winge	L&L RETAIL BELGIUM SA							
	Gouden Kruispunt 49, 3390 Tielt-Winge	DAMART TSD NV							
	Gouden Kruispunt 49, 3390 Tielt-Winge	DAMART TSD NV							
			1988 - 2017	25 238 055	9 529 947	100 %	9 863	1 596 613	19 540 541
Tienen	Leuvenselaan 497, 3300 Tienen	ALDI HEUSDEN-ZOLDER NV							
	Leuvenselaan 483, 3300 Tienen	E5 FASHION NV							
				1992 - 2017	5 724 319	2 702 579	100 %	2 797	418 601

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Zaventem	Leuvensesteenweg 387, 1930 Zaventem	VONIKA BVBA							
	Leuvensesteenweg 375, 1930 Zaventem	VONIKA BVBA							
	Leuvensesteenweg 383, 1930 Zaventem	QUESTO 1898 BV							
	Leuvensesteenweg 381, 1930 Zaventem	CARY AUTOGLASS NV							
	Leuvensesteenweg 377, 1930 Zaventem	A&CC CLEAN BV							
	Leuvensesteenweg 389, 1930 Zaventem	VONIKA BVBA							
	Leuvensesteenweg 379, 1930 Zaventem	WE GREEN ENERGY SRL							
	Leuvensesteenweg 389, 1930 Zaventem	POLTRONESOFA BELGIUM SA							
	Leuvensesteenweg 413, 1930 Zaventem	E5 FASHION NV							
	Leuvensesteenweg 8, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	COOLBLUE BELGIË NV							
	Leuvensesteenweg 10, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	BEDDEN EN MATRASSSEN BV							
	Jozef Van Damstraat 7, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	ANISERCO NV							
	Jozef Van Damstraat 5B, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	COLIM CVBA							
	Jozef Van Damstraat 5A, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
Jozef Van Damstraat 5, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	KRUIDVAT BVBA								
Leuvensesteenweg 350, + 350, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	HUBO BELGIE NV								
			1993 - 2017	23 871 983	16 025 147	100 %	16 585	1 680 186	20 228 508
Ind. baanwinkels	Ninoofsesteenweg 385, 1700 Dilbeek	FABRIMODE NV							
	Assesteenweg 66, 1740 Ternat	LIFE OUTDOOR LIVING BELGIUM BV							
	Schaarbeeklei 115, 1800 Vilvoorde	ACTION BELGIUM BV							
	Schaarbeeklei 115, 1800 Vilvoorde	DEVOTEC BVBA							
	Goudbloemstraat 2, 1800 Vilvoorde	RES.							
	Goudbloemstraat 4, 1800 Vilvoorde	RES.							
	Herseltsesteenweg 74, 3200 Aarschot	E5 FASHION NV							
			2004 - 2016	9 850 251	5 518 507	100 %	5 619	724 375	6 962 496

## Brabant wallon

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Braine l'Alleud	Avenue de la belle Province 37-39, 1420 Braine-l'Alleud	AVA PAPIERWAREN NV							
	Avenue de la belle Province 21, 1420 Braine-l'Alleud	PROXIMUS NV							
	Avenue de la belle Province 31, 1420 Braine-l'Alleud	REDISCO BVBA							
	Avenue de la belle Province 35, 1420 Braine-l'Alleud	C&A BELGIË - CCRES3 - CV							
	Avenue de la belle Province 27, 1420 Braine-l'Alleud	ANISERCO NV							
	Avenue de la belle Province 29, 1420 Braine-l'Alleud	JUNTOO WEST-VLAANDEREN EN WALLONIE NV							
	Avenue de la belle Province 39, 1420 Braine-l'Alleud	KING JOUET BELGIQUE SRL							
	Avenue de la belle Province 21, 1420 Braine-l'Alleud	ORANGE BELGIUM NV							
	Avenue de la belle Province 25, 1420 Braine-l'Alleud	TERRE ASBL							
	Avenue de la belle Province 21, 1420 Braine-l'Alleud	CASA INTERNATIONAL NV							
			1995 - 2017	14 195 142	7 079 550	100 %	7 298	918 221	13 868 888
Nivelles	Avenue de Centenaire 40, 1400 Nivelles	BRICO BELGIUM NV							
	Rue du Tienne à deux vallées 3, 1400 Nivelles	ALDI REAL ESTATE NV							
	Chaussée de Namur 55C, 1400 Nivelles	BASIC FIT BELGIË BVBA							
	Chaussée de Namur 55D, 1400 Nivelles	SND SA							
	Chaussée de Namur 55A, 1400 Nivelles	JOUETS BROZE SA							
	Chaussée de Namur 55B, 1400 Nivelles	MENATAM SA							
	Chaussée de Namur 55, 1400 Nivelles	FNAC VANDEN BORRE NV							
			2010 - 2015	18 445 127	9 396 712	100 %	9 725	1 267 677	14 568 563
Waterloo Noord	Brusselsesteenweg 551, 1410 Waterloo	RMH POOL WATERLOO SRL							
	Waterlose Steenweg 39, 1640 Rhode-Saint-Genèse	CEMEPRO SRL							
				2000 - 2009	6 076 378	4 734 588	100 %	4 900	492 152

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Ind. baanwinkels	Rue Pont du Christ 32, 1300 Wavre	BIBLIOPOLIS SPRL							
	Rue Pont du Christ 32, 1300 Wavre	BIBLIOPOLIS SPRL							
	Rue des Carabiniers 0, 1300 Wavre								
	Rue du Bosquet 10 en 10A, 1370 Jodoigne	MD SPORT SA							
	Rue Pierre Flamand 205, 1420 Braine-l'Alleud	JOMA BV							
	Grand Route 49, 1435 Corbais	CHAUSSURES MANIET SA							
			1997 - 2013	5 280 280	4 700 770	98 %	4 865	474 679	7 522 408

## Flandre occidentale

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Brugge- Maalstestwg	Maalstestweg 166, 8310 Sint-Kruis	KEUKENS DE ABDIJ BV							
	Maalstestweg 255, 8310 Sint-Kruis	C&A BELGIË - CCRES3 - CV							
			2003 - 2015	3 855 516	2 081 286	100 %	2 154	285 316	3 810 647

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Brugge-Noord	Veemarktstraat 2, 8000 Brugge	LIDL BELGIUM							
	Veemarktstraat 3, 8000 Brugge	VANCHAUSS SRL							
	Veemarktstraat 4/0001, 8000 Brugge	ALLWICO BV							
	Veemarktstraat 4/0101, 8000 Brugge	IDEWE VZW							
	Veemarktstraat 5, 8000 Brugge	COLIM CVBA							
	Veemarktstraat 6, 8000 Brugge	LEEN BAKKER BELGIE							
	Veemarktstraat 7, 8000 Brugge	ACTION BELGIUM BV							
	Veemarktstraat 8-10, 8000 Brugge	OMEGA NV							
	Veemarktstraat 11, 8000 Brugge	MAXI ZOO BELGIUM BVBA							
	Veemarktstraat 12, 8000 Brugge	KRUIDVAT BVBA							
	Veemarktstraat 13, 8000 Brugge	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
	Sint-Pieterskaai 21, 8000 Brugge	X²O WEST – EN OOST-VLAANDEREN NV							
	Sint-Pieterskaai 20, 8000 Brugge	HEMA BELGIE BV							
	Sint-Pieterskaai 20B, 8000 Brugge	DELIX 88 BVBA							
			1990 - 2012	26 208 504	14 433 725	100 %	14 938	1 745 277	22 269 035
Kortrijk-Noord	Ringlaan 32B, 8500 Kortrijk	D. FASHION NV							
	Ringlaan 32, 8500 Kortrijk	IMETAM BVBA							
	Ringlaan 32A, 8500 Kortrijk	L.TORFS NV							
	Heirweg 129, 8500 Kortrijk	DE MAMBO BVBA							
	Ringlaan 11 bus 4, 8520 Kuurne	COLIM CVBA							
	Ringlaan 11 bus 3, 8520 Kuurne	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Ringlaan 11 bus 5, 8520 Kuurne								
	Ter Ferrants 1, 8520 Kuurne	DE FAILLISSEMENTSWINKEL BV							
	Ter Ferrants 3, 8520 Kuurne	AVA PAPIERWAREN NV							
	Ter Ferrants 4, 8520 Kuurne								
Ter Ferrants 2, 8520 Kuurne	LEEN BAKKER BELGIE								
			1985 -2017	15 093 131	12 284 799	89 %	12 714	1 032 889	11 010 912

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Roeselare	Brugsesteenweg 377, 8800 Roeselare	BRICO BELGIUM NV							
	Brugsesteenweg 508-510, 8800 Roeselare	MAEBEROEK BV							
	Mercury Centrum - Brugsesteenweg 363 A, 8800 Roeselare	TEDI DISTRIBUTION SRL							
	Brugsesteenweg 524, 8800 Roeselare	IMETAM BVBA							
	Brugsesteenweg 524, 8800 Roeselare	BELGIAN POSTERS NV							
	Brugsesteenweg 356 B, 8800 Roeselare	SEATS AND SOFAS NV							
	Brugsesteenweg 356 A, 8800 Roeselare	OMEGA NV							
	Brugsesteenweg 356 C, 8800 Roeselare	FNAC VANDEN BORRE NV							
			1997 - 2019	22 892 737	12 427 806	100 %	12 862	1 624 443	17 088 036
Sint-Eloois-Vijve	Gentseweg 520, 8793 Sint-Eloois-Vijve	AVA PAPIERWAREN NV							
	Gentseweg 514, 8793 Sint-Eloois-Vijve	MEKOWA BVBA							
	Gentseweg 514, 8793 Sint-Eloois-Vijve	MEKOWA BVBA							
	Gentseweg 518, 8793 Sint-Eloois-Vijve	BONCQUET ROBERT BVBA							
	Gentseweg 516, 8793 Sint-Eloois-Vijve	DE KLEINE BASSIN WAREGEM NV							
			2023	6 790 775	4 778 067	100 %	4 945	481 402	6 710 587
Ind. baanwinkels	Koninklijke Baan 228 bus 1, 8670 Koksijde								
	Frankrijklaan 2-4, 8970 Poperinge	OMEGA NV							
			1996 - 1998	4 464 825	3 505 524	67 %	3 628	240 057	4 521 436

## Pays-Bas

## Gueldre

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Apeldoorn	Het Rietveld 10, 7321 CT Apeldoorn	COLLINS FOODS NETHERLANDS OPERATIONS BV							
	Het Rietveld 14, 7321 CT Apeldoorn	WOONCENTRUM DE GROOT APELDOORN BV							
	Het Rietveld 2, 7321 CT Apeldoorn	KEUKEN & BAD APELDOORN BV							
	Het Rietveld 22, 7321 CT Apeldoorn	KVIK NL BV							
	Het Rietveld 26 (Gelijk, 7321 CT Apeldoorn	TOTAALBED BV							
	Het Rietveld 28 (Gelijk, 7321 CT Apeldoorn	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV							
	Het Rietveld 32, 7321 CT Apeldoorn	KEUKENCONCURRENT NEDERLAND BV							
	Het Rietveld 28 + 32 (1, 7321 CT Apeldoorn	WOONCENTRUM DE GROOT APELDOORN BV							
	Het Rietveld 34, 7321 CT Apeldoorn	BETER BED BV							
	Het Rietveld 4, 7321 CT Apeldoorn	CARPET-LAND BV							
	Het Rietveld 40 (1e Ver, 7321 CT Apeldoorn	MEUBELWINKEL APELDOORN BV							
	Het Rietveld 38, 7321 CT Apeldoorn	HET WOONCENTRUM BV							
	Het Rietveld 6, 7321 CT Apeldoorn	KLUSWIJS BV							
	Het Rietveld 8, 7321 CT Apeldoorn	HLC WERELD BV							
	Het Rietveld 36, 7321 CT Apeldoorn	SWISS SENSE BV							
	Het Rietveld 42, 7321 CT Apeldoorn	BETER BED BV							
Het Rietveld 44, 7321 CT Apeldoorn	X2O BADKAMERS BV								
			2004 - 2020	23 985 761	36 472 000	100 %	23 939	1 942 782	16 162 111

## Limbourg

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus Locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Heerlen	In de Cramer 146, 6412 PM Heerlen	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV							
	In de Cramer 146 A, 6412 PM Heerlen	VAN DEN HEUVEL VERLICHTING /							
	In de Cramer 146 B, 6412 PM Heerlen	KEUKENKAMPIOEN BV							
	In de Cramer 146 C, 6412 PM Heerlen	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
	In de Cramer 148, 6412 PM Heerlen	KUCHEN BOULEVARD BV							
	In de Cramer 148 A-B, 6412 PM Heerlen	NUVA KEUKENS BV							
	In de Cramer 150, 6412 PM Heerlen	TAPIJTCENTRUM NEDERLAND BV							
	In de Cramer 152, 6412 PM Heerlen	CARPET-LAND BV							
	In de Cramer 154, 6412 PM Heerlen	HACO HEERLEN BV							
	In de Cramer 156-158, 6412 PM Heerlen	LAMP EN LICHT RETAIL BV							
	In de Cramer 160, 6412 PM Heerlen	HORECA GROEP HEERLEN BV							
	In de Cramer 162, 6412 PM Heerlen	PRENATAL MOEDER EN KIND BV							
	In de Cramer 164, 6412 PM Heerlen	PRONTO WONEN HEERLEN BV							
	In de Cramer 166, 6412 PM Heerlen	BRUGMAN KEUKENS & BADKAMERS BV							
	In de Cramer 168-176, 6412 PM Heerlen	GOOSSENS MEUBELEN BV							
	In de Cramer 178, 6412 PM Heerlen	DMG MEUBELEN BV							
	In de Cramer 180, 6412 PM Heerlen	BUDGET HOME STORE HEERLEN BV							
	In de Cramer 182, 6412 PM Heerlen	TRENDRHOPPER HEERLEN BV							
	In de Cramer 184, 6412 PM Heerlen	K&D BV							
	In de Cramer 186-188, 6412 PM Heerlen	SIJBEN WOONCENTER BV							
	In de Cramer 190, 6412 PM Heerlen	DMG MEUBELEN BV							
	In de Cramer 168, 6412 PM Heerlen	X2O BADKAMERS BV							
	In de Cramer 64, 6412 PM Heerlen	FAST FOOD BOER BIET HEERLEN VOF							
	In de Cramer 66, 6412 PM Heerlen	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
	In de Cramer 68A, 6412 PM Heerlen	WOONMEKKA BV							
	In de Cramer 68, 6412 PM Heerlen	KNIBBELER MEUBEL BV							
In de Cramer 70, 6412 PM Heerlen	KWANTUM NEDERLAND BV								
In de Cramer 74, 6412 PM Heerlen	SEATS AND SOFAS BV								
In de Cramer 76, 6412 PM Heerlen	WOONSQUARE BV								

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
	In de Cramer 78B, 6412 PM Heerlen	TUINMEUBELSHOP BV							
	In de Cramer 80, 6412 PM Heerlen	JYSK BV							
	In de Cramer 78, 6412 PM Heerlen	PETS PLACE RETAIL BV							
	In de Cramer 78C, 6412 PM Heerlen	SANISALE.COM HEERLEN BV							
	In de Cramer 82, 6412 PM Heerlen	PRAXIS VASTGOED BV							
	In de Cramer 84, 6412 PM Heerlen	BUFKES NEDERLAND BV							
	In de Cramer 86-88-90, 6412 PM Heerlen	BABYPARK KESTEREN BV							
	In de Cramer 92, 6412 PM Heerlen	XENOS BV							
	In de Cramer 94 - 96, 6412 PM Heerlen	GORISSEN KEUKENS VOF							
	In de Cramer 96A, 6412 PM Heerlen								
	In de Cramer 98, 6412 PM Heerlen	NEDERLANDS SLAAPCENTRUM BV							
	In de Cramer 98 A + 100, 6412 PM Heerlen	SANIDIRECT HOLDING BV							
	In de Cramer 100, 6412 PM Heerlen	SAWIDAY NETHERLANDS BV							
	In de Cramer 102A, 6412 PM Heerlen	BETER BED BV							
	In de Cramer 104, 6412 PM Heerlen	BETER BED BV							
	In de Cramer 106, 6412 PM Heerlen	SWISS SENSE BV							
	In de Cramer 106A, 6412 PM Heerlen	TEMPUR SEALY BENELUX BV							
	In de Cramer 108, 6412 PM Heerlen								
In de Cramer 140, 6412 PM Heerlen	TUINCENTRUM HEERLEN BV								
			1991 - 2004	127 846 658	93 356 000	98 %	81 686	9 444 728	123 476 914
Maastricht	Pontonniersweg 19, 6219 PK Maastricht	BETER BED BV							
	Belvédèrelaan 80, 6219 PK Maastricht	BETER BED BV							
	Pontonniersweg 17, 6219 PK Maastricht	CARPET-LAND BV							
	Belvédèrelaan 82, 6219 PK Maastricht	JYSK BV							
	Belvédèrelaan 86, 6219 PK Maastricht	KWANTUM NEDERLAND BV							
	Belvédèrelaan 84, 6219 PK Maastricht	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
			2020	10 763 970	8 858 000	100 %	7 878	772 352	10 068 763

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Venlo	NIJMEEGSEWEG 2, 5916 PT VENLO	COLLINS FOODS NETHERLANDS OPERATIONS BV							
	NIJMEEGSEWEG 2A, 5916 PT VENLO								
	NIJMEEGSEWEG 2B, 5916 PT VENLO								
	NIJMEEGSEWEG 2C, 5916 PT VENLO	TUMMERS HEYTHUYSEN							
	NIJMEEGSEWEG 2D, 5916 PT VENLO	FLOORING BV							
	NIJMEEGSEWEG 4, 5916 PT VENLO	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
	NIJMEEGSEWEG 4A, 5916 PT VENLO	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
	NIJMEEGSEWEG 4B, 5916 PT VENLO	BEVER BV							
	NIJMEEGSEWEG 4D, 5916 PT VENLO	HH VENLO BV							
	NIJMEEGSEWEG 4C, 5916 PT VENLO	TREVO BV							
	NIJMEEGSEWEG 8, 5916 PT VENLO	SWISS SENSE BV							
	NIJMEEGSEWEG 8, 5916 PT VENLO	BASIC FIT NEDERLAND BV							
	NIJMEEGSEWEG 8A, 5916 PT VENLO	TAPIJTCENTRUM NEDERLAND BV							
	NIJMEEGSEWEG 10, 5916 PT VENLO	JYSK BV							
	NIJMEEGSEWEG 10A, 5916 PT VENLO								
	NIJMEEGSEWEG 12, 5916 PT VENLO	BETER BED BV							
	NIJMEEGSEWEG 14, 5916 PT VENLO	CARPET-LAND BV							
	NIJMEEGSEWEG 24, 5916 PT VENLO	LIDL NEDERLAND GmbH							
	NIJMEEGSEWEG 26, 5916 PT VENLO	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
	NIJMEEGSEWEG 28A, 5916 PT VENLO	PETS PLACE BOERENBOND RETAIL BV							
NIJMEEGSEWEG 28C, 5916 PT VENLO	DE VERFZAAK VENLO BV								
NIJMEEGSEWEG #, 5916 PT Venlo	KUWAIT PETROLEUM (NEDERLAND) BV								
NIJMEEGSEWEG 8A, 5916 PT VENLO									
NIJMEEGSEWEG 16, 5916 PT VENLO	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV								
NIJMEEGSEWEG 18, 5916 PT VENLO	LIDL NEDERLAND GmbH								
			1999	43 850 159	57 760 740	87 %	33 439	3 097 605	42 837 075

## Brabant-Septentrional

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Breda	KRUISVOORT 30, 4814 RZ BREDA	BETER BED BV							
	KRUISVOORT 32, 4814 RZ BREDA	BRUGMAN KEUKENS & BADKAMERS BV							
	KRUISVOORT 34, 4814 RZ BREDA	MAMEHO BV							
	KRUISVOORT 38, 4814 RZ BREDA	TRENDRHOPPER BREDA BV							
	KRUISVOORT 40, 4814 RZ BREDA	KWANTUM NEDERLAND BV							
	KRUISVOORT 42, 4814 RZ BREDA	MAMEHO BV							
	KRUISVOORT 48, 4814 RZ BREDA	SANISALE BREDA TASK ENTERPRISE BV							
	KRUISVOORT 50, 4814 RZ BREDA	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
	KRUISVOORT 52, 4814 RZ BREDA	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
	KRUISVOORT 54B, 4814 RZ BREDA	TEMPUR SEALY BENELUX BV							
	KRUISVOORT 54A, 4814 RZ BREDA	TULP VERKOOP BV							
	KRUISVOORT 56, 4814 RZ BREDA	SWISS SENSE BV							
	KRUISVOORT 58, 4814 RZ BREDA	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
	KRUISVOORT 60+62, 4814 RZ BREDA	WOONEXPRESS BV							
	KRUISVOORT 44, 4814 RZ BREDA	LAMP EN LICHT RETAIL BV							
	KRUISVOORT 46, 4814 RZ BREDA	BRASSERIE KRUISVOORT 46 BV							
	KRUISVOORT 86, 4814 RZ BREDA	TOTAALBED BV							
	KRUISVOORT 88-90, 4814 RZ BREDA	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
	KRUISVOORT 82, 4814 RZ BREDA	CARPET-LAND BV							
	KRUISVOORT 84, 4814 RZ BREDA	HACO BREDA BV							
	KRUISVOORT 80, 4814 RZ BREDA	DMG MEUBELEN BV							
	KRUISVOORT 78, 4814 RZ BREDA	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
	KRUISVOORT 76, 4814 RZ BREDA	PLAZA BREDA BV							
	KRUISVOORT 74, 4814 RZ BREDA	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
	KRUISVOORT 72, 4814 RZ BREDA	SEDERE BV							
	KRUISVOORT 70, 4814 RZ BREDA	VLOER BREDA BV							
	KRUISVOORT 0, 4814 RZ BREDA	MCDONALD'S NEDERLAND BV							
	KRUISVOORT 68, 4814 RZ BREDA	GRANDO RETAIL BV							
			1996 - 2019	67 365 846	53 800 000	100 %	40 090	5 350 879	62 933 690

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Den Bosch	Goudsmidstraat 5-7, 5232 BT s Hertogenbosch	HACO DEN BOSCH BV							
	Balkweg 13, 5232 BT s Hertogenbosch	PRAXIS VASTGOED BV							
	Balkweg 21-23, 5232 BT s Hertogenbosch	BETER BED BV							
	Balkweg 25-27, 5232 BT s Hertogenbosch	DMG MEUBELEN BV							
	Balkweg 29, 5232 BT s Hertogenbosch	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
	Balkweg 31, 5232 BT s Hertogenbosch	VAN DER GARDE BUITENLEVEN BV							
	Balkweg 33, 5232 BT s Hertogenbosch	CARPET-LAND BV							
	Balkweg 37, 5232 BT s Hertogenbosch	KWANTUM NEDERLAND BV							
	Balkweg 39, 5232 BT s Hertogenbosch	Q1 SANITAIR DEN BOSCH BV							
	Balkweg 41, 5232 BT s Hertogenbosch	SUNFLOWER 2.0 BV							
	Reitscheweg 2, 5232 BT s Hertogenbosch	ERNES DEN BOSCH BV							
	Reitscheweg 4, 5232 BT s Hertogenbosch	JYSK BV							
	Reitscheweg 6, 5232 BT s Hertogenbosch	GOOSSENS MEUBELEN BV							
	Reitscheweg 8, 5232 BT s Hertogenbosch	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
	Reitscheweg 10, 5232 BT s Hertogenbosch	PRENATAL MOEDER EN KIND BV							
	Reitscheweg 12, 5232 BT s Hertogenbosch	PRONTO WONEN DEN BOSCH BV							
	Reitscheweg 14, 5232 BT s Hertogenbosch	BRUGMAN KEUKENS & BADKAMERS BV							
	Reitscheweg 16, 5232 BT s Hertogenbosch	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
	Reitscheweg 20, 5232 BT s Hertogenbosch	COLLINS FOODS NETHERLANDS OPERATIONS BV							
	Tinnegijeterstraat 29, 5232 BT s Hertogenbosch	SWISS SENSE BV							
	Tinnegijeterstraat 25, 5232 BT s Hertogenbosch	UITGERUST 'S-HERTOGENBOSCH BV							
	Tinnegijeterstraat 27, 5232 BT s Hertogenbosch	KWIZZLER BV							
	Tinnegijeterstraat 2 + 12, 5232 BT s Hertogenbosch	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
	Tinnegijeterstraat 24, 5232 BT s Hertogenbosch	EAT FRESH DEN BOSCH BV							
	Tinnegijeterstraat 22, 5232 BT s Hertogenbosch	X2O BADKAMERS BV							
	Tinnegijeterstraat 28-32, 5232 BT s Hertogenbosch	MEDIA MARKT SATURN HOLDING NEDERLAND BV							
	Goudsmidstraat 23, 5232 BT s Hertogenbosch	CL KEUKENS T.H.O.D.N. KEUKENSALE.COM							
	Goudsmidstraat 11, 5232 BT s Hertogenbosch	GRANDO RETAIL BV							
	Goudsmidstraat 23, 5232 BT s Hertogenbosch	HOEFNAGELS-DE WIT VOF							
				1977 - 2017	74 930 016	83 244 032	100 %	52 992	5 702 054

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Roosendaal	Oostplein 11, 4706 NL Roosendaal	CS KEUKENS h.o.d.n. KEUKENSALE.COM VOF							
	Oostplein 13, 4706 NL Roosendaal	CREEBSBURG KEUKENS BV							
	Oostplein 15, 4706 NL Roosendaal	BETER BED BV							
	Oostplein 7, 4706 NL Roosendaal	KWANTUM NEDERLAND BV							
	Oostplein 9, 4706 NL Roosendaal	JYSK BV							
	Oostplein 1, 4706 NL Roosendaal	OVS GARDEN BV							
	Oostplein 15a, 4706 NL Roosendaal	ROOBOL WOONTEXTIEL BV							
	Oostplein 3, 4706 NL Roosendaal	SANI4ALL ROOSENDAAL BV							
	Oostplein 5, 4706 NL Roosendaal	A-MEUBEL BV							
	Oostplein 1A, 4706 NL Roosendaal	SEP-ZIANI VOF							
			1993 - 2020	14 851 156	11 187 551	100 %	11 229	1 163 252	13 466 306

## Hollande-Septentrionale

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Cruquius	Cruquiusplein 4, 2142 EV Cruquius	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV							
	Cruquiusplein 6, 2142 EV Cruquius	JYSK BV							
	Cruquiusplein 10, 2142 EV Cruquius	MEDIA MARKT SATURN HOLDING NEDERLAND BV							
	Cruquiusplein 12, 2142 EV Cruquius	TWIN SPORT CRUQUIUS BV							
	Cruquiusplein 16, 2142 EV Cruquius	LA PLACE FOOD BV - ACCOUNTS PAYABLE							
	Cruquiusplein 18-20, 2142 EV Cruquius	VAN DEN HEUVEL VERLICHTING /							
	Cruquiusplein 22, 2142 EV Cruquius	DE BADENMAN BV							
	Cruquiusplein 24, 2142 EV Cruquius	DMG MEUBELEN BV							
	Cruquiusplein 26, 2142 EV Cruquius	ROOBOL WOONTEXTIEL BV							
	Cruquiusplein 28-30, 2142 EV Cruquius	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
	Cruquiusplein 32, 2142 EV Cruquius	SWISS SENSE BV							
	Cruquiusplein 34, 2142 EV Cruquius	SWISS SENSE BV							
	Cruquiusplein 36, 2142 EV Cruquius	HACO CRUQUIUS BV							
	Cruquiusplein 38, 2142 EV Cruquius	DE MANDEMAKERSGROEP HOLDING BV							
	Cruquiusplein 40, 2142 EV Cruquius	DE BOMMEL GROEP BV							
	Cruquiusplein 42, 2142 EV Cruquius	KWANTUM NEDERLAND BV							
	Cruquiusplein 44, 2142 EV Cruquius	CARPET-LAND BV							
	Cruquiusplein 46, 2142 EV Cruquius	BETER BED BV							
	Cruquiusplein 48, 2142 EV Cruquius	KEUKENKAMPIOEN BV							
	Cruquiusplein 50, 2142 EV Cruquius	VAN BEMMEL EN KROON KEUKENS BV							
	Cruquiusplein 52, 2142 EV Cruquius	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
	Cruquiusplein 54, 2142 EV Cruquius	VAN 'T HOEFT VERLICHTING VOF							
	Cruquiusplein 56, 2142 EV Cruquius	MIRCK VERF- EN BEHANGHANDEL VOF							
	Spaarneweg 44, 2142 EV Cruquius	GOEDHART BOUWMARKT CRUQUIUS BV							
	Spaarneweg 46, 2142 EV Cruquius	PRAXIS CRUQUIUS BV							
	Cruquiuszoom 13-15, 2142 EV Cruquius	ACTION EVENTS BV							
	Cruquiuszoom 13-15, 2142 EV Cruquius								
Cruquiuszoom 45, 2142 EV Cruquius									
			2006 - 2009	80 701 021	55 887 371	100 %	41 734	6 090 474	74 934 509

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Zaandam	Pieter Ghijsenlaan 22A, 1506 PV Zaandam	DE BEDSTEE BV							
	Pieter Ghijsenlaan 22B, 1506 PV Zaandam	HOMESTORE ZAANDAM BV							
	Pieter Ghijsenlaan 18A+18B, 1506 PV Zaandam	KEUKENLOODS ZAANDAM BV							
	Pieter Ghijsenlaan 22, 1506 PV Zaandam	LICHT PLAZA BV							
	Pieter Ghijsenlaan 20, 1506 PV Zaandam	BRUGMAN KEUKENS & BADKAMERS BV							
	Pieter Ghijsenlaan 16C, 1506 PV Zaandam	HACO ZAANDAM BV							
	Pieter Ghijsenlaan 16 A, 1506 PV Zaandam	SWISS SENSE BV							
	Pieter Ghijsenlaan 16 B, 1506 PV Zaandam	LAMP EN LICHT ZAANDAM BV							
	Pieter Ghijsenlaan 16 D, 1506 PV Zaandam	SANI-DUMP BV							
	Pieter Ghijsenlaan 0, 1506 PV Zaandam								
			2001	15 895 970	20 283 000	100 %	14 532	1 268 664	14 264 139

## Utrecht

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Utrecht	Hollantlaan 18, 3526 AR Utrecht	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
	Hollantlaan 26, 3526 AM Utrecht	N.T.U. UTRECHT BV							
	Hollantlaan 28, 3526 AM Utrecht	SANI-DUMP BV							
	Kaap de Goede Hooplaan 7 - 7a, 3526 AM Utrecht	LAMP EN LICHT HEERLEN BV							
	Kaap de Goede Hooplaan 7, 3526 AM Utrecht	LEGIONELLADOSSIER TECH BV							
	Kaap de Goede Hooplaan 7 - 7a, 3526 AM Utrecht	BETER BED BV							
			1990	10 835	9 169	100 %	7	901	10 654
Veenendaal	Einsteinnlaan 1, 3902 HN Veenendaal	WOONCENTRUM VEENENDAAL BV							
	Einsteinlaan 1, 3902 HN Veenendaal	DE DROMENMAKER VEENENDAAL BV							
	Einstaanlaan 1, 3902 HN Veenendaal	SIGNAL INFRASTRUCTURE NETHERLANDS BV							
	Einsteinnlaan 1-3, 3902 HN Veenendaal	VODAFONE ANTENNELOCATIES BV							
			2005	12 000	34 140	100 %	19	1 476	12 770

## Zélande

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Middelburg	Mortiereboulevard 10, 4336 RA Middelburg	KWANTUM NEDERLAND BV							
	Mortiereboulevard 12, 4336 RA Middelburg	GOOSSENS MEUBELEN BV							
	Mortiereboulevard 14, 4336 RA Middelburg	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
	Mortiereboulevard 16, 4336 RA Middelburg	PRONTO ZEELAND BV							
	Mortiereboulevard 18, 4336 RA Middelburg	SWISS SENSE BV							
	Mortiereboulevard 20, 4336 RA Middelburg	PROFIJT ZEELAND BV							
	Mortiereboulevard 22, 4336 RA Middelburg	TULP VERKOOP BV							
	Mortiereboulevard 24, 4336 RA Middelburg	DE BADENMAN BV							
	Mortiereboulevard 26, 4336 RA Middelburg	VAN BELLE KEUKENS BV							
	Mortiereboulevard 28, 4336 RA Middelburg	KEUKENCONCURRENT NEDERLAND BV							
	Mortiereboulevard 30, 4336 RA Middelburg	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
	Mortiereboulevard 32, 4336 RA Middelburg	BETER BED BV							
	Mortiereboulevard 36, 4336 RA Middelburg								
	Mortiereboulevard 4, 4336 RA Middelburg	MEDIA MARKT SATURN HOLDING NEDERLAND BV							
	Mortiereboulevard 4-36, 4336 RA Middelburg	PETS PLACE BOERENBOND RETAIL BV							
			2006	33 338 927	20 703 000	100 %	26 342	2 898 681	33 407 872

## Hollande-Méridionale

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m²	Revenus Locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Naaldwijk	Hovenierstraat 127, 2671 ZP Naaldwijk	GRANDO KEUKENS NAALDWIJK VOF							
	Gezelstraat 11, 2671 ZP Naaldwijk	DE ZWART BV							
	Hovenierstraat 131, 2671 ZP Naaldwijk	BETER BED BV							
	Warmoezenierstraat 1, 2671 ZP Naaldwijk	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
	Hovenierstraat 129, 2671 ZP Naaldwijk	WOONSTIJLGALERIE V.O.F.							
	Warmoezenierstraat 19, 2671 ZP Naaldwijk	THE FITNESS EXPERIENCE NAALDWIJK BV							
	Warmoezenierstraat 17, 2671 ZP Naaldwijk	MEUBELCENTRUM LISSABON BV							
	Warmoezenierstraat 15, 2671 ZP Naaldwijk	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
	Warmoezenierstraat 13, 2671 ZP Naaldwijk	MEUBELCENTRUM LISSABON BV							
	Warmoezenierstraat 11, 2671 ZP Naaldwijk	ROOBOL WOONTEXTIEL BV							
	Gildestraat 104-106, 2671 ZP Naaldwijk	KWANTUM NEDERLAND BV							
	Gezelstraat 7b en 9, 2671 ZP Naaldwijk	JYSK BV							
	Gezelstraat 7, 2671 BW Naaldwijk	QUARTERO INTERIOR AND KITCHEN							
	Warmoezenierstraat 5+7, 2671 ZP Naaldwijk								
	Warmoezenierstraat 3+5, 2671 ZP Naaldwijk	PANORAMA STUDIOS VOF							
	Gildestraat 109-110, 2671 ZP Naaldwijk	GOOSSENS MEUBELEN BV							
	Warmoezenierstraat 9, 2671 ZP Naaldwijk	KEUKEN VISION NAALDWIJK BV							
	Hovenierstraat 133, 2671 ZP Naaldwijk	TSANG-CHEN VOF							
	Warmoezenierstraat 108, 2671 ZP Naaldwijk	VINK & VINK NAALDWIJK BV							
	Warmoezenierstraat 7, 2671 ZP Naaldwijk	IMPEGNO NEDERLAND BV							
			1998 - 2004	21 152 555	28 200 000	100 %	20 932	2 045 301	20 550 798

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Rotterdam	WATERMANWEG 5, 3067 GA ROTTERDAM	DE BED-WETER BV							
	WATERMANWEG 11, 3067 GA ROTTERDAM	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
	WATERMANWEG 19 EN 115, 3067 GA ROTTERDAM	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
	WATERMANWEG 19A, 3067 GA ROTTERDAM	DREAMBEDDEN VOF							
	WATERMANWEG 33 EN 229, 3067 GA ROTTERDAM	DMG MEUBELEN BV							
	WATERMANWEG 45, 3067 GA ROTTERDAM	BREEDHOEK HORECA BV							
	WATERMANWEG 107, 3067 GA ROTTERDAM	SWISS SENSE BV							
	WATERMANWEG 115B, 3067 GA ROTTERDAM	T&O LIVING BV							
	WATERMANWEG 117, 3067 GA ROTTERDAM	GOOSSENS MEUBELEN BV							
	WATERMANWEG 119, 3067 GA ROTTERDAM	GOOSSENS MEUBELEN BV							
	WATERMANWEG 121, 3067 GA ROTTERDAM	MESH INTERIEUR ROTTERDAM BV							
	WATERMANWEG 123, 3067 GA ROTTERDAM	MESH INTERIEUR ALEXANDRIUM BV							
	WATERMANWEG 229A, 3067 GA ROTTERDAM	D&E KEUKENS BV							
	WATERMANWEG 203, 3067 GA ROTTERDAM	MARQUARDT KEUKENS BV							
	WATERMANWEG 201, 3067 GA ROTTERDAM	DMG MEUBELEN BV							
	WATERMANWEG 213, 3067 GA ROTTERDAM	JRO RETAIL ROTTERDAM BV							
	WATERMANWEG 67, 3067 GA ROTTERDAM	RIVIERA MAISON BV							
	WATERMANWEG 68, 3067 GA ROTTERDAM	RIVIERA MAISON BV							
	WATERMANWEG 69, 3067 GA ROTTERDAM	RIVIERA MAISON BV							
	WATERMANWEG 215, 3067 GA ROTTERDAM	TABLE DU SUD BV							
	WATERMANWEG 31, 3067 GA ROTTERDAM	BETER BED BV							
	WATERMANWEG 207, 3067 GA ROTTERDAM	MOON ZORG & SLAPEN BV							
	WATERMANWEG 301, 3067 GA ROTTERDAM	KPN BV							
	WATERMANWEG 303, 3067 GA ROTTERDAM	KEUKENCONCURRENT NEDERLAND BV							
	WATERMANWEG 305, 3067 GA ROTTERDAM	PETS PLACE BOERENBOND RETAIL BV							
	WATERMANWEG 307, 3067 GA ROTTERDAM	SPORTS WORLD THE NETHERLANDS BV							
WATERMANWEG 309, 3067 GA ROTTERDAM	SHABU SHABU MEGASTORE BV								
WATERMANWEG 311, 3067 GA ROTTERDAM	BEVER BV								
WATERMANWEG 313, 3067 GA ROTTERDAM	CASA NEDERLAND BV								
WATERMANWEG 315, 3067 GA ROTTERDAM	TJX NEDERLAND BV								

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
	WATERMANWEG 317, 3067 GA ROTTERDAM	INTERTOYS BV							
	WATERMANWEG 319, 3067 GA ROTTERDAM	COOLBLUE BV							
	WATERMANWEG 301 #, 3067 GA ROTTERDAM	ENECO SOLAR BV							
	WATERMANWEG 321A, 3067 GA ROTTERDAM	30ml ALEXANDRIUM BV							
	WATERMANWEG 321, 3067 GA ROTTERDAM								
	WATERMANWEG 323, 3067 GA ROTTERDAM	DECATHLON NETHERLANDS BV							
	WATERMANWEG 325, 3067 GA ROTTERDAM	MEDIA MARKT ALEXANDRIUM BV							
	WATERMANWEG 327, 3067 GA ROTTERDAM	TOYCHAMP XL BV							
	WATERMANWEG 331, 3067 GA ROTTERDAM								
	WATERMANWEG 333, 3067 GA ROTTERDAM	BURGER KING NEDERLAND BV							
	WATERMANWEG #, 3067 GA ROTTERDAM	Q-PARK EXPLOITATIE BV							
			1995 - 1997	116 155 652	70 695 889	95 %	55 187	8 881 183	115 589 400
Spijkenisse	Lucebertstraat 76, 3202 SW Spijkenisse								
	Lucebertstraat 72, 3202 SW Spijkenisse	KEUKENSTUDIO FAVORI BV							
	Lucebertstraat 68, 3202 SW Spijkenisse	BETER BED BV							
	Lucebertstraat 64, 3202 SW Spijkenisse	JYSK BV							
	Lucebertstraat 60, 3202 SW Spijkenisse	KWANTUM NEDERLAND BV							
	Lucebertstraat 56, 3202 SW Spijkenisse	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
	Lucebertstraat 52, 3202 SW Spijkenisse	MEUBELCENTRUM LISSABON BV							
	Lucebertstraat 52, 3202 SW Spijkenisse	MEUBELCENTRUM LISSABON BV							
	Lucebertstraat 48, 3202 SW Spijkenisse	X2O BADKAMERS BV							
	Lucebertstraat 44, 3202 SW Spijkenisse	DUDACO BV							
	Lucebertstraat 38, 3202 SW Spijkenisse	PROMINENT COMFORT PRODUCTEN BV							
	Lucebertstraat 34, 3202 SW Spijkenisse	APS BV							
	Lucebertstraat 36, 3202 SW Spijkenisse	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV							
	Lucebertstraat 30, 3202 SW Spijkenisse	CARPET-LAND BV							
	Lucebertstraat 32, 3202 SW Spijkenisse	SANI-DUMP BV							
Lucebertstraat 28, 3202 SW Spijkenisse	DE WATERTUIN SPIJKENISSE BV								
Lucebertstraat 22, 3202 SW Spijkenisse	ROOBOL WOONTEXTIEL BV								
Lucebertstraat 18, 3202 SW Spijkenisse	LAMPIDEE BV								

Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
	Lucebertstraat 14, 3202 SW Spijkennisse	G.S.H. KEUKENS							
	Lucebertstraat 10, 3202 SW Spijkennisse	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
	Lucebertstraat 6, 3202 SW Spijkennisse	SWISS SENSE BV							
	Lucebertstraat 2, 3202 SW Spijkennisse	WOONING KEUKENS & SANITAIR BV							
	Lucebertstraat 26, 3202 SW Spijkennisse	KEUKENCONCURRENT NEDERLAND BV							
	Lucebertstraat 42, 3202 SW Spijkennisse	ZON EN SCHERM SPIJKENISSE BV							
	Constantstraat 4, 3202 SW Spijkennisse	KEUKENCONCURRENT NEDERLAND BV							
	Constantstraat 2, 3202 SW Spijkennisse	TULP VERKOOP BV							
	Lucebertstraat #, 3202 SW Spijkennisse	INFOZUIL NEDERLAND							
	Lucebertstraat #, 3202 SW Spijkennisse								
			2009	46 871 293	26 922 772	100 %	28 523	3 631 746	47 399 658

## Autres endroits

Province et pays	Cluster	Adresse	Locataire	Constr.	Juste valeur (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occup.	Brut m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquis. (€)
Brussels (BE)	Brussel	Jerusalemstraat 48-50, 1030 Schaarbeek	ALDI CARGOVIL-ZEMST NV							
Hainaut (BE)	Gosselies	Route Nationale 5, 6041 Gosselies	ELECTRO DEPOT BELGIQUE SA							
Limburg (BE)	Genkerstwg	Genkersteenweg 160, 3500 Hasselt	JUNTOO ANTWERPEN EN LIMBURG NV							
Liege (BE)	Huy	Avenue du Bosquet 33, 4500 Huy	BLEU CITRON SPRL							
Namur (BE)	Ind. baanwinkel	Ancien Rivage 73, 5020 Malonne	ANISERCO NV							
Oost-Vlaanderen (BE)	Aalst-Gentsestwg	Gentsesteenweg 442, 9300 Aalst	MEDI-MARKET GROUP NV							
Oost-Vlaanderen (BE)	Herzele	Provincieweg 266, 9550 Herzele	MODEMAKERS FASHION NV							
Oost-Vlaanderen (BE)	Zelzate	Maïsstraat 3, 9060 Zelzate	JBC NV							
Flemish Brabant (BE)	Brusselsestwg	Brusselsesteenweg 4, 3020 Herent	JBC NV							
Flemish Brabant (BE)	Grimbergen	Waardbeekdreef 6, 1850 Grimbergen	VAN HAREN SCHOENEN BVBA							
Brabant (Wallon) (BE)	Wavre Oost	Avenue Reine Astrid 4/6, 1300 Wavre	BDO DISTRIBUTION SA							
West-Vlaanderen (BE)	Middelkerke	Biezenstraat 16A, 8430 Middelkerke	ACTION BELGIUM BV							
West-Vlaanderen (BE)	Oostende	Torhoutsesteenweg 610, 8400 Oostende	IMETAM BVBA							
Gelderland (NL)	Duiven	Nieuwgraaf 6, 6921 RJ Duiven	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
				1986 - 2017	28 574 446	15 927 966	100 %	16 086	2 093 792	22 861 224

Nombre de surfaces de vente par entreprise	31.03.2025
Retail Estates	677
Retail Warehousing Invest	27
SVK	2
Distri-Land NV	12
Alexandrium Invest	20
Aquarius Invest	10
Breda I Invest	16
Breda II Invest	12
Cruquius Invest	28
Heerlen I Invest	22
Heerlen II Invest	26
Naaldwijk Invest	20
Osbroek Invest	28
Retail Estates Middelburg Invest	15
Retail Estates Nederland	36
Spijkenisse Invest	27
Venlo Invest	21
Waterman Invest	7
Zaandam Invest	17
<b>Nombre total de propriétés</b>	<b>1 023</b>



RETAILPARK  
LA GALERIE BOUVERIE,  
Frameries  
BELGIQUE

### 3. RAPPORTS DES EXPERTS IMMOBILIERS



#### Belgique

RETAILPARK  
Schoten  
BELGIQUE

RETAILPARK BELVÉDÈRE  
Maastricht - PAYS-BAS

#### Rapport de Cushman & Wakefield

Ce rapport concerne 330 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 et Distri-Land en date du 31 mars 2025.

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. (En fonction des principes actuels. 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 pouvant être raisonnablement atteinte dans des conditions normales de vente entre des 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. Le montant de ces droits 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. En l'occurrence, tous les immeubles sont considérés comme un portefeuille et pas comme des unités individuelles. C'est pourquoi les immeubles d'une valeur de moins de 2 500 000 euros se trouvent aussi sous le régime des 2,5 %.

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'inoccupation, 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 (RWI et INDUCOM inclus) a, au 31 mars 2025, une valeur d'investissement (corrections comprises) de 614,06 millions d'euros et une juste valeur de 599,08 millions d'euros. La juste valeur a augmenté de 0,27 % par rapport au trimestre précédent. Ceci donne à Retail Estates un rendement initial de 6,81 %.

Le portefeuille d'Immobilière Distri-Land sa a au 31 mars 2025 une valeur d'investissement (corrections comprises) de 24,49 millions d'euros et une juste valeur de 23,89 millions d'euros. La juste valeur a augmenté de 0,14 % par rapport au trimestre précédent. Ceci donne à Immobilière Distri-Land sa un rendement de 6,47 %.

#### Rapport de CBRE

Le rapport de CBRE établi le 31 mars 2025 concerne 372 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 751,49 millions d'euros et la juste valeur à 733,16 millions d'euros. Ces immeubles génèrent des revenus locatifs de 49,84 millions d'euros, soit un rendement brut de 6,63 %.

#### Rapport de Stadim

Le rapport de Stadim établi le 31 mars 2025 porte sur un complexe semi-logistique. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 5,16 millions d'euros et la juste valeur à 5,03 millions d'euros. Ces immeubles génèrent des revenus locatifs de 0,19 million d'euros, soit un rendement brut de 6,71 %.



RETAILPARK BEL'PROVINCE  
Braine-l'Alleud  
BELGIQUE





WOONBOULEVARD  
Spijkenisse - PAYS-BAS

## Pays-Bas

### Rapport de Cushman & Wakefield

Le rapport de Cushman & Wakefield établi le 31 mars 2025 concerne 214 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 538,71 millions d'euros et la juste valeur à 487,54 millions d'euros. Ces immeubles représentent des revenus locatifs de 487,54 millions d'euros, soit un rendement brut de 7,01 %.

### Rapport de CBRE

Le rapport de CBRE établi le 31 mars 2025 concerne 53 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 100,75 millions d'euros et la juste valeur à 90,50 millions d'euros. Ces immeubles représentent des revenus locatifs de 8,51 millions d'euros, soit un rendement brut de 8,45 %.

### Rapport de Colliers

Le rapport de Colliers établi le 31 mars 2025 concerne 20 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 48,82 millions d'euros et la juste valeur à 44,17 millions d'euros. Ces immeubles représentent des revenus locatifs de 3,82 millions d'euros, soit un rendement brut de 7,82 %.

### Rapport de Stadim

Le rapport de Stadim établi le 31 mars 2025 concerne 18 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 89,67 millions d'euros et la juste valeur à 80,50 millions d'euros. Ces immeubles génèrent des revenus locatifs de 5,29 million d'euros, soit un rendement brut de 5,90 %.

## Panneaux solaires

### Rapport de Stadim

Le rapport de Stadim établi le 31 mars 2025 concerne 14 installations de panneaux solaires détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. Parmi celles-ci, 11 sont situées en Belgique et 3 aux Pays-Bas. Le coût d'installation est estimé à 6,04 millions d'euros et la juste valeur à 9,40 millions d'euros.

# RAPPORT FINANCIER

Compte de résultats consolidé	176
Bilan consolidé	179
Aperçu des mutations des capitaux propres	
Aperçu des flux de trésorerie consolidé	
Commentaires relatifs aux comptes consolidés	187
Autres notes	
Rapport du Commissaire	
Comptes sociaux : compte de résultats	237
Comptes sociaux : bilan	
Comptes sociaux : aperçu des mutations des capitaux propres	241
Affectation du résultat statutaire	
Déclaration des personnes responsables	246

# 1. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	Notes	31.03.2025	31.03.2024
Revenus locatifs	1	143 414	139 533
Charges relatives à la location	2	-1 238	-705
<b>Résultat locatif net</b>		<b>142 176</b>	<b>138 829</b>
Récupération des charges immobilières			
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	3	15 531	14 609
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	4	-18 243	-16 905
Autres revenus et charges relatifs à la location		-105	-101
<b>Résultat immobilier</b>		<b>139 359</b>	<b>136 431</b>
Frais techniques	5	-6 446	-7 932
Frais commerciaux	6	-981	-1 249
Charges et taxes sur les immeubles non loués	7	-860	-504
Frais de gestion immobilière	8	-7 261	-6 653
Autres frais immobiliers	9	-2	-3
<b>Frais immobiliers</b>		<b>-15 551</b>	<b>-16 340</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>123 808</b>	<b>120 090</b>
Frais généraux de la société	10	-9 480	-8 473
Autres revenus et charges d'exploitation			
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>114 328</b>	<b>111 617</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)</b>	<b>Notes</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	386	-399
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	27 835	51 190
Autre résultat sur portefeuille	12	1 566	-365
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>144 115</b>	<b>162 043</b>
Revenus financiers	13	157	162
Charges d'intérêts nettes	14	-20 228	-21 671
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	35	-13 072	-16 487
Autres charges financières	15	-70	-63
<b>Résultat financier</b>		<b>-33 213</b>	<b>-38 059</b>
Quote-part dans le résultat dans les entreprises associées et co-entreprises		-75	-92
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>110 827</b>	<b>123 891</b>
Impôts	16	-2 355	-734
<b>Résultat net</b>		<b>108 472</b>	<b>123 157</b>
Attribuable aux:			
Actionnaires du Groupe		106 696	122 967
Intérêts minoritaires		1 776	190
Commentaire:			
<b>Résultat EPRA (part du Groupe)<sup>1</sup></b>		<b>90 859</b>	<b>88 366</b>
Résultat sur portefeuille		29 787	50 425
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers		-13 072	-16 487
EPRA résultat minoritaires		898	853

<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>Notes</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Nombre d'actions ordinaires en circulation	17	14 707 335	14 375 587
Nombre moyen pondéré d'actions	17	14 627 352	14 294 043
Bénéfice net par action ordinaire (en €) - par du Groupe <sup>2</sup>		7,29	8,60
Bénéfice net dilué par action (en €) - par du Groupe		7,29	8,60

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

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

## 2. ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(Statement of other comprehensive income)

<b>Aperçu du résultat global (en milliers €)</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Résultat net	108 472	123 157
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	
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-660	-549
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>107 812</b>	<b>122 608</b>

### 3. BILAN CONSOLIDÉ

ACTIFS (en milliers €)	Notes	31.03.2025	31.03.2024
<b>Immobilisations</b>		<b>2 116 630</b>	<b>2 089 636</b>
Goodwill			
Immobilisations incorporelles	20	8 697	8 874
Immeubles de placement <sup>3</sup>	21	2 069 537	2 028 317
Autres immobilisations corporelles	20	6 163	6 450
Immobilisations financières	35	31 172	44 924
Instruments financiers		24 597	38 275
Sociétés mises en équivalence		1 574	1 649
Créances sur participations dans des entreprises associées et joint ventures		5 000	5 000
Créances de location-financement	35	1 030	1 030
Créances commerciales et autres immobilisations		32	40
Impôts reportés		0	8
Autres		32	32
<b>Actifs circulants</b>		<b>42 455</b>	<b>41 306</b>
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	22	18 457	8 552
Créances commerciales	23	14 627	14 627
Créances fiscales et autres actifs circulants	24	2 841	7 311
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	2 917	7 089
Comptes de régularisation	26	3 614	3 727
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>2 159 085</b>	<b>2 130 942</b>

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

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)</b>	<b>Notes</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>1 230 021</b>	<b>1 174 361</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>		<b>1 221 040</b>	<b>1 167 356</b>
Capital	27	322 499	315 035
Primes d'émission	28	396 559	384 498
Réserves		395 286	344 857
Résultat net de l'exercice		106 696	122 967
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>8 982</b>	<b>7 005</b>
<b>Passifs</b>		<b>929 064</b>	<b>956 581</b>
Passifs non courants		830 514	870 386
Provisions			
Dettes financières non courantes	34/35	828 954	867 186
Établissements de crédit		648 655	686 535
Location-financement à long terme		4 557	5 079
Obligations		175 743	175 572
Autres passifs non courants financiers	29/35	0	0
Impôts reportés	29	1 560	3 200

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)</b>	<b>Notes</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Passifs courants		98 550	86 194
Dettes financières courantes	34/35	61 484	46 682
Établissements de crédit		61 484	46 682
Obligations		0	0
Location-financement à court terme			0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	30	15 713	18 718
Exit tax	31	402	738
Autres	30	15 311	17 979
Autres passifs courants	32	1 524	1 153
Comptes de régularisation	33	19 829	19 642
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>2 159 085</b>	<b>2 130 942</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>Notes</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Taux d'endettement <sup>4</sup>	36	42,52 %	44,62 %

<sup>4</sup> 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).

## 4. APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES

APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES (en milliers €)	Capital actions ordinaires	Primes d'émission indisponibles	Primes d'émission disponibles	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL Capitaux Propres
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2023</b>	<b>308 515</b>	<b>315 410</b>	<b>58 899</b>	<b>233 805</b>	<b>180 621</b>	<b>6 815</b>	<b>1 104 065</b>
Affectation du résultat net 2023-2024							0
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves				51 321	-51 321		0
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture				41 645	-41 645		0
Transfert du résultat EPRA aux réserves				18 635	-18 635		0
Reclassification entre les réserves							0
Dividendes de l'exercice 2022-2023					-69 020		-69 020
Augmentation du capital	6 520		10 376				16 896
Augmentation du capital par apport en nature							0
Frais de l'augmentation du capital			-187				-187
Augmentation des capitaux propres suite aux fusions							0
Autres							0
Résultat global au 31 mars 2024			0	-549	122 967	190	122 608
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2024</b>	<b>315 035</b>	<b>315 410</b>	<b>69 088</b>	<b>344 857</b>	<b>122 967</b>	<b>7 005</b>	<b>1 174 361</b>
Affectation du résultat net 2024-2025							0
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves				50 825	-50 825		0
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture				-16 487	16 487		0
Transfert du résultat EPRA aux réserves				16 752	-16 752		0
Reclassification entre les réserves							0
Dividendes de l'exercice 2023-2024					-71 878	-200	-72 078
Augmentation du capital	7 464		12 275			400	20 139
Augmentation du capital par apport en nature							0
Frais de l'augmentation du capital			-214				-214
Autres							0
Intérêts minoritaires				0			0
Résultat global au 31 mars 2025	0		0	-660	106 696	1 776	107 812
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2025</b>	<b>322 499</b>	<b>315 410</b>	<b>81 148</b>	<b>395 286</b>	<b>106 696</b>	<b>8 982</b>	<b>1 230 021</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 2023</b>	<b>87</b>	<b>189 872</b>	<b>6 557</b>	<b>-72 582</b>	<b>1 450</b>	<b>12 069</b>	<b>96 351</b>	<b>233 805</b>
Affectation du résultat net 2023-2024								0
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves		73 595		-22 274				51 321
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture						41 645		41 645
Transfert du résultat EPRA aux réserves							18 635	18 635
Reclassification entre les réserves		-2 173	2 173	510			-510	0
Augmentation du capital par apport en nature								0
Frais de l'augmentation du capital								0
Autres								0
Résultat global au 31 mars 2024		0	0	0	-549	0		-549
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2024</b>	<b>87</b>	<b>261 294</b>	<b>8 731</b>	<b>-94 346</b>	<b>901</b>	<b>53 714</b>	<b>114 476</b>	<b>344 857</b>
Affectation du résultat net 2024-2025								
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves		62 906		-12 082				50 825
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture						-16 487		-16 487
Transfert du résultat EPRA aux réserves							16 752	16 752
Reclassification entre les réserves		-842	842	314			-314	0
Augmentation du capital par apport en nature								0
Frais de l'augmentation du capital								0
Autres		-1 833		1 809			25	0
Résultat global au 31 mars 2025					-660			-660
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2025</b>	<b>87</b>	<b>321 525</b>	<b>9 573</b>	<b>-104 304</b>	<b>241</b>	<b>37 227</b>	<b>130 938</b>	<b>395 286</b>

## 5. APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers €)	Notes	31.03.2025	31.03.2024
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>		<b>7 089</b>	<b>4 128</b>
<b>1. Flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation</b>		<b>95 455</b>	<b>75 863</b>
Résultat d'exploitation		144 115	162 043
Intérêts payés	14	-19 160	-22 221
Intérêts perçus		25	25
Impôts des sociétés payés	16	-2 452	-2 181
Impôts des sociétés perçus	16	0	596
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	35	-13 072	-16 487
Autres éléments non monétaires		-2 760	1 192
<b>Éléments non monétaires à ajouter / déduire du résultat:</b>		<b>-12 141</b>	<b>-32 264</b>
Amortissements et réductions de valeur			
Amortissements / Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs corporels et incorporels	20	1 579	1 244
Amortissements / Réductions de valeur (ou reprises) sur créances commerciales	2	1 238	705
Autres éléments non monétaires			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	-27 834	-51 367
Résultat sur la vente des immeubles de placement	11	-386	399
Autre résultat sur portefeuille			0
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	35	13 092	16 583
Frais d'émission d'obligations		171	172
Autres			

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers €)	Notes	31.03.2025	31.03.2024
<b>Variation du besoin en fonds de roulement:</b>		<b>900</b>	<b>-14 840</b>
Mouvement des actifs			
Créances commerciales et autres créances	23	-1 237	-3 884
Créances fiscales et autres actifs circulants	24	4 470	-5 508
Comptes de régularisation	26	113	-642
Actifs à long terme			
Mouvement des passifs			
Dettes commerciales et autres dettes courantes	30/31	-3 005	-6 088
Autres passifs courants	32	371	-458
Comptes de régularisation	33	188	1 741
<b>2. Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement</b>		<b>-24 011</b>	<b>-92 292</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles	20	-731	-3 334
Acquisition d'immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	21	-30 635	-98 009
Aliénation d'immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	21	7 731	12 253
Acquisition d'actions des sociétés immobilières			-2 626
Vente d'actions des sociétés immobilières			
Acquisition d'autres actifs corporels	20	-429	-705
Acquisition d'immobilisations financières		0	
Aliénation d'autres actifs corporels	20	46	2
Aliénation d'immobilisations financières non courantes			
Revenus de créances commerciales et autres actifs non courants		8	127

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers €)	Notes	31.03.2025	31.03.2024
<b>3. Flux de trésorerie générés par les activités de financement</b>		<b>-75 617</b>	<b>19 389</b>
Variation des passifs financiers et des dettes financières			
Augmentation des dettes financières	34	142 350	223 250
Diminution des dettes financières	34	-165 428	-151 464
Variation des autres passifs			
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs		-2 163	-276
Variation des capitaux propres			
Augmentation du capital et primes d'émission	27	19 739	16 896
Frais de l'augmentation du capital	28	-214	-187
Investissements et financements d'entités non-controlées à 100%		1 976	190
Dividende			
Dividende de l'exercice précédent	19	-71 878	-69 021
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>		<b>2 917</b>	<b>7 089</b>

Globalement, des lignes de crédit à hauteur de 142,35 millions d'euros ont été exploitées ou prolongées, et des crédits à hauteur de -165,43 millions d'euros n'ont temporairement pas été exploités ni remboursés.

## 6. COMMENTAIRES RELATIFS AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### Indicateurs clés de performance

Résultat EPRA par action	31.03.2025	31.03.2024
Résultat EPRA (part du groupe) (en €)	90 859 382	88 365 995
Nombre d'actions ordinaires en circulation	14 707 335	14 375 587
Nombre moyen pondéré d'actions	14 627 352	14 294 043
Résultat EPRA par action (en €) <sup>5</sup>	6,21	6,18
Résultat EPRA par action (en €) - dilué	6,21	6,18

<sup>5</sup> 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 14.707.335 actions), le Résultat EPRA par action est de 6,18 EUR au 31.03.2025 contre 6,15 EUR au 31.03.2024.

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) - PART DU GROUPE	31.03.2025	31.03.2024
Valeur de l'actif net par action IFRS <sup>6</sup>	83,02	81,20
EPRA NTA par action <sup>7</sup>	80,87	78,15
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés et hors les intérêts minoritaires liés aux éléments susmentionnés <sup>8</sup>	83,61	80,94

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> EPRA NTA se calcule comme suit: capitaux propres (hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés, impôts différés, immobilisations incorporelles et hors les intérêts minoritaires liés aux éléments susmentionnés) divisé par le nombre d'actions.

<sup>8</sup> 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 annuels consolidés de la société pour l'exercice social clôturé au 31 mars 2025 couvrent Retail Estates sa et ses filiales (le « Groupe »). Ils ont été approuvés par le conseil d'administration du 24 mai 2025 et seront présentés pour information à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 22 juillet 2025.

## Méthodes comptables significatives

### Déclaration de conformité

Les comptes annuels 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 qui détiennent un nombre limité d'immeubles, dont le personnel et les activités n'ont pas été repris et qui ne seront pas conservées dans le cadre d'une activité autonome. Les sociétés sont consolidées dans leur intégralité. Nous renvoyons également pour ce point à l'annexe 41.

Statut d'adoption des nouvelles normes en date du 31 décembre 2024 (EFRAG 23 décembre 2024).

Les amendements aux normes suivantes sont **d'application obligatoire** pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et **ont été 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 1er janvier 2024).** 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.
  - Clarifient comment les conditions auxquelles une entité doit se conformer dans les 12 mois suivant la période de reporting, telles que les clauses restrictives, affectent la classification du passif correspondant.

- **Amendements à la norme IAS 7 'Tableau des flux de trésorerie' et IFRS 7 'Instruments financiers : Disclosures': Accords de financement avec les fournisseurs.** L'amendement décrit les caractéristiques pour lesquelles une entité devra fournir des informations supplémentaires concernant l'impact des accords de financement des fournisseurs sur les passifs, les flux de trésorerie et l'exposition au risque de liquidité.
  - **Amendements à la norme IFRS 16 'Contrats de location' : Passif locatif dans le cadre d'une cession-bail (en vigueur le 1er janvier 2024).** Les modifications expliquent comment une entité comptabilise une cession-bail (sale and leaseback) après la date de la transaction, en particulier lorsque tout ou partie des paiements de location sont des paiements de location variables qui ne dépendent pas d'un indice ou d'un taux. Ils indiquent que, lors de l'évaluation ultérieure de l'obligation locative, le vendeur-preneur détermine les « paiements au titre de la location » et les « paiements révisés au titre de la location » d'une manière qui n'entraîne pas le vendeur-preneur à comptabiliser un montant quelconque du gain ou de la perte lié à la droit d'usage conservé. Les gains et pertes relatifs à la résiliation totale ou partielle d'un bail continuent d'être comptabilisés lorsqu'ils surviennent car ils concernent le droit d'usage résilié et non le droit d'usage conservé.
- Les nouvelles **normes et amendements** suivants ont été publiés mais **sont obligatoires** pour les exercices comptables débutant au 1<sup>er</sup> janvier 2024 mais **n'ont pas été adoptés par l'Union européenne**:
- Néant

Les **amendements** aux normes suivantes ont été publiés mais **ne sont pas encore obligatoires** pour les exercices comptables débutant au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et **ont été adoptés par l'Union européenne**:

- **Amendements à IAS 21 « Les effets des variations des taux de change : absence d'échangeabilité » (entrée en vigueur le 1er janvier 2025).** IAS 21 ne couvrirait pas auparavant la manière de déterminer les taux de change en cas d'absence de convertibilité à long terme et le taux au comptant à appliquer par la société n'est pas observable. Les modifications à portée limitée ajoutent des exigences spécifiques concernant :
  - Déterminer quand une devise est échangeable contre une autre et quand elle ne l'est pas ;
  - Déterminer le taux de change à appliquer dans le cas où une devise n'est pas échangeable ;
  - Informations supplémentaires à fournir lorsqu'une devise n'est pas échangeable.

Les **amendements** aux normes suivantes ont été publiés mais **ne sont pas encore obligatoires** pour les exercices comptables débutant au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et **ne sont pas encore adoptés par l'Union européenne**:

- **Amendements à IFRS 9 et à IFRS 7: La classification et la mesure des instruments financiers (entrée en vigueur le 1er janvier 2026).** Le 30 mai 2024, l'IASB a publié des amendements à la norme IFRS 9 et à la norme IFRS 7 afin de:
  - Clarifier la date de reconnaissance et de déconsolidation de certains actifs et passifs financiers, avec une nouvelle exception pour certains passifs financiers réglés par le biais d'un système de transfert électronique de fonds;
  - Clarifier et ajouter des orientations supplémentaires pour évaluer si un actif financier répond au critère des paiements exclusivement de principal et d'intérêts (SPPI);

- Ajouter de nouvelles informations à fournir pour certains instruments dont les modalités contractuelles peuvent modifier les flux de trésorerie (comme certains instruments liés à la réalisation d'objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG));
  - Mettre à jour les informations à fournir pour les instruments de capitaux propres désignés à la juste valeur par le biais d'un autre élément du résultat global (FVOCI).
- **Amendements à IFRS 9 et à IFRS 7: Contrats d'électricité dont la production dépend de la nature (« renouvelable ») (en vigueur le 1er janvier 2026).** Le 18 décembre 2024, l'IASB a publié des amendements à la norme IFRS 9 et à la norme IFRS 7 afin de:
    - clarifier l'application des exigences en matière d'« usage personnel » ;
    - autoriser la comptabilité de couverture si ces contrats sont utilisés comme instruments de couverture ; et
    - de nouvelles exigences de divulgation pour permettre aux investisseurs de comprendre l'effet de ces contrats sur la performance financière et les flux de trésorerie d'une entreprise.
  - **IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers (entrée en vigueur le 1er janvier 2027).** L'IASB a publié IFRS 18, la nouvelle norme sur la présentation et les informations à fournir dans les états financiers, en mettant l'accent sur les mises à jour de l'état des résultats. Les nouveaux concepts clés introduits dans IFRS 18 concernent:
    - La structure de l'état des résultats ;
    - Les informations nécessaires à fournir dans les états financiers pour certaines mesures de performance du résultat qui sont rapportées en dehors des états financiers de l'entité (c'est-à-dire les mesures de performance alternatives définies par la direction) ;

- Les principes améliorés sur l'agrégation et la désagrégation qui s'appliquent aux états financiers primaires et aux notes en général.

IFRS 18 remplacera IAS 1; bon nombre des autres principes existants dans IAS 1 sont conservés, avec des changements limités. IFRS 18 n'aura pas d'impact sur la reconnaissance ou la mesure des éléments dans les états financiers, mais cela pourrait modifier ce qu'une entité rapporte en tant que "bénéfice ou perte d'exploitation".

IFRS 18 s'appliquera aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027 et s'applique également aux informations comparatives. Les changements de présentation et des informations nécessaires par IFRS 18 pourraient nécessiter des changements de système et de processus.

- **IFRS 19 Filiales sans obligation de rendre des comptes publics : Informations à fournir (entrée en vigueur le 1er janvier 2027).** Le Conseil des normes comptables internationales (IASB) a publié une nouvelle norme comptable IFRS pour les filiales. La norme IFRS 19 'Filiales sans obligation de rendre des comptes publics : Informations à fournir' permet aux filiales éligibles d'utiliser les normes comptables IFRS avec des informations à fournir réduites. L'application de la norme IFRS 19 réduira les coûts de préparation des états financiers des filiales tout en maintenant l'utilité des informations pour les utilisateurs de leurs états financiers.

- **Améliorations annuelles Volume 11 (entre en vigueur le 1 January 2026).** Les normes modifiées sont:
  - IFRS 1 Première application des Normes internationales d'information financière;
  - IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir et des indications supplémentaires pour la mise en œuvre d'IFRS 7;
  - IFRS 9 Instruments financiers;
  - IFRS 10 États financiers consolidés; et
  - IAS 7 Tableaux des flux de trésorerie.

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 : 1er 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

L'euro (€ et EUR) est utilisé comme monnaie fonctionnelle et de présentation, et est arrondi au millier le plus proche.

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

### Principes de consolidation

#### Filiales

Les filiales sont des entités sur lesquelles l'entreprise exerce un contrôle. 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. Les intérêts minoritaires sont les intérêts dans les filiales qui ne sont pas détenues par le Groupe, ni directement, ni indirectement. Au 31 mars 2025, des intérêts minoritaires ont été reconnus uniquement pour la société Alex Invest NV. Les immeubles d'Alex Invest sont inclus à 100 % dans le rapport de cluster relatif au portefeuille (comme dans le bilan).

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.

### Coentreprises et entreprises associées

Les coentreprises sont des entreprises sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle commun, établi par accord contractuel. Ce contrôle commun est applicable lorsque les décisions stratégiques, financières et opérationnelles relatives à l'activité de l'entreprise requièrent l'accord unanime des parties partageant le contrôle (les participants de la coentreprise).

Les entreprises associées sont des entreprises sur lesquelles le Groupe exerce une influence significative.

Tel que défini dans la norme IAS 28, les résultats et l'impact sur le bilan de l'entreprise associée Veilinghof 't Sas (dans laquelle Retail Estates détient 26,19 %) sont comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence. Les participations dans des sociétés mises en équivalence sont portées au bilan consolidé sous une rubrique distincte des immobilisations financières (« Sociétés mises en équivalence »).

Lorsqu'une participation est mise en équivalence, elle est inscrite au bilan consolidé pour le montant correspondant à la fraction des capitaux propres de la société concernée, y compris le résultat de l'exercice, représentée par cette participation.

Le résultat des entreprises associées et des coentreprises est repris dans le résultat sur la ligne « part dans le résultat des entreprises associées et des coentreprises ».

Les immeubles de Veilinghof 't Sas ne sont pas inclus dans le rapport de cluster relatif au portefeuille.

### Conversion des devises 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.

### Couverture des flux de trésorerie

Lorsqu'un produit financier dérivé peut être qualifié de couverture effective 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 effective est directement comptabilisée dans les capitaux propres à la rubrique « Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers ». La part non effective 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 de nouvelles actions sont déduits des fonds 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'il 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 décrit comme suit :

- contrats de vente d'immeubles : 12,50 % pour les biens sis en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne, 12 % 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) : 5 %;
- 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 ou d'un gouvernement étranger) : exemption des droits ;
- apport en nature d'immeubles contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption des 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. Pour 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 %. En ce qui concerne les transactions portant sur des immeubles d'une valeur globale inférieure à 2,50 millions d'euros, il y a lieu de tenir compte de droits de mutation compris en fonction de 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 la base d'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.

Retail Estates se 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, Colliers 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'euros.

### Commentaire sur les droits de mutation aux Pays-Bas

Aux Pays-Bas, les droits de mutation s'élèvent à 10,4 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023 (8 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, avant 6 %). 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 %.

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 :

- a) frais d'entretien et de réparation des toitures et des parkings : s'il s'agit d'une rénovation complète de la toiture (y compris une nouvelle isolation conforme à la stratégie de durabilité de la société), ces frais sont activés et donc ajoutés à la juste valeur des immeubles de placement. Les travaux d'entretien et de réparation purs sont imputés au résultat d'exploitation ;
- b) remplacement des fenêtres : les investissements réalisés dans le cadre de la stratégie de durabilité de la société (qui améliorent considérablement le niveau de confort existant) sont activés et ajoutés à la juste valeur des immeubles de placement ;

- c) 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. 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).

#### Immeubles de placement en construction

Conformément à la norme IAS 40, telle qu'adaptée, les immeubles de placement en construction sont actés 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 cours de 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 cours de 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 immeubles de placement

Les immeubles de placement en construction 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	6,66 - 20%
Mobilier	3,03 - 20%
Matériel roulant	20 - 33,33%
Matériel informatique	20 - 33,33%
Logiciels standard	33,33%
Logiciels sur mesure	6,66 - 33,33%
Bâtiments à propre usage	3,03%
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, sur la base des informations publiquement disponibles et des 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 2025 : 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 sa entend réévaluer la valeur de ses certificats à chaque clôture de ses comptes en fonction :

- a) 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'Immobilier 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 comptabilisés sous 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 2025, la valeur des immeubles de placement liés aux certificats Distri-Land s'élève à 19,45 millions d'euros (17,35 millions d'euros au 31 mars 2024), pour une valeur totale du portefeuille de Retail Estates de 2 069,54 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 et du 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 dû, 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 les 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 fonds propres. Les actions propres rachetées sont assimilées à une diminution des fonds 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 du comité de management. Pour les membres du comité de management, 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 (y compris les

dépenses dans le cadre de la stratégie de durabilité) 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 effective 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 fonds propres. Le cas échéant, l'impôt est lui aussi repris directement dans les fonds propres. L'impôt courant se compose du montant des impôts à payer, tel qu'estimé, sur les revenus imposables de l'exercice, 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.

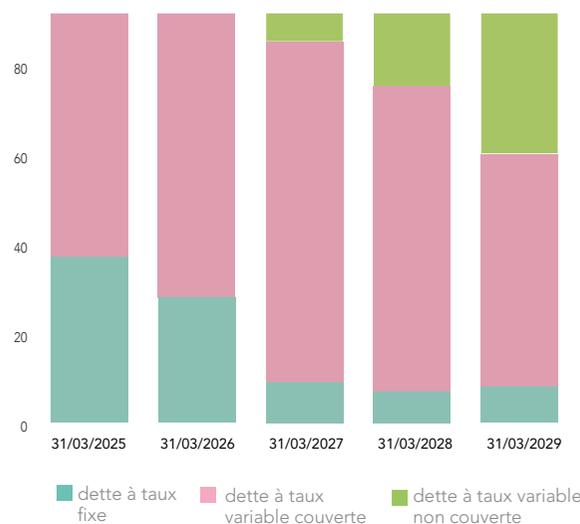
La provision relative à l'exit tax ne fait en principe l'objet d'une révision intermédiaire que si l'augmentation de valeur du bien immobilier de la société entraîne une majoration de la taxe. Toute surestimation résultant de diminutions de valeur ne peut être constatée qu'à la réalisation effective 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. Afin de couvrir le risque de taux d'intérêt sur les crédits à long terme contractés à un taux d'intérêt variable, Retail Estates sa recourt à des instruments financiers du type IRS et CAP. Dans le cadre d'un swap de taux d'intérêt, le taux d'intérêt variable est échangé contre un taux d'intérêt fixe. Dans le cas des CAP, le taux d'intérêt est plafonné. Conformément à la politique de taux mise en œuvre, 100,70 % 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 %.

### APERÇU DE LA DETTE A TAUX FIXE, DE LA DETTE A TAUX VARIABLE COUVERTE ET DE LA DETTE A TAUX VARIABLE NON COUVERTE (EN %)



### 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. Au cours de l'exercice écoulé, le Groupe a conclu 100,70 % 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 de l'exercice en cours 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 2023 (p. 172-239 du Rapport Financier Annuel 2022-2023) et le 31 mars 2024 (p. 166-233 du Rapport Financier Annuel 2023-2024) 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/fr](http://www.retailstates.com/fr)).



## 7. 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 hausse des revenus locatifs s'explique principalement par les indexations et les acquisitions réalisées au cours de l'exercice écoulé. Les revenus locatifs indiqués ci-dessous font abstraction des 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 €)	31.03.2025	31.03.2024
Dans moins d'un an	145 285	142 241
Entre un et cinq an(s)	458 847	440 050
Dans plus de cinq ans	497 827	495 402

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. Sans tenir compte de ce droit de résiliation légal, la durée moyenne restante pondérée est de 8,22 ans pour le portefeuille belge et de 4,14 ans pour le portefeuille néerlandais. La durée résiduelle moyenne pondérée pour l'ensemble du portefeuille est de 6,71 ans.

### 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. En Belgique, le locataire est tenu de faire enregistrer le contrat à ses frais.

### Note 2

Charges liées à la location (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Loyer à payer sur les actifs loués et frais de leasing	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	-1 238	-705
<b>Total des charges liées à la location</b>	<b>-1 238</b>	<b>-705</b>

### Note 3

Récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les immeubles loués (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Refacturation des charges locatives supportées par le propriétaire	8 236	7 598
Refacturation des précomptes et taxes sur les immeubles loués	7 296	7 010
<b>Total de la récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les immeubles loués</b>	<b>15 531</b>	<b>14 609</b>

**Note 4**

<b>Charges locatives supportées par les locataires sur les immeubles loués (en milliers €)</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Charges locatives portées par le propriétaire	-8 988	-8 247
Précomptes et taxes sur les immeubles loués	-9 255	-8 658
<b>Total des charges locatives supportées par les locataires sur les immeubles loués</b>	<b>-18 243</b>	<b>-16 905</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.

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 1 343,02 millions d'euros. Ce montant représente 65,09 % de la juste valeur des immeubles à cette même date (2 063,29 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 en vue de la vente doivent toutefois être assurées.

<b>Assurances</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Primes d'assurance (en milliers €)	1 583	1 522
Pourcentage de la juste valeur couverte par l'assurance	65,09	69,03

**Note 5**

<b>Charges techniques (en milliers €)</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Charges techniques récurrentes	-5 933	-6 163
Entretien structurel	-5 933	-6 163
Charges techniques non récurrentes	-514	-1 769
Entretien occasionnel	-845	-935
Pertes résultant de sinistres couverts par des contrats d'assurance	234	-1 336
Indemnités perçues des compagnies d'assurances	97	502
<b>Total des charges techniques</b>	<b>-6 446</b>	<b>-7 932</b>

L'entretien structurel concerne principalement les dépenses engagées dans le cadre de la stratégie de durabilité (renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments) et du renouvellement régulier 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.

Les dépenses liées aux initiatives ESG sont inférieures à celles de l'exercice précédent grâce à une économie de 1 million d'euros sur les dépenses liées à l'entretien structurel.

La diminution des charges techniques non récurrentes s'explique par une reprise de la provision pour les dommages constatés sur les panneaux de façade du parc commercial de Cruquius. En outre, l'exercice précédent 2023-2024 avait enregistré des coûts supplémentaires liés à des sinistres qui ne se sont pas reproduits au cours de l'exercice actuel. L'exercice précédent, des coûts avaient été enregistrés pour un magasin à Soignies dont le toit avait été endommagé, ce qui avait entraîné des frais importants pour la remise en état du bâtiment.

**Note 6**

<b>Charges commerciales (en milliers €)</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Commissions de courtiers	-237	-257
Publicité relative aux immeubles	-350	-580
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-123	-269
Autres	-271	-142
<b>Total des charges commerciales</b>	<b>-981</b>	<b>-1 249</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 de permis. En outre, les frais commerciaux concernent également les frais de prospection liée à des projets potentiels et au projet de rénovation à Utrecht.

**Note 7**

<b>Charges et taxes sur les immeubles non loués (en milliers €)</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Charges liées à l'inoccupation en cours d'exercice	-364	-197
Précompte immobilier sur l'inoccupation	-497	-308
<b>Total des charges et taxes sur les immeubles non loués</b>	<b>-860</b>	<b>-504</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 immeubles de placement en construction (essentiellement précompte immobilier). Le coût des immeubles inoccupés s'élève au 31 mars 2025 à 0,60 % des revenus locatifs perçus, contre 0,36 % au 31 mars 2024.

**Note 8**

Les frais de gestion englobent essentiellement les coûts du personnel responsable de la gestion du portefeuille, le coût opérationnel de l'application ERP imputable à la gestion, les dépenses d'exploitation des bureaux de Retail Estates en Belgique (Ternat) et aux Pays-Bas (Houten) et les honoraires payés aux tiers. Les frais de gérance perçus des locataires, lesquels couvrent partiellement les coûts de l'activité de gestion des immeubles, en sont déduits.

<b>Frais de gestion d'immeubles (en milliers €)</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Frais de bureau	-1 708	-1 362
Informatique	-1 604	-1 296
Autres	-104	-66
Frais de logement	-358	-342
Honoraires payés à des tiers	-266	-347
Relations publiques, communication et publicité	-78	-46
Frais de personnel	-4 890	-4 595
Rémunérations	-2 652	-2 647
Sécurité sociale	-588	-544
Pensions et assurances collectives	-12	-11
Autres	-1 638	-1 393
Honoraires de gérance perçus des locataires	40	40
<b>Total des frais de gestion immobilière</b>	<b>-7 261</b>	<b>-6 653</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. L'augmentation des frais de personnel s'explique par les nouveaux postes pourvus, combinés à l'indexation et à la hausse des frais de recrutement et de formation.

<b>(en ETP)</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Département immobilier	26,04	26,81
Total	43,10	42,00
En moyenne	41,70	41,10

Pour plus d'informations concernant les frais de personnel et l'effectif du personnel lors de l'exercice 2024-2025, nous renvoyons à la page 202 et suivants du rapport financier annuel 2024-2025.

**Note 9**

<b>Autres charges immobilières (en milliers €)</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Autres charges immobilières	-2	-3
<b>Total des autres charges immobilières</b>	<b>-2</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.

L'augmentation des frais généraux de la société résulte principalement d'une hausse des frais de bureau, des frais informatiques, des honoraires versés à des tiers et des frais de personnel.

Les frais de bureau et les frais informatiques ont augmenté en raison de la poursuite de l'extension du système informatique intégré. L'augmentation des honoraires versés à des tiers est due à la hausse des frais de consultation pour pallier temporairement le manque de personnel.

L'augmentation des frais de personnel est due aux nouveaux postes créés dans le domaine du reporting et de l'ESG. En outre, les frais de recrutement ont également augmenté en raison de la nécessité de pourvoir les différents postes.

Frais généraux de la société (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Frais de bureau et informatiques	-1 654	-1 299
Informatique	-1 575	-1 230
Autres	-79	-69
Frais de logement	-197	-185
Honoraires payés à des tiers	-960	-742
Récurrents	-341	-356
- Avocats		
- Réviseurs	-301	-291
- Autres	-40	-66
Non récurrents	-619	-386
- Avocats	-25	-50
- Frais de notaire	-6	-9
- Consultants	-587	-327
Fusions et acquisitions (autres que des regroupements d'entreprises)	0	0
Relations publiques, communication et publicité	-58	-123
Frais de personnel	-1 892	-1 688
Rémunérations	-948	-813
Sécurité sociale	-259	-218
Pensions et assurances collectives	-3	-3
Autres	-682	-653
Rémunération du management	-2 350	-2 173
Rémunération des administrateurs	-436	-352
Taxes et frais légaux	-1 933	-1 911
<b>Total des frais généraux</b>	<b>-9 480</b>	<b>-8 473</b>

**Note 11**

Résultat de la vente d'immeubles de placement (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Valeur comptable des biens immobiliers vendus	7 345	12 652
Prix de vente net des immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction)	7 904	12 373
Autres	-174	-120
<b>Total des bénéfices ou pertes sur les ventes d'immeubles de placement</b>	<b>386</b>	<b>-399</b>

Au cours de l'exercice précédent, des désinvestissements ont été opérés pour un prix de vente net de 7,90 millions d'euros. Une plus-value nette de 0,39 million d'euros 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. Pour plus d'informations, nous vous renvoyons au Rapport de gestion.

**Note 12**

Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Variation des immeubles de placement due aux ajustements de valeur	32 932	63 315
Variation des immeubles de placement due à la variation des coûts de transaction	-5 098	-12 125
<b>Total des variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>27 835</b>	<b>51 190</b>

Au cours des exercices 2022-2025, les loyers réels ont été indexés en moyenne de 14,60 % et 11,61 % respectivement en Belgique et aux Pays-Bas. Ces indexations ont été prises en compte avec un effet différé dans les loyers contractuels attendus par les experts immobiliers. Tout comme pour l'exercice comptable 2023-2024, il existe, pour l'exercice comptable 2024-2025, des preuves suffisantes sur le marché pour que les experts immobiliers puissent supposer que les indexations pour la plupart des immeubles sont de nature permanente et les loyers contractuels prévus ont été alignés sur les loyers actuels. La variation de la juste valeur des immeubles de placement a été nettement plus élevée au cours de l'exercice précédent en raison des ajustements déjà effectués à l'époque afin de rapprocher les loyers contractuels prévus des loyers actuels. Cette tendance s'est poursuivie cette année, mais dans une moindre mesure en raison des ajustements déjà effectués au cours de l'exercice précédent. En outre, nous avons également subi cette année l'impact de la dépréciation du site de Wetteren en raison de sa réaffectation en parc PME et de la baisse de sa valeur de développement.

	31.03.2025	31.03.2024
<b>Autre résultat sur portefeuille</b>	<b>1 566</b>	<b>-365</b>

L'autre résultat sur portefeuille au 31 mars 2025 porte principalement sur la reprise des impôts différés relatifs aux immeubles néerlandais. À compter du 1er janvier 2025, les sociétés néerlandaises ne répondront plus aux critères du statut FBI et seront normalement imposables. En conséquence, la provision pour impôts différés d'un montant de 2,32 millions d'euros a été reprise.

**Note 13**

Revenus financiers (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Intérêts et dividendes perçus	105	105
Autres	52	57
<b>Total des revenus financiers</b>	<b>157</b>	<b>162</b>

**Note 14**

Charges d'intérêts nettes (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Intérêts nominaux sur les emprunts <sup>1</sup>	-20 323	-21 722
Autres charges d'intérêts <sup>2</sup>	95	101
<b>Total des charges d'intérêts nettes</b>	<b>-20 228</b>	<b>-21 671</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 2,30%.

Le taux d'intérêt moyen pondéré s'élève à 2,30 % au 31 mars 2025, contre à 2,06 % au 31 mars 2024 (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 liées aux emprunts, s'élève à 7,03 au 31 mars 2025, contre 6,39 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 3,78 %. Ce pourcentage se situe 1,70 % en haut du taux d'intérêt moyen actuel. Pour plus d'informations sur la stratégie de couverture de Retail Estates, nous renvoyons à la note 35.

**Note 15**

Autres charges financières (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Frais bancaires et autres commissions	-70	-63
<b>Total des autres charges financières</b>	<b>-70</b>	<b>-63</b>

**Note 16**

Impôt des sociétés (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
<b>Entreprise</b>	<b>-1 113</b>	<b>-865</b>
1. Impôt des sociétés	-1 113	-865
Impôt de l'exercice courant	-1 118	-1 131
Régularisation au titre de l'exercice précédent	5	266
2. Exit tax	0	
<b>Filiales</b>	<b>-1 242</b>	<b>131</b>
1. Impôt des sociétés	-1 233	131
Impôt de l'exercice courant	-1 228	-474
Régularisation au titre de l'exercice précédent	-4	605
2. Exit tax	-9	
<b>Total de l'impôt des sociétés</b>	<b>-2 355</b>	<b>-734</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 comptabilisés à un taux de 25 % pour les sociétés belges et de 8 % pour les sociétés néerlandaises.

Les impôts sur les sociétés ont augmenté au cours de cet exercice par rapport à l'exercice précédent en raison d'une augmentation des dépenses rejetées et de la suppression du régime FBI pour les sociétés néerlandaises à partir de 2025..

**Statut FBI des sociétés néerlandaises**

La loi modifiant le régime des FBI a été publiée le 27 décembre 2023, en conséquence de quoi une FBI ne peut plus investir dans l'immobilier néerlandais, sauf par l'intermédiaire d'une filiale soumise au taux normal de l'impôt néerlandais sur les sociétés. L'amendement est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 2025, le régime FBI s'applique donc à toutes les sociétés néerlandaises, à l'exception d'Alex Invest nv, qui n'est pas éligible à ce régime jusqu'au 31 décembre 2024. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le régime FBI ne s'appliquera plus aux filiales néerlandaises. L'impact au quatrième trimestre, suite à la suppression du régime FBI, s'élève à 0,83 million d'euros.

Une nouvelle convention fiscale entre la Belgique et les Pays-Bas entrera également en vigueur. En vertu de cette nouvelle convention, les distributions de bénéfices des filiales néerlandaises à Retail Estates NV seront soumises à un impôt sur les dividendes de 0 %, étant donné que tant Retail Estates NV que les filiales néerlandaises ne pourront plus être qualifiées de FBI à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Toutefois, les commentaires communs et les arrêtés d'exécution de cette nouvelle convention fiscale avec les Pays-Bas n'ont pas encore été publiés.

**Note 17**

Nombre d'actions	31.03.2025	31.03.2024
Évolution du nombre d'actions		
Nombre d'actions au début de l'exercice	14 375 587	14 085 827
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	14 707 335	14 375 587
Nombre d'actions donnant droit aux dividendes	14 707 335	14 375 587
Nombre moyen pondéré d'actions pour le calcul du bénéfice par action	14 627 352	14 294 043

**Note 18**

Calcul du bénéfice distribuable (en milliers €) - statutaire	31.03.2025	31.03.2024
<b>Résultat net</b>	<b>106 494</b>	<b>122 908</b>
+ Amortissements	1 499	1 174
+ Réductions de valeur	1 537	757
- Reprise de réductions de valeur	-849	-665
- Reprise des loyers transférées et réduits	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	13 160	16 553
+/- Résultat non courant des participations qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	-24 790	-20 759
+/- Résultat de la vente d'immeubles de placement	-366	269
+/- Variations de la juste valeur des immeubles de placement et les immeubles de placement en construction	-3 886	-30 704
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>92 799</b>	<b>89 532</b>
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice <sup>1</sup>	366	-269
- 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 <sup>1</sup>		0
+ 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 <sup>1</sup>		
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>366</b>	<b>-269</b>
<b>Résultat distribuable</b>	<b>93 165</b>	<b>89 263</b>
<b>Résultat distribuable x 80%</b>	<b>74 532</b>	<b>71 410</b>
Réduction nette endettement	0	0
<b>Bénéfice distribuable minimum</b>	<b>74 532</b>	<b>71 410</b>

<sup>1</sup> par rapport à la valeur d'acquisition plus les coûts d'investissement capitalisés

Les autres éléments non monétaires à concurrence de -13,16 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 immeubles de placement en construction résultent, d'une part, du résultat sur portefeuille à concurrence de 3,89 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 (conformément aux statuts) 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.

## Note 19

Calcul du taux de distribution (en milliers €) - statutaire	31.03.2025	31.03.2024
Bénéfice net ordinaire	106 494	122 908
Bénéfice net dilué	106 494	122 908
Bénéfice distribuable	93 165	89 263
Bénéfice distribuable minimum	74 532	71 410
Dividende brut présumé	75 007	71 878
<b>Taux de distribution</b>	<b>80,51 %</b>	<b>80,52 %</b>

## Note 20

Tableau des investissements et des amortissements (en milliers €)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
<b>Valeur d'acquisition</b>				
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>10 253</b>	<b>6 919</b>	<b>8 446</b>	<b>7 855</b>
Acquisitions	731	3 334	429	705
Cessions et mises hors service			-208	-115
Transferts (vers) d'autres rubriques				
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>10 985</b>	<b>10 253</b>	<b>8 667</b>	<b>8 446</b>
<b>Amortissements et moins-values exceptionnelles</b>				
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>1 379</b>	<b>727</b>	<b>1 995</b>	<b>1 516</b>
Solde des sociétés acquises				
Amortissements <sup>3</sup>	909	651	670	593
Cessions et mises hors service			-161	-113
Transferts (vers) d'autres rubriques				
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>2 288</b>	<b>1 379</b>	<b>2 504</b>	<b>1 995</b>
<b>Valeur comptable nette</b>	<b>8 697</b>	<b>8 875</b>	<b>6 163</b>	<b>6 450</b>

<sup>3</sup> Les amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles sont portés au compte de résultats sous les rubriques 'frais de gestion immobilière' et 'frais généraux de la société'. 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	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>2 028 317</b>	<b>1 888 562</b>	<b>8 552</b>	<b>8 561</b>	<b>2 036 870</b>	<b>1 897 123</b>
Acquisition par achat des sociétés immobilières	0	3 200	0		0	3 200
Acquisition par apport des sociétés immobilières	0	0	0		0	0
Frais de financement activés	95	101	0		95	101
Acquisition d'immeubles de placement	12 859	85 115	0		12 859	85 115
Investissements résultant de dépenses ultérieures incluses dans la valeur comptable de l'actif	8 480	8 407	0		8 480	8 407
Apport d'immeubles de placement	0	0	0		0	0
Aliénation par vente de sociétés immobilières	0	0	0		0	0
Vente d'immeubles de placement	-3 841	-8 442	-3 503	-4 210	-7 345	-12 652
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	-13 408	-4 201	13 408	4 201	0	0
IFRS 16	-217	230	0		-217	230
Autres transferts	0	0	0		0	0
Acquisition d'immeubles de placement en construction	9 418	4 156	0		9 418	4 156
Réception d'immeubles de placement en construction à portefeuille	11 207	3 914	0		11 207	3 914
Transfert d'immeubles de placement en construction à portefeuille	-11 207	-3 914	0		-11 207	-3 914
Transfert des immobilisations en cours de construction vers les investissements dans les sociétés associées	0	0	0		0	0
Variation de la juste valeur (+/-)	27 834	51 190	0		27 834	51 190
<b>À la fin de l'exercice</b>	<b>2 069 537</b>	<b>2 028 317</b>	<b>18 457</b>	<b>8 552</b>	<b>2 087 995</b>	<b>2 036 870</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>						
Valeur d'investissement des immeubles	2 179 677	2 134 531	18 918	8 766	2 198 595	2 143 297

<sup>1</sup> Inclus les immeubles de placement en construction conformément à la norme IAS 40 adaptée.

Lors de l'exercice 2024-2025, les investissements résultant des dépenses ultérieures intégrées dans la valeur comptable de l'actif s'élevaient à 8,48 millions d'euros. En outre, 11,21 millions d'euros ont été reçus des projets de développement pour compte propre et 9,42 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 2024-2025 » du rapport de gestion.

Tel que mentionné dans les règles d'évaluation, les immeubles de placement en construction 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 cours de 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 cours de 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 des immeubles de placement

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 annuel).

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'inoccupation, 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	31.03.2025		31.03.2024	
			Fourchette	Moyen pondéré.	Fourchette	Moyen pondéré.
Belgique	Rendement Initial Brut-capitalisation	Taux de capitalisation (%)	5,25%-10%	6,77 %	5,25% - 10 %	6,64 %
		Loyer annuel (EUR/m <sup>2</sup> )	25 - 250	113,93	25 - 250	110,75
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois)	0-540m	98m	0-552m	92m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance) (en mois)	0-192m	24m	0-204m	19m
		Vacance (en mois)	0m - 12 m	/	0m - 12m	/
	DCF (Discounted Cashflow)	Taux d'escompte (%)	5,75%-10%	6,65 %	5,7% - 10,00%	6,80 %
		Loyer annuel (EUR/m <sup>2</sup> )	25 - 250	117,66	50-250	112,21
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois)	0-456m	91m	0-468m	90m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance) (en mois)	0-456m	32m	0-468m	38m
		Vacance (en mois)	0m-12m	/	0m - 12 m	/
Les Pays- Bas	Rendement Initial Brut-capitalisation	Taux de capitalisation (%)	5,21%-10,51%	6,80 %	5,58%-10,36%	8,27 %
		Loyer annuel du marché (EUR/m <sup>2</sup> )	35 - 364	112,36	50 - 351	107,23
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois)	0-156m	47m	0-168m	43m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance) (en mois)	0-156m	44m	0-168m	43m
		Vacance (en mois)	0-12m	/	0-12m	/

### Sensibilité des évaluations des immeubles de placement

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 20,70 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 263,64 millions d'euros. Une baisse du yield de 100 points de base engendrerait une augmentation de la juste valeur du portefeuille de 353,77 millions d'euros.

### Méthode d'évaluation des panneaux solaires

Dans le cadre des objectifs ESG, des investissements sont réalisés dans des panneaux solaires qui doivent être évalués par un expert immobilier reconnu conformément à la législation GVV. La valeur des panneaux solaires est déterminée sur la base d'un modèle théorique qui part de la production potentielle d'électricité de chaque installation. Ils sont ensuite évalués à partir du prix variable du marché de l'électricité tel qu'il s'applique au moment de l'évaluation. Cela implique de faire abstraction des conditions d'exploitation actuelles pour parvenir à une sorte de valeur locative estimée pour les installations. En appliquant un rendement qui serait payé si l'installation était reprise par des tiers, la valeur de marché est déterminée.

Voici un aperçu des investissements réalisés dans les panneaux solaires :

Pays	Année de construction	Juste valeur (€)	Revenus locatifs (€)	Valeur d'acquisition (€)
Belgique	2017-2024	6 987 365,46	463 280,00	4 916 467,48
Pays-Bas	2017-2022	2 414 035,04	102 350,00	1 120 775,28

Éléments non observables dans la détermination de la juste valeur :

<b>Technique d'évaluation</b>	Flux de trésorerie actualisés (discounted cashflow)
<b>Ensoleillement implicite</b>	Le modèle d'évaluation tient compte de 1 088 heures de pleine charge sur une base annuelle et d'un rendement de 85 %, ce qui correspond à 925 heures par an. Au 31 mars 2025, la puissance installée totale évaluée s'élève à 8 MWc.
<b>Prix de l'énergie</b>	Le prix de l'énergie à long terme est déterminé sur la base d'une analyse des prix historiques et des prix attendus à long terme. En outre, il est tenu compte d'une autoconsommation de 65 % et d'une injection dans le réseau de 35 %. L'évaluation au 31 mars 2025 tient compte d'un tarif de l'énergie compris entre 270 EUR/MWh et 290 EUR/MWh. Une réduction de 20 % est appliquée au prix du marché. Les tarifs d'injection en vigueur sont compris entre 35 EUR/MWh et 50 EUR/MWh. Il en résulte un prix de l'énergie compris entre 150 EUR/MWh et 170 EUR/MWh. Les éventuelles subventions ou certificats verts ne sont pas pris en compte.
<b>Taux d'inflation</b>	L'inflation à long terme est basée sur les taux appliqués aux investissements immobiliers par l'expert, qui se situaient entre 2 % et 2,5 % tant pour la Belgique que pour les Pays-Bas.
<b>Taux d'actualisation</b>	Les flux de trésorerie nets annuels calculés sont actualisés à un taux d'actualisation de 10 %, ce qui correspond au rendement minimum attendu par les investisseurs pour les installations photovoltaïques. Ce taux d'actualisation est dérivé d'une analyse de marché réalisée par l'expert immobilier sur les rendements réalisés.
<b>Baisse du rendement</b>	L'installation de panneaux solaires connaît une baisse de rendement de 0,5 % par an et est mise hors service après 25 ans. Il n'est pas tenu compte d'une éventuelle valeur résiduelle de l'installation, ni du coût de démantèlement de l'installation.
<b>Entretien et dépenses d'investissement</b>	Divers frais d'exploitation liés à l'exploitation de l'installation sont pris en compte. Des frais de maintenance fixes sont facturés pour l'entretien du toit et de l'installation. Les frais d'assurance sont également pris en compte. Le cas échéant, le droit de superficie est inclus dans les frais.

### Sensibilité des évaluations des panneaux solaires

La sensibilité de la juste valeur aux variations des données non observables significatives utilisées dans la détermination de la juste valeur des éléments classés au niveau 3 selon la hiérarchie des justes valeurs IFRS est la suivante (toutes choses égales par ailleurs) :

Entrées non observables	Impact sur la juste valeur en cas de :	
	Hausse	Baisse
<b>Insoleillement implicite</b>	négatif	positif
<b>Rendement des panneaux</b>	négatif	positif
<b>Prix de l'énergie</b>	négatif	positif
<b>Taux d'actualisation</b>	positif	négatif
<b>Entretien et dépenses d'investissement</b>	positif	négatif

L'augmentation (la baisse) de 10 % des prix de l'énergie entraîne une augmentation (une baisse) de la juste valeur des panneaux solaires de 1,09 million d'euros. L'effet d'une augmentation du taux d'actualisation de 50 points de base entraîne une diminution de la juste valeur des panneaux solaires de 0,36 million d'euros. Une diminution du taux d'actualisation de 50 points de base entraîne une augmentation de la juste valeur des panneaux solaires de 0,38 million 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 expert immobilier indépendant 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 finance manager 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 de la vente d'immeubles de placement

Les désinvestissements de l'exercice social 2024-2025 se sont traduits par une baisse de 12,65 millions d'euros des immeubles de placement et des immobilisations corporelles détenues en vue de la vente.

**Note 22****Immobilisations ou groupes d'immobilisations détenus en vue de la vente (en milliers €)**

	31.03.2025	31.03.2024
Actifs détenus en vue de la vente	18 457	8 552
<b>Total des actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>18 457</b>	<b>8 552</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 2025, la juste valeur de ces actifs s'élève à 18,46 millions d'euros, dont 12,00 millions d'euros liés à la vente des immeubles du site de Veenendaal et 5,60 millions d'euros pour le cluster commercial Keerdok à Malines.

L'acte de vente du site de Veendendaal a été signé le 1<sup>er</sup> avril 2025. Le site a été vendu car il s'agit d'un site immobilier atypique : il s'agit d'une grande superficie avec seulement deux locataires. La politique d'investissement de Retail Estates aux Pays-Bas se concentre plutôt sur des immeubles standard d'une superficie de 1 500 m<sup>2</sup>. Le produit de la vente du site de Veenendaal a déjà été réinvesti dans l'achat du bâtiment supplémentaire à Venlo (voir le rapport de gestion, section « Événements importants de l'exercice »).

Le site Keerdok a été réaffecté par les autorités locales à la construction d'appartements suite à l'approbation du RUP Rode Kruisplein. Plusieurs locataires ont déménagé vers le nouveau parc commercial Malinas, tandis que

d'autres ont fermé leur magasin. Un espace commercial était initialement encore loué.

Le 24 décembre 2021, Retail Estates a conclu un accord-cadre avec la société de travail de deux promoteurs immobiliers en vue de la vente progressive de ses immeubles commerciaux. Le prix de vente total s'élève à 11,18 millions d'euros. Le 29 mars 2023, une première partie de l'accord-cadre a déjà été exécutée et une partie des immeubles commerciaux a été vendue pour un montant de 3,75 millions d'euros. Le 29 février 2024, un avenant au contrat-cadre a été signé, reportant la date limite pour la réalisation des dernières conditions suspensives au 30 juin 2024 et la date limite pour la passation de l'acte authentique de vente de la phase 1 au 30 septembre 2024 au plus tard. Par la suite, plusieurs avenants ont été signés afin de prolonger à nouveau le délai pour la réalisation des conditions suspensives.

Finalement, un addendum V à l'accord-cadre a été signé le 11 octobre 2024.

Contrairement à l'accord-cadre initial, les parties ont convenu de ne plus subordonner l'achat/la vente des biens immobiliers restants à la condition suspensive de l'obtention d'un permis définitif et exécutoire, mais :

- l'acheteur s'est déclaré prêt à acquérir la propriété sans condition (par l'exercice d'une option par l'acheteur ou le vendeur) ; et
- le vendeur (la Société) est disposé à reporter la passation des actes authentiques de vente au 31 mars 2025 et au 31 mars 2026 respectivement, et à accorder un report partiel du paiement du prix.

En exécution de ce dernier accord, l'acte notarié relatif à une partie des biens immobiliers restants a été passé au plus tard le 31 mars 2025, moyennant le paiement d'un prix total de 1,83 million d'euros).

En mai 2025, l'acheteur a levé l'option d'achat des derniers biens immobiliers. En principe, l'acte authentique sera passé dans les quatre mois suivant

la levée de l'option, et au plus tard le 31 mars 2026, moyennant le paiement d'un prix de 5,60 millions d'euros, ce qui correspond à la valeur comptable au 31 mars 2025. Cinquante pour cent de ce prix sera payé à la signature de l'acte, et 50 % sera payé au plus tard le 31 décembre 2026, à condition que l'acheteur fournisse une garantie bancaire irrévocable à première demande, sur la base de laquelle le prix d'achat restant sera payé si aucun paiement n'a été effectué à la fin de l'année 2026.

Le 29 mars 2023, une première partie de l'accord-cadre a déjà été exécutée et une partie des magasins a été vendue pour un montant de 3,75 millions d'euros.

**Note 23****Créances commerciales et créances douteuses**

<b>Créances commerciales (en milliers €)</b>	31.03.2025	31.03.2024
Créances commerciales	16 745	16 846
Factures à établir	2 285	1 861
Créances douteuses	-4 859	-4 563
Revenus à percevoir	0	0
Coupons de certificats immobiliers		
Distri-Land	250	250
Autres	206	233
<b>Total des créances commerciales</b>	<b>14 627</b>	<b>14 627</b>

Déduction faite des créances douteuses et des paiements anticipés, les créances commerciales impayées s'élèvent à 12,09 millions d'euros, dont 0,20 million d'euros concernent le fonds de roulement et de réserve, et dont 11,32 millions d'euros n'ont pas encore expiré. Compte tenu des garanties obtenues – tant les garanties locatives que les garanties bancaires – le risque de crédit sur les créances commerciales est très limité au 31 mars 2025.

Au 31 mars 2025, le montant total de la facturation anticipée s'élève à 11,09 millions d'euros, contre 11,89 millions d'euros l'année dernière. La facturation anticipée concerne les loyers non échus facturés pour les périodes postérieures au 31 mars 2025.

Pour obtenir davantage d'informations sur le coupon Distri-Land, veuillez consulter le chapitre « Certificats immobiliers » dans les règles d'évaluation exposées plus haut dans le présent rapport financier annuel.

Dépréciations des créances douteuses - tableau des mutations (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
À la fin de l'exercice précédent	-4 562	-4 025
De sociétés acquises	0	0
Dotations	-2 029	-1 591
Reprises	2 078	1 252
Décomptabilisées car définitivement non recouvrables	-345	-199
<b>À la fin de l'exercice</b>	<b>-4 859</b>	<b>-4 562</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 du management, 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 €)	31.03.2025	31.03.2024
Échéance < 30 jours	234	469
Échéance 30-90 jours	15	-5
Échéance > 90 jours	317	292
Non échue	11 319	11 528

### Note 24

Créances fiscales et autres actifs circulants (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Impôts		
TVA à récupérer		
Précompte mobilier à récupérer	4	0
Précompte immobilier à récupérer	1 970	1 995
Rémunérations et charges sociales		
Autres	866	5 316
<b>Total des créances fiscales et autres actifs circulants</b>	<b>2 841</b>	<b>7 311</b>

Les autres actifs circulants concernent, pour cet exercice, une créance en cours auprès de la société Veilinghof 't Sas nv. Au cours de l'exercice précédent, les autres actifs circulants concernaient des produits pour des actes de vente passés à la date de clôture, mais non encore payés à cette date. Ce n'est pas le cas pour cet exercice, ce qui explique la diminution de la créance.

### Note 25

Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Banques	2 917	7 089
<b>Total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>2 917</b>	<b>7 089</b>

### Note 26

Comptes de régularisation (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Revenus immobiliers courus non échus	17	139
Réductions de loyer et avantages locatifs à affecter		
Frais immobiliers payés anticipativement	2 751	2 309
Intérêts et autres frais financiers payés anticipativement	548	550
Autres	298	729
<b>Total des comptes de régularisation actif</b>	<b>3 614</b>	<b>3 727</b>

**Note 27**

## Fonds 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 1er 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

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 €)		
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
4/7/2012	Apport en nature	4 694	127 030	208 607	5 645 681
27/7/2012	Apport en nature - dividende optionnel	3 768	130 798	167 441	5 813 122
28/6/2013	Apport en nature	540	131 338	24 009	5 837 131
28/6/2013	Augmentation du capital en numéraire	32 699	164 037	1 453 280	7 290 411
28/11/2014	Apport en nature	6 054	170 091	269 062	7 559 473
28/5/2015	Augmentation du capital en numéraire	28 345	198 436	1 259 740	8 819 213
29/1/2016	Apport en nature	1 060	199 496	47 107	8 866 320
14/12/2016	Apport en nature	2 604	202 100	115 735	8 982 055
14/12/2016	Apport en nature	588	202 688	26 153	9 008 208
5/4/2017	Apport en nature	3 924	206 612	174 404	9 182 612
29/6/2017	Apport en nature	4 500	211 112	200 000	9 382 612
29/3/2018	Apport en nature	1 890	213 002	83 973	9 466 585
29/3/2018	Apport en nature	519	213 521	23 076	9 489 661
27/4/2018	Augmentation du capital en numéraire	42 704	256 225	1 897 932	11 387 593
26/9/2018	Apport en nature	788	257 013	35 000	11 422 593
1/4/2019	Apport en nature	900	257 913	40 000	11 462 593
1/4/2019	Apport en nature	630	258 543	28 000	11 490 593
24/6/2019	Apport en nature - dividende optionnel	7 584	266 127	337 063	11 827 656
26/6/2019	Apport en nature	16 875	283 002	750 000	12 577 656
22/7/2019	Apport en nature	1 187	284 189	52 758	12 630 414
20/8/2020	Apport en nature - dividende optionnel	795	284 985	35 349	12 665 763
14/10/2021	Apport en nature	12 616	297 600	560 689	13 226 452
14/6/2022	Augmentation du capital en numéraire	19 336	316 936	859 375	14 085 827
12/7/2023	dividende optionnel	6 520	323 456	289 760	14 375 587
27/6/2024	dividende optionnel	7 464	330 921	331 748	14 707 335

Au 31 mars 2025, le capital social s'élève à 330 920 767,36 euros, représenté par 14 707 335 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 6.1 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 €)		Primes d'émission
Date	Opération	
Exercice précédent		384 498
27 juin 2024	Augmentation de capital par apports en nature	12 061
<b>Total des primes d'émission 31.03.2025*</b>		<b>384 498</b>

\*A compter de l'exercice commencé le 1er avril 2020, les primes d'émission résultant des augmentations de capital pourront être affectées aux réserves disponibles. A la date du présent rapport, 81,15 millions d'euros de prime d'émission ont été affectés aux réserves disponibles, 315,41 millions d'euros font partie des réserves indisponibles.\*

## Note 29

Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Instruments de couverture autorisés (voir note 35)	0	
Impôts reportés	1 560	3 200
<b>Total des autres passifs financiers non courants</b>	<b>1 560</b>	<b>3 200</b>

Les impôts différés concernent la différence entre la valeur réelle et la valeur statutaire des immeubles de placement. Une provision pour impôts est constituée, calculée sur la plus-value latente. En vertu de la réglementation fiscale néerlandaise, les biens immobiliers d'une société qui n'est plus considérée comme un organisme de placement collectif doivent être évalués à leur valeur économique, en l'occurrence la juste valeur conformément à la norme IAS 40. En conséquence, la provision constituée par le passé a été reprise.

## Note 30

Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
<b>Exit tax</b>	<b>402</b>	<b>738</b>
<b>Autres</b>	<b>15 311</b>	<b>17 979</b>
Dettes commerciales	346	774
Factures à percevoir	9 799	12 165
Dettes fiscales	4 146	4 039
Autres dettes courantes	1 020	1 002
<b>Total des dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>15 713</b>	<b>18 718</b>

La baisse des factures à recevoir s'explique principalement par les investissements effectués dans le cadre des initiatives ESG sur le site du Heerlen qui étaient encore en cours au 31 mars 2024 mais qui n'avaient pas encore été facturés. 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 €)	31.03.2025
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>738</b>
Augmentation durant l'exercice	9
Versements anticipés	-359
Décomptes	13
<b>À la fin de l'exercice</b>	<b>402</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 €)	31.03.2025	31.03.2024
Dividendes à payer	2	1
Autres	1 522	1 152
<b>Total des autres passifs courants</b>	<b>1 524</b>	<b>1 153</b>

Les autres dettes courantes concernent principalement les garanties reçues.

**Note 33**

Comptes de régularisation (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Produits immobiliers perçus anticipativement	16 628	16 228
Intérêts et autres frais financier courus non échus	3 151	3 390
Autres	50	24
<b>Total des comptes de régularisation</b>	<b>19 829</b>	<b>19 642</b>

Les comptes de régularisation comprennent principalement des produits immobiliers perçus d'avance qui sont attribuables à la facturation anticipée de loyers contractuels.

**Note 34**

Répartition selon l'échéance contractuelle des lignes de crédit (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
<b>Non courants</b>		
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	648 655	686 535
Emprunt obligataire	175 743	175 572
<b>Sous-total</b>	<b>824 397</b>	<b>862 107</b>
<b>Courants</b>		
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	21 384	4 182
Emprunt obligataire	0	
Certificats de trésorerie	40 100	42 500
<b>Sous-total</b>	<b>61 484</b>	<b>46 682</b>
<b>Total</b>	<b>885 881</b>	<b>908 789</b>

Répartition selon la maturité des emprunts non courants - sans charges d'intérêts futures (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Entre un et deux an(s)	210 259	214 813
Entre deux et cinq ans	378 464	495 981
Plus de cinq ans	235 675	151 313

Répartition selon la distinction entre les emprunts à taux variable et les emprunts à taux fixe (en milliers €) <sup>4</sup>	31.03.2025	31.03.2024
Emprunts à taux variable	553 786	575 721
Emprunts à taux fixe	332 095	333 068

<sup>4</sup> Sans tenir compte des instruments de couverture

Retail Estates sa dispose des facilités de crédit non utilisées suivantes (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
---	------------	------------

Échéance à moins d'un an	0	0
Échéance à plus d'un an	203 262	184 012

40,10 millions d'euros des lignes de crédit non utilisées sont utilisés comme ligne de secours pour les montants tirés du programme de papier commercial.

Estimation des charges d'intérêts futures (en milliers €)	Charge totale d'intérêts future	
	31.03.2025	31.03.2024
Moins d'un an	19 338	19 999
Entre un et cinq an(s)	78 005	57 293
Plus de cinq ans	11 597	7 946
<b>Total</b>	<b>108 940</b>	<b>85 238</b>

Rapprochement entre les variations des passifs financiers et le tableau des flux de trésorerie consolidés (en milliers €)	31.03.2024	+ Cash flows	+ Variations non monétaires	31.03.2025
<b>Dettes financières</b>	<b>913 868</b>			<b>890 438</b>
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	733 217	-23 078		710 139
Emprunt obligataire	175 572		171	175 743
Location-financement	5 079		-522	4 557

\* Le mouvement sans effet de trésorerie pour les contrats de location-financement est lié à l'adoption de la norme IFRS 16.

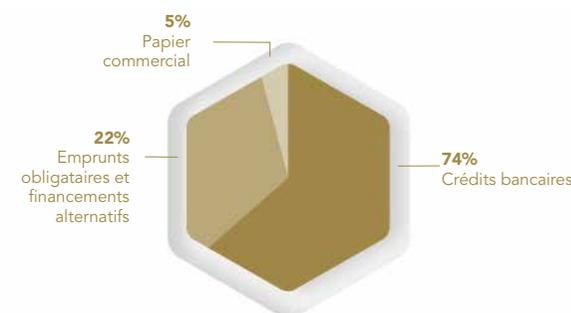
\*\* Le mouvement non cash pour les obligations se réfère à l'étalement des coûts associés à l'émission des obligations.

Au cours de l'exercice, les dettes financières ont connu une baisse nette de -23,08 millions d'euros. De nouveaux emprunts ont été conclus pour un montant de 142,35 millions d'euros ou les emprunts existants ont été prolongés, le montant correspondant aux emprunts arrivés à échéance et repayés s'élève à 165,35 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

Répartition selon l'échéance contractuelle des lignes de crédit (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
<b>Non courants</b>		
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	648 655	686 535
Location-financement	4 557	5 079
Emprunt obligataire	175 743	175 572
<b>Sous-total</b>	<b>828 954</b>	<b>867 186</b>
<b>Courants</b>		
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	21 384	4 182
Emprunt obligataire	0	
Certificats de trésorerie	40 100	42 500
<b>Sous-total</b>	<b>61 484</b>	<b>46 682</b>
<b>Total</b>	<b>890 438</b>	<b>913 868</b>

#### STRUCTURE DETTES FINANCIÈRES



#### Structure des dettes financières

Au 31 mars 2025, le total des dettes financières consolidées s'élève à 890,44 millions d'euros.

Ce montant est ventilé comme suit :

#### Passifs non courants :

- 648,65 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à long terme, contractés auprès de différentes banques
- 4,56 millions d'euros de location-financement
- 175,74 millions d'euros d'emprunts obligataires

Ceci constitue une hausse de 38,23 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent suite aux acquisitions de l'exercice en cours.

**Passifs courants :**

- 21,38 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à court terme
- 40,10 millions d'euros de papier commercial

Ceci constitue une augmentation de 13,77 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent.

100,70 % 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 2025 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 40,76 millions d'euros, il a été tenu compte des attentes relatives au taux Euribor ainsi que de la marge bancaire.

La société a émis 5 emprunts obligataires :

- 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 %.

Un montant de 60 millions d'euros provenant des emprunts obligataires susmentionnés a déjà été prolongé avec l'investisseur sous-jacent via un contrat de crédit.

**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 de l'exercice en cours. 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 28,69 millions d'euros sur les capitaux propres et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, dont 28,37 millions d'euros seraient incorporés au résultat, et 0,32 million d'euros seraient directement comptabilisés sur les capitaux propres.

Une baisse du taux d'intérêt de 1 % aura un impact négatif de -30,36 millions d'euros sur les fonds propres et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, dont -30,16 millions d'euros seraient intégrés au résultat, et -0,20 million d'euros seraient directement comptabilisés sur les fonds propres.

Par principe, Retail Estates sa s'engage envers les banques à ne pas dépasser 60 % du taux d'endettement.

**Échéances**

Au 31 mars 2025, la durée moyenne pondérée de l'encours de dettes financières de Retail Estates s'élève à 3,46 ans par rapport à 3,45 l'année précédente. Au 31 mars 2025, le total des lignes de crédit à long terme confirmées et non exploitées s'élève à 203,26 millions d'euros. Cela inclut les lignes de back up pour le programme de papier commercial à concurrence de 40,10 millions d'euros. Les lignes de crédit disponibles nettes s'élèvent donc à 163,16 millions d'euros.

**Premier 'green loan' conclu**

Retail Estates a conclu son premier prêt vert au cours de l'exercice 2024-2025. Retail Estates s'engage depuis de nombreuses années à améliorer la performance énergétique de son portefeuille immobilier. Avec ce prêt vert, l'entreprise inscrit la durabilité dans sa stratégie de financement. Ce financement sera utilisé pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments grâce à l'isolation et pour produire de l'énergie renouvelable localement grâce à l'installation de panneaux solaires.

**Note 35**

Instruments financiers au 31 mars 2024

**Synthèse des instruments financiers à la date de clôture**

(en milliers €)	Catégories	Niveau	31.03.2025		31.03.2024	
			Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>I. Immobilisations</b>						
Créances de location-financement	A	2	1 030	1 030	1 030	1 030
Emprunts et créances	A	2	32	32	40	40
Immobilisations financières	A/C	2	31 172	31 172	44 924	44 924
<b>II. Actifs circulants</b>						
Créances commerciales et autres créances	A	2	17 467	17 467	21 938	21 938
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	2 917	2 917	7 089	7 089
<b>Total des instruments financiers à l'actif du bilan</b>			<b>52 617</b>	<b>52 617</b>	<b>75 021</b>	<b>75 021</b>
<b>I. Passifs non courants</b>						
Passifs porteurs d'intérêts	A	2				
Établissements de crédit	A	2	648 655	646 878	686 535	680 578
Location-financement à long terme	A	2	4 557	4 557	5 079	5 079
Emprunt obligataire	A	2	175 743	174 504	175 572	171 544
Autres passifs non courants	A	2				
Autres passifs financiers	C	2	0	0	0	0
<b>II. Passifs courants</b>						
Passifs porteurs d'intérêts	A	2	61 484	61 484	46 682	46 682
Dettes commerciales courantes et autres dettes	A	2	17 237	17 237	19 871	19 871
<b>Total des instruments financiers au passif du bilan</b>			<b>907 675</b>	<b>904 660</b>	<b>933 739</b>	<b>923 754</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.

La plupart des instruments financiers du Groupe correspondent 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.

<sup>1</sup> Les montants bruts (hors frais activés) sont repris ici

### 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 2025, Retail Estates sa enregistre pour 553,79 millions d'euros de dettes financières à taux variable et pour 332,10 millions d'euros de dettes financières à taux fixe<sup>1</sup>. 100,70 % 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 d'intérêt fixe avec la valeur comptable et la juste valeur au terme de l'exercice social 2024-2025. 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	31.03.2025		31.03.2024	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Dettes financières à taux fixe	332 095	329 080	333 068	323 083

### Instruments financiers à juste valeur

Juste valeur des actifs et passifs financiers (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Juste valeur des dérivés financiers - Passifs	0	
Juste valeur des dérivés financiers - Actifs	24 597	38 275
<b>Juste valeur totale des actifs et passifs financiers</b>	<b>24 597</b>	<b>38 275</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. La variation des instruments s'élève à -13,67 millions d'euros pour l'exercice en cours. 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 -13,00 millions d'euros a été repris dans le résultat relatif aux instruments de couverture. 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. Au cours de cet exercice, un montant de -0,66 million d'euros a été directement comptabilisé dans les capitaux propres. 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	juillet 2016	avril 2026	1,26 %	Euribor 3 M +	26 000	IRS	OUI
2	mars 2018	mars 2026	1,10 %	Euribor 3 M +	20 000	IRS	NON
3	décembre 2018	décembre 2026	1,06 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
4	janvier 2018	janvier 2026	0,74 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
5	juillet 2016	avril 2026	-2,25 %	Euribor 3 M +	26 000	FLOOR	OUI
6	mars 2018	mars 2026	0,00 %	Euribor 3 M +	20 000	FLOOR	NON
7	décembre 2018	décembre 2026	0,00 %	Euribor 3 M +	25 000	FLOOR	NON
8	juin 2023	juin 2026	0,68 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
9	décembre 2024	décembre 2028	0,70 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
10	décembre 2024	décembre 2028	0,72 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
11	mars 2024	mars 2029	0,40 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
12	mars 2024	mars 2029	0,37 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
13	mars 2024	mars 2029	0,28 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
14	juin 2024	mars 2029	0,03 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
15	mars 2024	juin 2029	0,21 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
16	décembre 2026	décembre 2029	-0,06 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
17	juin 2021	juin 2027	0,85 %	Euribor 3 M +	60 000	IRS	NON
18	juin 2022	juin 2026	0,63 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
19	juin 2022	juin 2026	0,83 %	Euribor 3 M +	14 000	IRS	NON
20	juin 2022	juin 2026	0,62 %	Euribor 3 M +	10 000	IRS	NON
21	juillet 2022	juillet 2027	1,44 %	Euribor 3 M +	15 000	IRS	NON
22	juin 2022	juin 2026	1,21 %	Euribor 3 M +	30 000	IRS	NON
23	décembre 2023	décembre 2029	0,89 %	Euribor 3 M +	35 000	IRS	NON

	Date de début	Date d'échéance	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt variable	Montant nominal (en milliers €)	Type de dérivé	Couverture du risque
24	mars 2024	mars 2027	0,49 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
25	juin 2026	décembre 2029	2,61 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
26	juin 2026	décembre 2029	3,08 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
27	juin 2026	décembre 2029	2,76 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
28	mars 2027	mars 2028	2,42 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
29	décembre 2025	décembre 2031	2,32 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
30	mars 2028	mars 2032	2,54 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
31	mars 2025	mars 2028	2,22 %	Euribor 3 M +	70 000	IRS	NON
32	décembre 2029	mars 2032	2,11 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
33	décembre 2026	mars 2031	2,40 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON

Répartition selon la maturité des obligations de liquidité associée aux produits dérivés (en milliers €)

	31.03.2025
Entre zero et deux an(s)	-9 651
Entre deux et cinq ans	-7 127
Plus de cinq ans	-1 611
<b>Total</b>	<b>-18 389</b>

**Note 36**

Commentaire détaillé de l'évolution du taux d'endettement

Calcul du taux d'endettement (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Passifs	929 064	956 581
<b>À l'exclusion de:</b>	<b>21 389</b>	<b>22 841</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>1 560</b>	<b>3 200</b>
Provisions		
Instruments de couverture autorisés		
Impôts différés	1 560	3 200
<b>II. Passifs courants</b>	<b>19 829</b>	<b>19 642</b>
Provisions		
Instruments de couverture autorisés		
Comptes de régularisation	19 829	19 642
<b>Total endettement</b>	<b>907 675</b>	<b>933 739</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>2 159 085</b>	<b>2 130 942</b>
Instruments de couverture autorisés - actif	24 597	38 275
<b>Total des actifs pris en compte pour le calcul du ratio d'endettement</b>	<b>2 134 488</b>	<b>2 092 667</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>42,52 %</b>	<b>44,62 %</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. Au 31 mars 2025, le taux d'endettement est inférieur à 50 %.

**Note 37****Parties liées**

Les parties liées avec lesquelles la société traite sont ses filiales, ses administrateurs et les membres de son comité de management. 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 2023-2024 et 2024-2025, ni durant la période entre le 1 avril 2025 et la date du présent rapport.

**Administrateurs et membres du comité de management**

La rémunération des administrateurs et des membres du comité de management est actée dans la rubrique « Frais généraux de la société » (voir note 10).

Rémunération du management (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Rémunération du management	2 350	2 173
Rémunération des administrateurs	436	352
<b>Total</b>	<b>2 786</b>	<b>2 525</b>

**Note 38**

Honoraire du commissaire (hors TVA)	31.03.2025	31.03.2024
Rémunération du commissaire pour le mandat d'audit	163	165
Rémunération des missions exceptionnelles ou particulières		
Missions de contrôle prévue dans le CSA	57	28
Autres missions de contrôle	0	28
Missions de conseil fiscal		
Autres missions n'étant pas des missions révisorales	29	

En application de l'article 3:64 du Code des sociétés et des associations, la règle du 70 % doit être évaluée au niveau du groupe. 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 31.03.2025**

Les acquisitions et réceptions des projets développés pour compte propre au cours de l'exercice social 2024-2025 se sont traduites par une augmentation du patrimoine immobilier de 24,07 millions d'euros. Le total des revenus locatifs a progressé de 0,11 millions d'euros au cours de l'exercice 2024-2025 suite à ces investissements. Dans l'hypothèse où ces acquisitions auraient eu lieu le 1<sup>er</sup> avril 2024, les revenus locatifs auraient progressé de 0,81 au résultat d'exploitation d'augmenter de 0,10 millions d'euros. Pour plus d'informations concernant la structure et le financement de ces acquisitions, veuillez consulter le rapport de gestion.

**Au 31.03.2024**

Les acquisitions et réceptions des projets développés pour compte propre au cours de l'exercice social 2023-2024 se sont traduites par une augmentation du patrimoine immobilier de 93,23 millions d'euros. Le total des revenus locatifs a progressé de 13,67 millions d'euros au cours de l'exercice 2023-2024 suite à ces investissements. Dans l'hypothèse où ces acquisitions auraient eu lieu le 1<sup>er</sup> avril 2023, les revenus locatifs auraient progressé de 5,48 millions d'euros. Ces investissements ont permis au résultat d'exploitation d'augmenter de 4,38 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 2023-2024.

## Vente de sociétés immobilières et d'immeubles de placement

**Au 31.03.2025**

Au cours de l'exercice social 2024-2025, des désinvestissements ont été effectués pour un prix de vente net de 7,90 millions d'euros, faisant reculer le montant des immeubles de placement de 3,84 millions d'euros, et entraînant une baisse de 3,50 millions d'euros des actifs détenus en vue de la vente. Ces désinvestissements ont pesé sur les revenus locatifs à concurrence de 0,13 million d'euros. Si les ventes avaient été réalisées le 1<sup>er</sup> avril 2024, les revenus locatifs auraient baissé de 0,38 million d'euros.

**Au 31.03.2024**

Au cours de l'exercice social 2023-2024, des désinvestissements ont été effectués pour un prix de vente net de 12,37 millions d'euros, faisant reculer le montant des immeubles de placement de 8,44 millions d'euros, et entraînant une baisse de 4,21 millions d'euros des actifs détenus en vue de la vente. Ces désinvestissements ont pesé sur les revenus locatifs à concurrence de 0,06 million d'euros. Si les ventes avaient été réalisées le 1<sup>er</sup> avril 2023, les revenus locatifs auraient baissé de 0,63 million d'euros.

## Bijlage 40

### Cession d'un immeuble commercial à Veenendaal (Pays-Bas)

Le 1er avril 2025, Retail Estates a cédé un immeuble commercial à Veenendaal (Pays-Bas) pour un montant de 12 millions d'euros. Le bâtiment de 18 576 m<sup>2</sup> a été loué à Eijerkamp, une entreprise familiale néerlandaise réputée, spécialisée dans l'ameublement et la décoration d'intérieur. Le loyer total lié à cet immeuble commercial s'élève à 1,48 million d'euros par an. La juste valeur du bâtiment s'élevait à 12 millions d'euros au 31 mars 2025. Le site a été vendu car il s'agit d'un site immobilier atypique : il s'agit d'une grande superficie avec seulement deux locataires. La politique d'investissement de Retail Estates aux Pays-Bas se concentre plutôt sur des immeubles standard d'une superficie de 1 500 m<sup>2</sup>.

### Acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel

Le conseil d'administration de Retail Estates a décidé le 28 mai 2025, de distribuer à charge de l'exercice 2024-2025 (courant du 1 avril 2024 au 31 mars 2025), un acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel brut de 5 euros (soit un dividende net de 3,50 euros par action après retenue de 30 % de précompte mobilier) par action (participant au résultat de l'exercice social 2024-2025).

Dans le cadre de la décision de distribution d'un acompte sur dividende, le Conseil d'administration donne la possibilité aux actionnaires d'apporter leur créance résultant de la distribution du montant net de l'acompte sur dividende dans le capital de la société, contre l'émission de nouvelles actions (en plus de la possibilité de recevoir l'acompte sur dividende en espèces et d'opter pour une combinaison des deux options précitées). Les nouvelles actions émises suite à cette augmentation de capital participeront au résultat à partir du 1 avril 2025.

Compte tenu de l'obligation de distribution de Retail Estates en sa qualité de SIR publique, en vertu de l'article 13 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale annuelle du 22 juillet 2025 de ne pas distribuer de dividende supplémentaire pour l'exercice 2024-2025.

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

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

Le prix d'émission des nouvelles actions a été fixé par le conseil d'administration à 57,12 EUR. Compte tenu du prix d'émission susmentionné, chaque nouvelle action à émettre peut être souscrite et sera libérée par l'apport des droits au dividende net liés à 16 actions existantes de même forme (représentées par le coupon n° 33).

La période d'option s'étendra du 5 juin 2025 au 19 juin 2025, après quoi la réalisation de l'augmentation de capital et l'émission des nouvelles actions seront fixées au 26 juin 2025.

Pour plus d'informations, nous renvoyons au communiqué de presse du 28 mai 2025.

### Retail Warehousing Invest - opération assimilée à une fusion

Les conseils d'administration de Retail Estates et de Retail Warehousing Invest (filiale à 100 % de Retail Estates ayant le statut de SIR institutionnelle) ont l'intention de décider d'une opération assimilée à une fusion au sens de l'article 12:7 du Code des sociétés et des associations, à la suite de quoi l'ensemble du patrimoine de Retail Warehousing Invest sera transféré à Retail Estates à la suite d'une dissolution sans liquidation.

L'opération prendrait effet le 1er juillet 2025 et vise à simplifier l'administration et à réduire les coûts au sein du groupe Retail Estates.

## 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 2025:

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		51 363	3 173	100,00 %
Inducom		92 464	0	100,00 %
Finsbury Properties		0	17	100,00 %
Regreen		8 279	548	100,00 %
Veilinghof 't Sas			0	26,19 %
Retail Estates Nederland		54 268	5 608	100,00 %
Venlo Invest		34 057	2 540	100,00 %
Cruquius Invest		80 701	5 914	100,00 %
Spijkenisse Invest	10 250	46 871	3 227	100,00 %
Heerlen I Invest		68 285	4 910	100,00 %
Heerlen II Invest		59 562	4 441	100,00 %
Retail Estates Middelburg Invest		33 339	2 815	100,00 %
Breda I Invest		41 631	3 240	100,00 %
Breda II Invest		25 735	2 052	100,00 %
Naaldwijk Invest		21 153	1 976	100,00 %
Alex Invest		37 307	3 475	50,00 %
Zaandam Invest		36 453	2 081	100,00 %
Osbroek Invest		74 930	5 593	100,00 %
Aquarius Invest		41 284	2 502	100,00 %
Waterman Invest		39 214	2 730	100,00 %
SVK		3 268	221	100,00 %

<sup>5</sup> Valeur à la date de clôture des chiffres consolidés (31.03.2025) en ce compris les immeubles de placement en construction conformément à la norme IAS 40.

<sup>6</sup> Pour la période que les sociétés font partie du Groupe dans l'exercice actuel.

### Aquarius Invest SA et Waterman Invest SA

Le 13 juin 2023, les filiales « Aquarius Invest N.V. » et « Waterman Invest N.V. » ont été constituées dans le cadre de l'acquisition du parc commercial Alexandrium II Megastores à Rotterdam. L'investissement dans l'achat du parc commercial s'élève à 81,5 millions d'euros (y compris les droits de mutation, la diligence raisonnable et les coûts de transaction).

Alexandrium II Megastores, Alexandrium III Woonmall et le centre commercial régional Alexandrium (Alexandrium I - détenu par Klépierre) font partie de la plus grande zone commerciale de périphérie de la Randstad. La connexion structurelle entre les trois parcs commerciaux garantit un mélange très complémentaire et une offre commerciale exceptionnelle pour les Pays-Bas, avec un total de 200 magasins sur une surface de 111 500 m<sup>2</sup>. Tous les magasins sont ouverts 7 jours sur 7 et attirent ensemble 15 millions de visiteurs par an.

### Inducom SA

Les états financiers statutaires d'Inducom ont été préparés pour la première fois selon des normes comptables conformes aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles que mises en œuvre par la législation FIIS. Ceci fait suite à l'inscription de la société en tant que FIIS à partir du 14 novembre 2023 sur la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés en application de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés.

La société a appliqué toutes les normes et interprétations IFRS applicables à la date de clôture du bilan 31 décembre 2023, et ce pour les chiffres à la date de transition vers les IFRS (soit le 1er janvier 2022).

Le 29 mars 2024, Retail Estates, en tant qu'actionnaire unique de RWI, a décidé de la scission partielle de RWI, avec pour conséquence qu'une partie du portefeuille immobilier de RWI a été transférée à Inducom sa. La valeur acquise de Retail Warehousing Invest sa comprend un nombre important de droits de nue-propriété (« tréfonds ») dont le bail emphytéotique est dans Retail Estates sa avec une valeur de marché actuelle d'environ 78,19 millions d'euros.

#### Retail Warehousing Invest SA

Depuis 2012, Retail Estates détient une participation dans Retail Warehousing Invest sa, une société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI) (« RWI »). À l'origine, Retail Estates avait un coactionnaire dans RWI qui détenait une participation minoritaire de 37,5 %. En 2016, par le biais d'un apport en nature dans le contexte du capital autorisé, cet actionnaire minoritaire a « échangé » sa participation dans RWI contre une participation dans Retail Estates. Depuis lors, Retail Estates est le seul actionnaire de RWI.

Le 29 mars 2024, Retail Estates a, en tant qu'actionnaire unique de RWI, décidé de procéder à une scission partielle de RWI. Par conséquent, une partie du portefeuille immobilier de RWI a été transférée à Inducom sa, un fonds de placement immobilier spécialisé de droit belge et également une filiale de Retail Estates détenue à 100 %.

#### SVK SA

Au cours de l'exercice écoulé, le contrôle de la société S.V.K. nv a été acquis. Cette acquisition permet d'agrandir le site de Sint-Joris-Winge.

#### Autres filiales

Toutes les filiales sont intégralement consolidées, à l'exception de Veilinghof 't Sas, qui est soumise à la méthode de mise en équivalence (pour plus d'informations concernant cette méthode de consolidation, nous renvoyons aux Méthodes comptables significatives sous le chapitre « Principes retenus pour la consolidation »). Retail Estates détient une participation de 26,19 % dans Veilinghof 't Sas. Elle est financée par Retail Estates à concurrence de 5 millions d'euros.

Les sociétés Retail Estates Nederland, Cruquius Invest, Spijkenisse Invest, Heerlen I Invest, Heerlen II Invest, Breda I Invest, Breda II Invest, Zaandam Invest, Naaldwijk Invest, Osbroek Invest, Alex Invest, Venlo Invest, Aquarius Invest, Waterman 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 de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer, est déterminé à l'article 13, § 1er de l'Arrêté royal relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Ce calcul s'effectue sur la base des comptes annuels statutaires de Retail Estates sa.

Détermination du montant conformément à l'article 7:212 du Code des sociétés et associations (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
<b>Éléments des capitaux propres indisponibles dans le cadre de la distribution des bénéfices</b>	<b>884 078</b>	<b>843 904</b>
Capital libéré	322 533	315 069
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	315 410	315 410
Réserve affectée au solde positif des variations de la juste valeur de l'immobilier	238 939	188 313
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	-30 218	-29 514
Réserve affectée au solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés faisant l'objet d'une comptabilité par département	242	901
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	37 167	53 720
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>15 516</b>	<b>34 374</b>
Résultat sur portefeuille	3 886	30 168
Résultat non courant des participations qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	24 790	20 759
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-13 160	-16 553
<b>Total des capitaux propres statutaires indisponibles</b>	<b>899 594</b>	<b>878 277</b>
Capitaux propres statutaires	1 215 948	1 162 379
Distribution de dividendes prévue	75 007	71 878
<b>Capitaux propres statutaires après distribution des dividendes</b>	<b>1 140 940</b>	<b>1 090 501</b>
<b>Montant de la réserve après distribution</b>	<b>241 346</b>	<b>212 223</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.

Au 31 mars 2025, la part dans le résultat des participations comptabilisées via la méthode de mise en

équivalence s'élevait à 51,99 millions d'euros. 24,79 millions d'euros seront ajoutés aux réserves pour le solde de la variation de la juste valeur des biens immobiliers, et 27,20 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.

Au sein de Retail Estates, le comité de management agit en tant que CODM.



Informations segmentées – Résultat sectoriel (en milliers €)	31.03.2025				31.03.2024			
	Belgique	Les Pays-Bas	Montants non alloués	Total	Belgique	Les Pays-Bas	Montants non alloués	Total
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>				<b>114 328</b>				<b>111 617</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	386	0		386	-399	0		-399
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0						
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	16 789	11 045		27 835	39 948	11 242		51 190
Autre résultat sur portefeuille	-649	2 216		1 566	12	-377		-365
<b>Résultat d'exploitation</b>				<b>144 115</b>				<b>162 043</b>
Revenus financiers			157	157			162	162
Charges d'intérêts nettes			-20 228	-20 228			-21 671	-21 671
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			-13 072	-13 072			-16 487	-16 487
Autres charges financières			-70	-70			-63	-63
<b>Résultat financier</b>			<b>-33 213</b>	<b>-33 213</b>			<b>-38 059</b>	<b>-38 059</b>
<b>Résultat dans les sociétés associées</b>			<b>-75</b>	<b>-75</b>			<b>-92</b>	<b>-92</b>
<b>Résultat avant impôts</b>				<b>110 827</b>				<b>123 891</b>
<b>Impôts</b>	<b>-1 147</b>	<b>-1 208</b>		<b>-2 355</b>	<b>-879</b>	<b>145</b>		<b>-734</b>
<b>Résultat net</b>				<b>108 472</b>				<b>123 157</b>
Attribuable aux:								
Actionnaires du Groupe				106 696				122 967
Intérêts minoritaires				1 776				190

## Bilan segmenté

Informations segmentées – actifs des segments (en milliers €)	31.03.2025			31.03.2024		
	Belgique	Les Pays-Bas	Total	Belgique	Les Pays-Bas	Total
Immeubles de placement <sup>7</sup>	1 374 749	694 788	2 069 537	1 348 893	679 424	2 028 317
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	6 457	12 000	18 457	8 552	0	8 552

<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).

## 8. RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE RETAIL ESTATES SA SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2025



RETAILPARK  
BEL'PROVINCE  
Braine-l'Alleud  
BELGIQUE



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 22 juillet 2024, conformément à la proposition du conseil d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. 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 2027. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de la Société durant 10 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 2025, 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 2024 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' 2.159.085 et d'un compte de résultats consolidés qui se solde par un résultat net de l'exercice de EUR '000' 108.472.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidée du Groupe au 31 mars 2025, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS Accounting Standards 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.

#### Point clé 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' 2;069;537 au 31 mars 2025. Les normes internationales d'information financière (IFRS) 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 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 des états financiers consolidés.

Pour de plus amples informations sur la valorisation des immeubles de placement, nous vous prions de vous référer aux Notes 21 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 testé la conception, la mise en oeuvre et l'efficacité des contrôles clés à l'évaluation des propriétés.
- Nous avons validé les contrôles internes relatifs au réconciliation du rapport des experts en évaluation externes avec la valeur telle qu'incluse dans les états financiers au 31 mars 2025;

- Nous avons évalué l'objectivité, l'indépendance et l'expertise de l'évaluateur externe désigné;
- En collaboration avec nos experts immobiliers internes, nous avons revu le caractère raisonnable des paramètres les plus importants utilisés par les évaluateurs externes, à savoir les valeurs locatives de marché et le taux d'actualisation;
- Pour un échantillon d'immeubles, nous avons vérifié si les principaux paramètres retenus pour les valorisations à savoir le loyer contractuel; la surface et les dates de début et de fin, correspondent aux données contractuelles;
- Avec nos experts immobiliers interne, nous avons analysé le caractère raisonnable des principales variations de la juste valeur des immeubles de placement entre le 31 mars 2024 et le 31 mars 2025;
- Nous avons comparé les valeurs de réalisation des immeubles de placement cédés en cours d'exercice avec leur juste valeur dans les états financiers avant cession;
- Enfin, nous avons évalué l'exactitude des notes annexes aux états financiers conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

Les procédures ci-dessus nous ont permis d'obtenir des éléments probants suffisants pour répondre au point clé de l'audit relatif à l'évaluation des immeubles de placement.

### 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 IFRS Accounting Standards 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. Nos responsabilités relatives à l'application par le conseil d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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, en ce compris l'information en matière de durabilité 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

À 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:

- 2024–2025 en bref;
- Faits immobilier marquants;
- Lettre aux actionnaires;
- Rapport de gestion
- Rapport de durabilité;
- Retail Estates SA en bourse;
- Rapport immobilier;
- Gestion des risques;
- Document permanent;
- Divers.

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

#### 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.

#### Format électronique unique européen (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après états financiers consolidés numériques) inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Étant donné que cette version française des états financiers consolidés numériques de Retail Estates NV n'est pas la version officielle mais une traduction libre de la version officielle en néerlandais, nous ne sommes pas en mesure d'exprimer un avis sur cette version française. Toutefois, nous nous référons à notre rapport sur les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2025 en néerlandais. Il contient notre avis sur la version néerlandaise officielle des états financiers consolidés numériques de Retail Estates NV qui ont été préparés conformément aux exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

#### 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.

Diegem, 13 juin 2025

#### Le commissaire

**PwC Reviseurs d'Entreprises SRL**

Représentée par

**Jeroen Bockaert\***

Réviseur d'Entreprises

\*Agissant au nom de Jeroen Bockaert BV

Pour le Rapport du Commissaire à l'Assemblée générale des Actionnaires sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 mars 2024, nous renvoyons à la page 218 et suivants du Rapport Financier Annuel 2023-2024.

Pour le Rapport du Commissaire à l'Assemblée générale des Actionnaires sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 mars 2023, nous renvoyons à la page 223 et suivants du Rapport Financier Annuel 2022-2023.

# COMPTES SOCIAUX

## 9. COMPTES SOCIAUX : COMPTE DE RÉSULTATS

Les chapitres 8 jusqu'à 12 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/fr](http://www.retailstates.com/fr)). Vous pouvez également demander une copie gratuite.

Le commissaire a fait une déclaration sans réserve dans le cadre des comptes annuels statutaires.



## 9. COMPTES SOCIAUX : COMPTE DE RÉSULTATS

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Revenus locatifs	86 515	86 172
Charges relatives à la location	-983	-252
<b>Résultat locatif net</b>	<b>85 531</b>	85 920
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	9 910	9 457
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-10 263	-9 834
Autres revenus et charges relatifs à la location	-59	-37
<b>Résultat immobilier</b>	<b>85 120</b>	85 506
Frais techniques	-4 203	-4 172
Frais commerciaux	-770	-932
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-524	-345
Frais de gestion immobilière	25	-762
Autres frais immobiliers	-2	-2
<b>Frais immobiliers</b>	<b>-5 474</b>	<b>-6 213</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>79 645</b>	<b>79 293</b>
Frais généraux de la société	-7 310	-7 233
Autres revenus et charges d'exploitation		
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>72 335</b>	<b>72 060</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	366	-269
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4 263	30 704

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Autre résultat sur portefeuille	-377	-537
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>76 587</b>	<b>101 958</b>
Revenus financiers	13 795	12 130
Charges d'intérêts nettes	-21 562	-21 923
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-13 160	-16 553
Autres charges financières	-41	-47
<b>Résultat financier</b>	<b>-20 968</b>	<b>-26 394</b>
Résultat des participations qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence <sup>(1)</sup>	51 987	48 209
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>107 606</b>	<b>123 773</b>
Impôts	-1 113	-865
<b>Résultat net</b>	<b>106 494</b>	<b>122 908</b>
Commentaire:		
<b>Résultat EPRA</b>	<b>90 611</b>	<b>88 803</b>
Résultat sur portefeuille	4 252	29 898
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	-13 160	-16 553
Résultat non courant des participations qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	24 790	20 759

<sup>(1)</sup> Jusqu'au 31 mars 2019, les participations dans les filiales étaient valorisées comme instruments financiers conformément à la norme IFRS 9. À partir du 1er 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 14,70 millions d'euros versé par les filiales à sa maison-mère en 2021 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.

## 10. COMPTES SOCIAUX : ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

(Statement of other comprehensive income)

Aperçu du résultat global (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Résultat net	106 494	122 908
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	
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-660	-549
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>105 834</b>	122 359

## 11. COMPTES SOCIAUX : BILAN

ACTIFS (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024	CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
<b>Immobilisations</b>	<b>2 124 163</b>	<b>2 105 075</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>1 215 948</b>	<b>1 162 380</b>
Goodwill			Capital	322 533	315 069
Immobilisations incorporelles	8 697	8 874	Primes d'émission	396 729	384 580
Immeubles de placement	1 223 685	1 213 338	Réserves	390 191	339 822
Autres immobilisations corporelles	5 930	6 153	Résultat net de l'exercice	106 494	122 908
Immobilisations financières	884 813	875 671			
Créances de location-financement	1 030	1 030	<b>Passifs</b>	<b>941 366</b>	<b>970 739</b>
Créances commerciales et autres immobilisations	8	8	<b>Passifs non courants</b>	<b>822 408</b>	<b>859 885</b>
			Provisions		
<b>Actifs circulants</b>	<b>33 150</b>	<b>28 045</b>	Dettes financières non courantes	822 249	859 722
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	861	1 212	Établissements de crédit	638 405	676 285
Créances commerciales	8 000	8 305	Location-financement à long terme	8 102	7 865
Créances fiscales et autres actifs circulants	20 744	12 059	Autres	175 743	175 572
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 889	4 293	Autres passifs non courants financiers	159	164
Comptes de régularisation	1 656	2 175	Impôts reportés		
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>2 157 314</b>	<b>2 133 119</b>	<b>Passifs courants</b>	<b>118 958</b>	<b>110 854</b>
			Dettes financières courantes	61 484	46 682
			Établissements de crédit	61 484	46 682
			Location-financement à court terme		
			Dettes commerciales et autres dettes courantes	44 079	50 592
			Autres passifs courants	401	453
			Comptes de régularisation	12 993	13 127
			<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>2 157 314</b>	<b>2 133 119</b>

## 12. COMPTES SOCIAUX : APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES

APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES (en milliers €)	Capital actions ordinaires	Primes d'émission non-distribuable	Primes d'émission distribuable	Réserves*	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL Capitaux Propres
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2023</b>	<b>308 549</b>	<b>315 410</b>	<b>58 898</b>	<b>228 535</b>	<b>180 843</b>		<b>1 092 236</b>
Affectation du résultat net 2023-2024							
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves				50 604	-50 604		0
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture				41 649	-41 649		0
Transfert du résultat EPRA aux réserves				19 569	-19 569		0
Reclassification entre les réserves							
Dividendes de l'exercice 2022-2023					-69 021		-69 021
Augmentation du capital	6 520		10 376				16 896
Augmentation du capital par apport en nature							
Frais de l'augmentation du capital			-104	13			-91
Augmentation des capitaux propres suite aux fusions							
Autres							
Résultat global au 31 mars 2024				-549	122 908		122 359
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2024</b>	<b>315 069</b>	<b>315 410</b>	<b>69 171</b>	<b>339 822</b>	<b>122 908</b>		<b>1 162 379</b>
Affectation du résultat net 2024-2025							0
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves				50 927	-50 927		0
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture				-16 553	16 553		0
Transfert du résultat EPRA aux réserves				16 656	-16 656		0
Reclassification entre les réserves							0
Dividendes de l'exercice 2023-2024					-71 878		-71 878
Augmentation du capital	7 464		12 275				19 739
Augmentation du capital par apport en nature							0
Augmentation des capitaux propres suite aux fusions							0
Frais de l'augmentation du capital			-126				-126
Autres							0
Résultat global au 31 mars 2025	0		0	-660	106 494		105 834
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2025</b>	<b>322 533</b>	<b>315 410</b>	<b>81 319</b>	<b>390 191</b>	<b>106 494</b>	<b>0</b>	<b>1 215 948</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 2023</b>	<b>5</b>	<b>137 994</b>	<b>4 846</b>	<b>-28 672</b>	<b>1 450</b>	<b>12 071</b>	<b>100 840</b>	<b>228 535</b>
Affectation du résultat net 2023-2024								
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves		51 574		-970				50 604
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture						41 649		41 649
Transfert du résultat EPRA aux réserves							19 569	19 569
Reclassification entre les réserves		-1 255	1 255	127			-127	0
Augmentation du capital par apport en nature								
Augmentation des capitaux propres suite aux fusions								
Frais de l'augmentation du capital							14	14
Autres								
Résultat global au 31 mars 2024		0			-549	0		-549
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2024</b>	<b>5</b>	<b>188 312</b>	<b>6 101</b>	<b>-29 514</b>	<b>901</b>	<b>53 720</b>	<b>120 295</b>	<b>339 822</b>
Affectation du résultat net 2024-2025								
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves		51 929		-1 002				50 927
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture						-16 553	0	-16 553
Transfert du résultat EPRA aux réserves							16 656	16 656
Reclassification entre les réserves		-1 302	1 302	298			-298	0
Augmentation du capital par apport en nature								0
Augmentation des capitaux propres suite aux fusions								0
Frais de l'augmentation du capital								0
Autres								0
Résultat global au 31 mars 2025					-660			-660
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2025</b>	<b>5</b>	<b>238 939</b>	<b>7 404</b>	<b>-30 218</b>	<b>242</b>	<b>37 167</b>	<b>136 653</b>	<b>390 191</b>

## 13. AFFECTATION DU RÉSULTAT STATUTAIRE

Affectation du résultat statutaire (en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
<b>A. Résultat net</b>	<b>106 494</b>	<b>122 908</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	-4 321	-31 169
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	435	1 002
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	-11 630	-4 206
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	-298	-127
Transfert des résultats reportés d'exercices précédents (- / +)	0	0
<b>C. Rémunération du capital, prévue à l'article 13,§ 1er, alinéa 1er</b>	<b>75 007</b>	<b>71 878</b>
<b>D. Rémunération du capital - autre que C</b>		
<b>Résultat à reporter</b>	<b>15 672</b>	<b>16 529</b>

En date du 31 mars 2025, la revalorisation des filiales s'élevait à 51,99 millions d'euros. 27,20 millions d'euros seront ajoutés au résultat reporté (résultat des filiales entrant en ligne de compte pour le principe de transparence) et 24,79 millions d'euros seront affectés aux réserves pour le solde de la variation de la juste valeur des biens immobiliers.

## 14. 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.

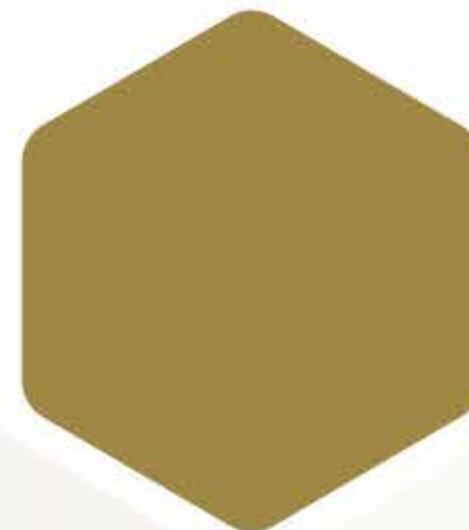
Le conseil d'administration, dont la composition est décrite au chapitre « Rapport de gestion », déclare qu'à sa meilleure connaissance :

- 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 énoncé 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.





LA SOCIÉTÉ LOUE AUX DÉTAILLANTS QUI INTÈGRENT UN CONCEPT « OMNICHANNEL » DANS LEUR MODÈLE D'ENTREPRISE, INTÉGRANT AINSI LE COMMERCE ÉLECTRONIQUE DANS LES MAGASINS EXISTANTS.

# FACTEURS DE RISQUE

# FACTEURS DE RISQUE

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.



WINKELSTAP  
Merksem  
BELGIQUE

RETAIL CLUSTER  
Aiseau-Prezels  
BELGIQUE



## 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 à la hausse, 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 2025, le taux d'endettement s'élève à 42,52 % (le taux d'endettement maximal 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).	<p>Le risque d'inflation auquel le Groupe est exposé concerne également les charges liées aux baux, notamment 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.</p> <p>Ceci pourrait avoir un impact sur la marge opérationnelle. Sur la base des données disponibles au 31 mars 2025, la variation des revenus locatifs pro forma peut être estimée à 1,47 million d'euros sur base annuelle, par variation en point de pourcentage de l'indice (santé).</p> <p>Une inflation élevée persistante peut conduire à l'épuisement des possibilités de révision à la hausse du loyer lors du renouvellement du bail (9 ans en Belgique, 10 ans aux Pays-Bas).</p>	<p>La société veille à limiter le risque d'augmentation des charges en prenant des arrangements contractuels avec ses fournisseurs.</p> <p>En Belgique, un système unique d'indexation automatique des salaires et des loyers est en place, de sorte que l'impact sur le pouvoir d'achat reste plus limité.</p>

<b>RISQUE DE DÉFLATION</b>		
<b>Description du risque</b>	<b>Impact potentiel</b>	<b>Facteurs d'atténuation et gestion</b>
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 2025, la variation des revenus locatifs pro forma peut être estimée à 1,47 million 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.
<b>E-COMMERCE</b>		
<b>Description du risque</b>	<b>Impact potentiel</b>	<b>Facteurs d'atténuation et gestion</b>
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. Demande de plus petits magasins (moins de m <sup>2</sup> ) étant donné que les magasins ont un stock beaucoup moins important.	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. Les immeubles existants peuvent être subdivisés en plusieurs unités plus petites. 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
<p>Impact de facteurs externes et sinistres graves</p> <p>(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.</p>	<p>Interruption de l'activité, et donc pertes pour le locataire et baisse des revenus locatifs.</p> <p>Baisse des revenus locatifs suite à la fermeture des magasins en raison des mesures de quarantaine prises par les autorités.</p> <p>Faillite potentielle des locataires.</p> <p>Volatilité et incertitude accrue sur les marchés internationaux.</p> <p>Diminution de la confiance des consommateurs, chômage de longue durée, augmentation du taux d'imposition sur le travail.</p> <p>Baisse des loyers.</p> <p>Baisse de la juste valeur des biens immobiliers et par conséquent aussi de la valeur de l'actif net (VAN).</p>	<p>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.</p> <p>Bonne liquidité permettant de combler une perturbation temporaire du flux de trésorerie.</p> <p>Au 31 mars 2025, Retail Estates a investi 203,26 millions d'euros dans des lignes de crédit confirmées et non exploitées.</p> <p>Une garantie bancaire de 3 à 6 mois est habituellement demandée.</p> <p>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 notes 34 et suivantes du présent rapport annuel pour l'aperçu des crédits en cours et des facilités de crédit non encore utilisées.</p> <p>Diversification sectorielle des clients et loyer contractuel moyen faible.</p> <p>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.</p>

## ÉVOLUTIONS CONJONCTURELLES

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Impact de la baisse de la consommation et de la conjoncture économique.	<p>Baisse de la demande de magasins.</p> <p>Inoccupation plus élevée et/ou loyers plus faibles en cas de relocation.</p> <p>Baisse de la juste valeur de l'immobilier, et donc de la valeur de l'actif net (VAN).</p> <p>Faillite potentielle des locataires.</p>	<p>Qualité de l'effectif des locataires, avec principalement des entreprises à succursales. Nous renvoyons à la note 23 du présent rapport annuel pour les évolutions des créances douteuses.</p> <p>Diversification sectorielle des clients et loyer contractuel moyen faible.</p> <p>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.</p> <p>Une garantie bancaire de 3 à 6 mois est habituellement demandée.</p>

## FACTEURS MACROÉCONOMIQUES

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Volatilité et incertitude accrue sur les marchés internationaux.	<p>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.</p>	<p>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 notes 34 et suivantes du présent rapport annuel pour l'aperçu des crédits en cours et des facilités de crédit non encore utilisées.</p>

## 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. Baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier, et donc baisse de la VAN et augmentation du taux d'endettement.	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 ». Le taux d'occupation reste élevé (à savoir 97,26 % au 31 mars 2025).
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 architectonique 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 (cf. Processus de « due diligence » relatif notamment aux risques techniques, financiers, fiscaux, comptables et juridiques) 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 incombler, 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.	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 également sauvegardées dans le cloud. Les mesures nécessaires ont également été prises en matière d'accès, de sécurisation et de la cybersécurité. 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. Retail Estates a conclu une assurance pour les risques financiers et opérationnels liés aux TIC et à la fraude.

## 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 pourrait se traduire par une pénurie de trésorerie en cas de non-reconduction ou de résiliation de ses contrats financiers.	<p>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.</p> <p>Financements indisponibles pour rembourser des intérêts, du capital ou des charges opérationnelles.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
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.	<p>Augmentation de la charge des dettes, et donc impact sur le résultat et la trésorerie et baisse de la rentabilité.</p> <p>Fortes variations de la valeur des instruments financiers avec impact potentiel sur la VAN.</p> <p>Dans le contexte 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.</p>	<p>La société mène une politique conservatrice, qui consiste à éviter dans la mesure du possible les taux d'intérêts variables. Cette approche augmente la prévisibilité des résultats et des flux de trésorerie, ce qui permet de mieux évaluer les risques.</p> <p>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 « IRS »). 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. Il s'agit toutefois d'un poste non réalisé et non-cash.</p> <p>Dans le cadre d'un swap de taux d'intérêt, le taux d'intérêt variable est échangé contre un taux d'intérêt fixe.</p> <p>Dans un contexte de taux d'intérêt négatifs, la société minimisera le risque de planchers en n'autorisant les planchers que pour la partie des prêts qui n'est pas couverte ou en intégrant des planchers dans les IRS.</p> <p>Nous renvoyons aux annexes 34 et suivantes du présent rapport annuel pour plus d'informations concernant la couverture de la Société.</p>

**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.	<p>La société a généralement conclu les conventions suivantes avec ses institutions bancaires et ses détenteurs d'obligation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien du statut de SIR (Société Immobilière Réglementée)</li> <li>• Taille minimum du portefeuille</li> <li>• ICR (Intrest Cover Ratio, calculé sur les résultats locatifs nets) <math>\geq 2</math></li> <li>• Taux d'endettement maximum</li> </ul> <p>La Loi SIR impose un taux d'endettement maximum de 65 %.</p> <p>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.</p>

## RISQUES RÉGLEMENTAIRES

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION		
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
<p>Modifications de la réglementation, notamment en matière de fiscalité, d'environnement, d'urbanisme, de politique de la mobilité et de développement durable, et mise en place de 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.</p>	<p>Impact négatif sur l'activité, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives.</p>	<p>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.</p>
RISQUES LIÉS AU NON-RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION		
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
<p>Il existe le risque, en raison ou non de l'évolution (rapide) de la réglementation applicable à la Société</p> <p>(voir dans ce contexte « Risques liés à l'évolution de la réglementation »), que la Société elle-même, les dirigeants ou les collaborateurs de la Société ne respectent pas adéquatement la réglementation concernée, ou que ces personnes n'agissent pas de manière intègre.</p>	<p>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.</p>	<p>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 applicable.</p> <p>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.</p> <p>Le Règlement de Transactions fait partie intégrante de la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la société.</p>

PERMIS		
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Absence des permis et autorisations urbanistiques requis pour certains immeubles.	<p>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.</p> <p>Lorsque, par le fait de circonstances externes, une nouvelle affectation doit être donnée à un immeuble, des modifications des permis octroyés doivent être sollicitées.</p> <p>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.</p>	<p>Le management consacre l'attention nécessaire à l'examen des permis d'urbanisme lors de l'acquisition et de la promotion d'immeubles commerciaux.</p> <p>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.</p>
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 NON RESPECT ET À LA PERTE DU STATUT REIT		
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
Retail Estates bénéficie du statut SIR en Belgique. Risque de modifications futures 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.	<p>Surveillance constante des exigences légales et de leur respect, grâce à l'assistance de conseillers spécialistes externes.</p> <p>Dialogue intensif avec le régulateur dans le cadre de la surveillance prudentielle des REITSIR.</p> <p>Représentation de l'entreprise au sein d'organisations représentant le secteur des REITSIR.</p>

**LÉGISLATION FISCALE**

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
<p>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.</p>	<p>Le non-respect de la législation fiscale applicable peut avoir un impact financier ou juridique pour la société, entre autres.</p>	<p>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.</p>

**RISQUES LIÉS AU STATUT DE SIR INSTITUTIONNELLE ET DE FIIS**

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
<p>La société contrôle une SIR institutionnelle, à savoir Retail Warehousing Invest sa, et une FIIS (fonds d'investissement immobilier spécialisé), à savoir Inducom NV. À l'instar de Retail Estates, Retail Warehousing Invest sa est soumise à la législation SIR en sa qualité de SIR institutionnelle.</p>	<p>Risque de perte de la reconnaissance du statut de SIR publique et du statut de FIIS. Perte du bénéfice du système fiscal avantageux de SIR et de FIIS et obligation de rembourser certains crédits en cas de non-respect des règles.</p>	<p>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.</p>

**RISQUES DANS LE CADRE DU RENFORCEMENT DE LA RÈGLEMENTATION ESG (ENVIRONMENTAL SOCIAL GOVERNANCE)**

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion
<p>Des conditions météorologiques extrêmes (tempête, inondation, etc.) peuvent fragiliser les bâtiments, ce qui peut entraîner des frais de réparation supplémentaires. Partout dans le monde, la réglementation climatique est renforcée afin de limiter les risques liés au réchauffement climatique (conditions météorologiques extrêmes). En conséquence, des restrictions peuvent être imposées en matière de respect de certaines normes minimales pour les bâtiments. Cela entraîne non seulement des charges administratives pour la société, mais également des coûts liés à l'adaptation des bâtiments. Le renforcement de la réglementation en matière de financement vert incite les marchés financiers au sens large à rechercher des investissements verts et des actifs financés de manière verte.</p>	<p>Risque d'une perception négative de la pérennité de l'entreprise. Risque de coûts supplémentaires et de charges administratives, et en cas de non-respect de certaines réglementations, risque d'amendes et, par conséquent, d'atteinte à la réputation. Impact sur la juste valeur des biens immobiliers. Une baisse de la valorisation entraîne une diminution des capitaux propres (valeur nette d'actif ou NAW) et, par conséquent, une augmentation du ratio d'endettement de la société. Risque que le financement (au sens large) devienne plus coûteux.</p>	<p>Retail Estates a développé une politique ESG stratégique liée à un plan d'action ESG. Nous renvoyons au rapport ESG du présent rapport annuel.</p>

RETAIL ESTATES  
DISPOSE D'UNE BONNE  
CONNAISSANCE DU MARCHÉ  
GRÂCE À SES PROPRES  
ÉQUIPES OPÉRATIONNELLES  
QUI DISPOSENT D'UN  
SAVOIR-FAIRE ET D'UNE  
CONNAISSANCE SOLIDES DU  
COMMERCE DE DÉTAIL.

**DOCUMENT PERMANENT**

# DOCUMENT PERMANENT



## 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

### Identification

#### Nom

Retail Estates sa, Société immobilière régie par le droit belge.

#### Siège social

Industrielaan 6, 1740 Ternat. Conformément à l'article 2 des statuts, le siège de la société peut être déplacé en Belgique par décision du conseil d'administration, dans la mesure où ce déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la législation linguistique applicable. Une telle décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège social ne soit déplacé vers une autre Région. Dans ce dernier cas, le conseil d'administration est compétent pour décider de la modification des statuts. Si le déplacement du siège social requiert la modification de la langue des statuts, seule l'assemblée générale pourra prendre cette

décision dans le respect des conditions requises pour une modification des statuts.

#### Numéro d'entreprise, identifiant d'entité juridique

La société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises, juridiction Bruxelles, division néerlandophone sous le numéro de registre des personnes morales 0434.797.847. Son identifiant d'entité juridique (LEI – legal entity identifier) est 5493007CO5W5OBFG7L21.

#### Site web et adresse e-mail de la société

Le site web de la société est : [www.retailstates.com](http://www.retailstates.com) et il est possible de prendre contact avec la société via l'adresse e-mail suivante : [investorrelations@retailstates.com](mailto:investorrelations@retailstates.com).

#### Forme juridique, constitution

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 27 juin 2024.

#### Durée

La société est constituée à durée indéterminée.

#### Objet

Il est fait référence à l'article 3 des statuts, tels que présentés sous le point 2 « Statuts » du document permanent du présent Rapport financier 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/fr](http://www.retailstates.com/fr) : 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 proposition de 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 pour la dernière fois par l'Arrêté Royal du 18 avril 2022, ainsi que par l'Arrêté Royal 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 1er janvier 2020 ; auparavant, un taux de 12,50 % s'appliquait.

## 2. STATUTS COORDONNÉS LE 27 JUIN 2024

### TITRE I - NATURE DE LA SOCIÉTÉ

#### Article 1 – Forme et dénomination

- 1.1. La société a la forme d'une société anonyme dénommée : « **Retail Estates** » ;
- 1.2. La société est une société immobilière réglementée publique (en abrégé, « SIR publique ») au sens de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée de temps en temps (ci-après dénommée la « **loi SIR** ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

La dénomination de la société est précédée ou suivie des mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » et tous les documents émanant de la société comprennent cette même mention.

La société est soumise à la loi SIR et à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié de temps en temps (ci-après appelé l'« **Arrêté royal SIR** ») (ci-après, cette loi et cet Arrêté royal sont appelés ensemble la « **législation SIR** »).

#### Article 2 – Siège, adresse e-mail et site web

Le siège est établi en Région flamande.

Le conseil d'administration peut déplacer le siège de la Société en Belgique à condition que ce déplacement ne donne pas obligatoirement lieu à la modification de la langue des statuts conformément à la législation applicable en matière d'emploi des langues. Une telle décision ne requiert pas une modification des statuts à moins que le siège de la Société ne soit transféré à une autre Région. Dans ce dernier cas, le conseil d'administration est compétent pour décider de la modification des statuts.

Si en conséquence du transfert du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale peut prendre cette décision en respectant les conditions pour une modification des statuts.

La Société peut, par simple décision du conseil d'administration, établir des sièges administratifs, des succursales, ou des agences tant en Belgique qu'à l'étranger.

La Société peut, en application et dans les limites de l'article 2:31 du Code des sociétés et des associations, être contactée à l'adresse e-mail suivante : [investorrelations@retailstates.com](mailto:investorrelations@retailstates.com).

Le site web de la société est : [www.retailstates.com](http://www.retailstates.com).

Le conseil d'administration peut modifier l'adresse e-mail et le site web de la société en concordance avec le Code des sociétés et des associations.

#### Article 3 – Objet

La Société a pour objet exclusif d'exercer une ou plusieurs activités comprenant :

- a) 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 des décisions et règlements d'exécution ;
- b) dans les limites de la législation SIR, 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 biens immeubles tels que définis par les articles 3.47 et 3.49 du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des biens immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- ii. des 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 et institutionnelles ;

- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 ;
  - 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 du 19 avril 2014, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
  - ix. les actions ou parts émises 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 ou non aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition aux 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 certaines contraintes légales, et qui tiennent au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (ci-après appelées les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT ») ;
  - x. les certificats immobiliers, au sens de l'article 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018 ;
  - xi. les droits de participation dans un FIIS ; et
  - xii. tous autres biens, actions ou droits considérés comme des biens immobiliers par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ;
- c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la loi SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
    - i. contrats DBF, c'est-à-dire les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
    - ii. contrats DB(F)M, c'est-à-dire les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
    - iii. contrats DBF(M)O, c'est-à-dire les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou
    - iv. contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur 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) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la législation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
      - i. d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non-fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;
      - ii. d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;

- iii. d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; ou
- iv. de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

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 est de nature à poursuivre ou à faciliter la réalisation de son objet social et, en général, accomplir toutes les opérations directement ou indirectement liées à son objet social.

La Société peut octroyer des hypothèques ou d'autres sûretés ainsi que fournir des crédits et se porter caution en faveur d'une société du 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 politique de 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. Les liquidités peuvent être détenues 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. Toutefois, 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).

En général, 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 aucunement :

- agir en tant que promoteur immobilier au sens de la législation SIR, à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 ;
- acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui a conclu un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement, ou qui a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- conclure des accords contractuels ou prévoir des clauses statutaires relatives à des sociétés du périmètre par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action.

#### Article 5 - Durée

La Société est constituée pour une durée illimitée.

## TITRE II CAPITAL – ACTIONS

### Article 6 - Capital

#### 6.1. Souscription et libération du capital

Le capital s'élève à trois cent trente millions neuf cent vingt mille sept cent soixante-sept euros trente-six centimes (€ 330.920.767,36).

Il est représenté par quatorze millions sept cent sept mille trois cent trente-cinq (14.707.335) actions, sans mention de valeur nominale, qui représentent chacune une part égale du capital. Le capital est entièrement libéré.

#### 6.2. Capital autorisé

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois aux dates et conformément aux modalités déterminées par le conseil d'administration, conformément à la législation applicable, d'un montant maximal de :

- a) cent soixante et un millions sept cent vingt-huit mille cent cinquante-quatre euros et dix centimes (€ 161.728.154,10) 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 ;
- b) cent soixante et un millions sept cent vingt-huit mille cent cinquante-quatre euros et dix centimes (€ 161.728.154,10) pour les augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;

- c) trente-deux millions trois cent quarante-cinq mille six cent trente euros et quatre-vingt-onze centimes (€ 32.345.630,81) 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 légal 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 de 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;
- d) cinquante-neuf millions cinq cent vingt mille soixante-quatre euros et cinquante-huit centimes (€ 59.520.064,58) pour toutes les autres formes d'augmentation de capital que le conseil d'administration pourrait décider jusqu'au 6 juillet 2027 inclus, et trente-deux millions trois cent quarante-cinq mille six cent trente euros et quatre-vingt-on centime (€ 32.345.630,81) pour les augmentations de capital que le conseil d'administration déciderait à partir du 7 juillet 2027, étant entendu que le montant de chaque augmentation de capital que le conseil d'administration déciderait en vertu du présent point d. à compter de la date de publication aux Annexes du Moniteur belge de la modification des statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2024 et jusqu'au 6 juillet 2027 inclus, ne sera pas déduit du montant maximal de trente-deux millions trois cent quarante-cinq mille six cent trente euros et quatre-vingt-onze centimes (€ 32.345.630,81) ;

étant bien entendu que le capital autorisé dans le cadre de cette autorisation ne pourra au total jamais être augmenté au-dessus du montant maximal de deux cent nonante sept millions six cent mille trois cent vingt-deux euros nonante et un centimes (€ 297.600.322,91) pendant la période pour laquelle l'autorisation a été octroyée.

En cas d'augmentation de capital avec versement ou inscription d'une prime d'émission, seul le montant souscrit en capital est déduit du capital autorisé encore disponible.

Cette autorisation est accordée 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 12 juin 2024. Cette autorisation peut être renouvelée.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent avoir lieu par une souscription en liquide ou par un apport en nature (ou par un apport mixte), moyennant le respect des dispositions légales, ou par conversion de réserves ou de primes d'émission (ou de bénéfices reportés ou d'autres éléments de fonds propres figurant dans les comptes annuels IFRS individuels qui peuvent être convertis en capital), avec ou sans création de nouveaux titres (au-dessous, au-dessus ou à la valeur fractionnaire des actions existantes de même type, avec ou sans prime d'émission). Les augmentations de capital peuvent donner lieu à l'émission d'actions assorties d'un droit de vote. Ces augmentations de capital peuvent également être réalisées par l'émission d'obligations convertibles (ou d'obligations remboursables en actions) ou de droits de souscription - liés ou non à une autre valeur mobilière - pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote ou d'autres titres.

Le conseil d'administration peut limiter ou supprimer le droit de préférence, même lorsque cela est fait en faveur de personnes déterminées autres que des membres du personnel, pour autant que, si et dans la mesure où la loi l'exige, un droit d'attribution irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres.

Les augmentations de capital par apport en nature sont réalisées en concordance avec les conditions prescrites par la législation SIR. De tels apports peuvent également

porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Sans porter préjudice à l'autorisation accordée au conseil d'administration tel qu'exposé dans les alinéas précédents, l'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2024 a autorisé le conseil d'administration pour une période de trois ans à compter de l'assemblée générale extraordinaire susmentionnée, à procéder à une ou à plusieurs augmentations de capital après que la Société aura reçu la notification de l'Autorité des services et marchés financiers l'informant d'une offre publique d'achat sur les titres de la Société, sous les conditions prévues par les dispositions légales applicables et dans le respect, le cas échéant, du droit d'allocation irréductible prévu par la législation SIR. Les augmentations de capital réalisées par le conseil d'administration en conséquence de l'autorisation susmentionnée sont imputées au capital qui peut encore être utilisé conformément à cet article. Cette autorisation ne limite pas les pouvoirs du conseil d'administration pour procéder à d'autres opérations en se servant du capital autorisé que celles prévues dans l'article 7:202 du Code des sociétés et des associations.

### 6.3. Acquisition, prise en gage et aliénation d'actions propres ou de certificats s'y rapportant.

#### a) Acquisition et prise en gage.

1. La Société peut acquérir des actions propres ou des certificats y afférents et les prendre en gage.
2. Le conseil d'administration est autorisé à acquérir des actions propres ou des certificats y afférents et à les prendre en gage, sans que le nombre total d'actions propres ou certificats y afférents que possède la société en application de cette autorisation ou qu'elle a en gage puisse dépasser 10 % du nombre total d'actions, à un prix unitaire qui ne pourra être inférieur à 75 % de la moyenne du taux des derniers trente jours de la cote de l'action avant la date de la décision du Conseil d'administration d'acquisition respectivement de prise en gage, ni être supérieur à 125 % de la moyenne du taux des derniers trente jours de la cote de l'action avant la date de la décision du Conseil d'administration d'acquisition respectivement de prise en gage. Cette autorisation est accordée pour une période de cinq ans à compter de la publication de cette autorisation accordée le 12 juin 2024 aux annexes du Moniteur belge.
3. Les autorisations sous l'alinéa 2 ne portent pas atteinte aux possibilités, conformément aux dispositions légales applicables, du conseil d'administration d'acquérir des actions propres et des certificats y afférents ou de les prendre en gage si aucune autorisation statutaire ou autorisation de l'assemblée générale n'est requise.
4. Les autorisations sous l'alinéa 2 et ce qui est stipulé dans l'alinéa 3 s'appliquent au conseil d'administration de la société, aux filiales directes et, pour autant que nécessaire, aux filiales indirectes de la société, et pour autant que nécessaire, à chaque tiers agissant en son propre nom mais pour le compte de ces sociétés.

#### b) Aliénation

1. La Société peut aliéner des actions propres ou des certificats y afférents.
2. Le conseil d'administration est autorisé à aliéner des actions propres ou des certificats y afférents à une ou plusieurs personnes déterminées, personnel ou non.
3. Les autorisations sous l'alinéa 2 ne portent pas atteinte aux possibilités, conformément aux dispositions légales applicables, du conseil d'administration d'aliéner des actions propres et des certificats y afférents si aucune autorisation statutaire ou autorisation de l'assemblée générale n'est requise à cet effet.
4. Les autorisations sous l'alinéa 2 et ce qui est stipulé dans l'alinéa 3 s'appliquent au conseil d'administration de la Société, aux filiales directes et, pour autant que nécessaire, aux filiales indirectes de la Société, et pour autant que nécessaire, à chaque tiers agissant en son propre nom mais pour le compte de ces sociétés.

### 6.4. Augmentation du capital

Toute augmentation du capital aura lieu conformément au Code des sociétés et des associations et à la législation SIR.

Il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

À l'occasion de quelque augmentation de capital que ce soit, le conseil d'administration détermine le prix, l'éventuelle prime d'émission et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale ne les détermine elle-même.

Si l'assemblée générale décide de demander le paiement d'une prime d'émission, cette prime d'émission doit être comptabilisée sur un ou plusieurs comptes séparés sous les capitaux propres, au passif du bilan.

Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire supplémentaire.

En cas d'augmentation de capital par apport en espèces par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, 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. Ce droit d'allocation irréductible répond, le cas échéant, aux conditions fixées par la législation SIR :

1. il se rapporte à la totalité des nouveaux titres émis ;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximal par action est publié au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; cette période doit être d'au moins trois jours de bourse.

Le droit d'allocation irréductible s'applique à l'émission d'actions, d'obligations convertibles et de droits de souscription qui sont exécutoires par apport en numéraire.

Conformément à la réglementation SIR, il ne doit, en tous cas, pas être accordé en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes :

1. l'augmentation de capital est effectuée par voie de capital autorisé ;
2. le montant cumulé des augmentations de capital qui, conformément au présent alinéa, sont effectuées sur une période de douze (12) mois, ne dépasse pas 10% du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

Il ne doit pas non plus être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à 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.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites par le Code des sociétés et des associations.

En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la législation SIR :

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport relatif à l'apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui est convoquée pour se prononcer 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 civils précédant cette même date. À cet égard, il est permis de déduire du montant visé au point 2 (b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions 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 son rapport financier annuel ;

3. sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.6, 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 maximal de quatre mois; et
4. le rapport visé au point 1° 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.

Conformément à la législation SIR, ces conditions supplémentaires ne sont, en tous 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.

#### 6.5. Réduction du capital

La société peut procéder à la réduction du capital dans le respect des dispositions légales y afférentes.

#### 6.6. Fusions, scissions et opérations assimilées

Conformément à la législation SIR, les conditions supplémentaires, telles que visées à l'article 6.4, en cas d'apport en nature sont applicables mutatis mutandis pour les fusions, scissions et opérations assimilées visées dans la législation SIR.

### Article 7 – Nature des actions

Les actions sont sans désignation de valeur nominale.

Les actions sont nominatives ou dématérialisées au choix de leur propriétaire ou détenteur (ci-après, le «Titulaire») et dans les limites prévues par la loi. Le Titulaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées. Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son Titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant, sous la forme électronique. Les Titulaires d'actions nominatives pourront prendre connaissance de l'intégralité du registre des actions nominatives.

### Article 8 – Autres titres

La société peut émettre tous les titres qui ne sont pas interdits par la loi ou en vertu de celle-ci, à l'exception de parts bénéficiaires et de titres similaires et sous réserve des dispositions spécifiques de la législation SIR et des statuts. Ces titres sont nominatifs ou dématérialisés.

### Article 9 – 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.

Conformément à l'article 18 de la Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses, en plus des seuils prévus par la loi, le seuil statutaire de 3 % s'applique également.

Mis à part les exceptions prévues par la loi, 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, conformément à la loi, il a déclaré la possession vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote liés à ces actions non déclarées sont suspendus.

## TITRE III - ADMINISTRATION ET CONTROLE

### Article 10 – Composition du conseil d'administration

La Société est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au minimum et de douze membres au maximum, actionnaires ou non, nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une période de quatre ans au maximum.

L'assemblée générale peut à tout moment et sans indication de motifs mettre fin au mandat de tout administrateur avec effet immédiat.

Les administrateurs sont rééligibles.

Conformément aux dispositions légales applicables, le conseil d'administration compte au moins trois administrateurs indépendants.

Sauf disposition contraire dans l'acte de nomination de l'assemblée générale, le mandat des administrateurs sortants et non réélus se termine immédiatement après l'assemblée générale qui a procédé à ces nouvelles nominations.

Si un ou plusieurs mandats deviennent vacants, les administrateurs, restants, réunis en conseil, peuvent provisoirement procéder au remplacement jusqu'à la prochaine réunion de l'assemblée générale. La prochaine assemblée générale doit confirmer ou non le mandat de l'administrateur coopté.

Leur éventuelle rémunération ne peut pas être déterminée en fonction des opérations et transactions réalisées par la société ou ses sociétés du périmètre.

Les limitations telles que prévues dans l'article 7:91, deuxième alinéa du Code des Sociétés et des Associations ne sont pas applicables.

Les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques ; ils doivent répondre aux exigences en matière de fiabilité et d'expertise telles que prévues dans la législation SIR et ne peuvent pas entrer dans le champ d'application des interdictions prévues par la législation SIR.

La nomination des administrateurs est préalablement soumise à l'approbation de la FSMA.

### Article 11 – Présidence – Délibérations

Le conseil d'administration se réunit sur convocation par le Président, deux administrateurs ou l'un des administrateurs au lieu indiqué dans cette convocation aussi souvent que cela est requis dans l'intérêt de la société.

Le conseil d'administration élit son Président parmi ses membres. Les réunions sont présidées par le Président, ou en son absence, par un administrateur désigné par ses collègues. La personne qui préside la réunion peut désigner un secrétaire, administrateur ou non.

Sauf en cas de force majeure, le conseil d'administration ne peut délibérer et décider valablement que si la majorité de ses membres est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée, laquelle délibérera et décidera valablement sur les points qui figuraient à l'ordre du jour de la première réunion, à condition qu'au moins deux administrateurs soient présents.

Les convocations se font par courrier électronique ou, à défaut d'adresse e-mail communiquée à la Société,

par lettre ordinaire ou par tout autre moyen de communication, conformément aux dispositions légales applicables. Les convocations mentionnent le lieu, la date, l'heure et l'ordre du jour de la réunion.

Chaque administrateur qui est empêché ou absent peut déléguer, par lettre, télégramme, télex, télécopie, courrier électronique poste ou tout autre moyen de communication, un autre membre du conseil pour le représenter à une réunion déterminée du conseil et y voter valablement à sa place. Dans ce cas, le mandant est réputé être présent. Un administrateur ne peut donc pas représenter plus de trois de ses collègues.

Les administrateurs peuvent participer aux réunions par tout moyen de télécommunication, vidéographie ou autre moyen de communication qui permet à tous les administrateurs de communiquer entre eux. Ils sont alors réputés avoir assisté à cette réunion. Sauf disposition contraire, les décisions sont réputées avoir été prises au siège de la Société et à la date de la réunion.

Les décisions sont prises à la majorité des voix émises ; en cas de parité de voix, celle de l'administrateur qui préside la réunion est prépondérante.

Les décisions du conseil d'administration sont consignées dans des procès-verbaux qui sont inscrits dans un registre spécial prévu à cet effet, conservé au siège de la société et signé par le président de la réunion et les administrateurs qui le demandent. Les procurations y sont attachées.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux qui sont destinés à des tiers, sont signés par le président de la réunion, par deux administrateurs ou par un administrateur qui est chargé de la gestion journalière. Cette compétence peut être confiée à un mandataire.

Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par consentement unanime des administrateurs, exprimé par écrit.

**Article 12 – Pouvoirs du conseil**

- 12.1. Le conseil d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale. Le conseil d'administration établit les rapports semestriels ainsi que le rapport annuel. Le conseil d'administration désigne un ou plusieurs expert(s) évaluateur(s) indépendant(s) conformément à la législation SIR et propose, le cas échéant, toute modification à la liste des experts reprise dans le dossier joint à la demande d'agrément en tant que SIR.
- 12.2. Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la société et sa représentation dans ce contexte à une ou plusieurs personnes qui ne doivent pas nécessairement avoir la qualité d'administrateur. La (les) personne(s) chargée(s) de la gestion journalière doivent répondre aux exigences en matière de fiabilité et d'expertise telles que prévues dans la législation SIR et ne peuvent pas entrer dans le champ d'application des interdictions prévues par la législation SIR. Les restrictions telles que déterminées dans l'article 7:121, quatrième alinéa juncto 7:91, deuxième alinéa du Code des Sociétés et des Associations ne sont pas applicables ni aux membres de l'organe de gestion journalière, ni aux personnes chargées de la direction visées dans l'article 3:6, § 3, troisième alinéa du Code des Sociétés et des Associations.
- 12.3. Le conseil d'administration peut déléguer à chaque mandataire, tous les pouvoirs spéciaux limités à des actes déterminés ou à une série déterminée d'actes, dans les limites déterminées par les dispositions légales applicables. Le conseil d'administration peut fixer la rémunération de tout mandataire auquel des pouvoirs spéciaux sont conférés, en conformité avec la législation SIR.

**Article 13 – Direction effective**

Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la Société est confiée à au moins deux personnes physiques.

Les personnes chargées de la direction effective doivent répondre aux exigences en matière de fiabilité et d'expertise telles que prévues dans la législation SIR et ne peuvent pas entrer dans le champ d'application des interdictions prévues par la législation SIR.

La nomination des directeurs effectifs est préalablement soumise à l'approbation de la FSMA.

**Article 14 – Comités consultatifs et spécialisés**

Le conseil d'administration crée en son sein un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération et de nomination, et définit leur composition, leurs missions et leurs compétences.

Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité, constituer un ou plusieurs comités consultatifs, dont il détermine la composition et la mission.

**Article 15 – Représentation de la Société et signature d'actes**

Sauf délégation spéciale de pouvoirs par le conseil d'administration, la Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux qui exigent l'intervention d'un fonctionnaire public ou ministériel, ainsi qu'en justice, soit en tant que partie demanderesse soit en tant que partie défenderesse, par deux administrateurs agissant ensemble ou, dans les limites de la gestion journalière, par chaque délégué agissant seul.

La Société est par conséquent valablement représentée par des mandataires spéciaux de la Société dans les limites du mandat qui leur a été confié à cette fin par le conseil d'administration ou, dans les limites de la gestion journalière, par chaque délégué agissant seul.

**Article 16 – Surveillance révisoriale**

La Société désigne un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions dont ils sont chargés par le Code des Sociétés et des Associations et par la législation SIR.

Le commissaire doit être agréé par la FSMA.

## TITRE IV - ASSEMBLEE GENERALE

### Article 17 – Réunion

L'assemblée générale annuelle se réunit l'avant-dernier lundi du mois de juillet à dix heures.

Si ce jour coïncide avec un jour férié légal, l'assemblée est tenue à la même heure le prochain jour ouvrable.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont tenues à l'endroit indiqué dans la convocation.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent exiger la convocation d'une assemblée générale afin d'y soumettre une ou plusieurs propositions, et ce conformément au Code des Sociétés et des Associations, est fixé à dix pour cent (10 %) du Capital.

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins trois pour cent (3%) du capital de la société, peuvent en concordance avec les dispositions du Code des Sociétés et des Associations demander que des points à discuter soient ajoutés à l'ordre du jour de n'importe quelle assemblée générale et peuvent déposer des propositions de décision en ce qui concerne des points à discuter qui sont ou seront inscrits à l'ordre du jour.

### Article 18 – Participation à l'assemblée

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 leur teneur de comptes agréé ou par l'organisme de liquidation, d'où résulte le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans leurs comptes à la date d'enregistrement et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Ils communiquent l'attestation à la Société ou à la personne désignée par la société à cet effet, ainsi que leur souhait de participer à l'assemblée générale, le cas échéant en envoyant une procuration au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée générale par le biais de l'adresse e-mail de la société ou par le biais de l'adresse e-mail spécifiquement mentionnée dans la convocation.

Les propriétaires d'actions nominatives qui souhaitent participer à l'assemblée doivent informer la Société, ou la personne qu'elle a désignée à cet effet au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée de leur intention par le biais de l'adresse e-mail de la Société ou par le biais de l'adresse e-mail spécifiquement mentionnée dans la convocation, ou, le cas échéant, en envoyant une procuration.

### Article 19 – Vote par procuration

Chaque propriétaire de titres permettant de participer à l'assemblée, peut se faire représenter par un mandataire, actionnaire ou non.

L'actionnaire ne peut désigner qu'une seule personne comme mandataire à une assemblée générale donnée, sauf les dérogations prévues dans le Code des sociétés et des Associations.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et doit être communiquée à la Société au plus tard le sixième jour précédant l'assemblée générale par le biais de l'adresse e-mail de la Société ou par l'adresse e-mail spécifiquement mentionnée dans la convocation.

Le conseil d'administration peut établir un formulaire de procuration.

Si plusieurs personnes possèdent des droits réels sur une même action, il sera loisible à la société de suspendre l'exercice du droit de vote lié à cette action jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée en tant que titulaire pour l'exercice du droit de vote.

### Article 20 – Bureau

Toutes les assemblées générales sont présidées par le Président du conseil d'administration ou, en cas d'absence de celui-ci, par un administrateur désigné par ses collègues, ou par un membre de l'assemblée désigné par celui-ci.

Le Président désigne le secrétaire.

Si le nombre de personnes présentes le permet, l'assemblée désigne deux scrutateurs sur proposition du Président.

Les autres membres du conseil d'administration complètent le bureau.

### Article 21 – Nombre de voix

Les actions donnent chacune droit à une voix, sous réserve des cas de suspension du droit de vote prévu dans le Code des Sociétés et des Associations ou toute autre loi applicable.

Les détenteurs d'obligations convertibles et de droits de souscription peuvent assister à l'assemblée générale, mais uniquement avec voix consultative.

Disposition transitoire : les titulaires d'obligations non convertibles émises avant la date où le Code des Sociétés et des Associations devient applicable à la Société, peuvent assister à l'assemblée générale, mais uniquement avec une voix consultative.

### Article 22 – Délibération

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 et des Associations impose un quorum de présence.

L'assemblée générale ne peut délibérer valablement sur des modifications des statuts que si au moins la moitié du capital est présente ou représentée.

Si cette condition n'est pas remplie, l'assemblée générale doit de nouveau être convoquée et la deuxième assemblée décide valablement sans égard à la part du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés.

[Le conseil d'administration est autorisé à proroger chaque assemblée ordinaire, spéciale ou extraordinaire une seule fois de cinq semaines, à moins que l'assemblée n'ait été convoquée à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires qui représentent au moins un dixième (1/10<sup>e</sup>) du capital, ou par un commissaire. Une telle prorogation n'annule pas les autres décisions prises, sauf décision contraire de l'assemblée générale y afférente.]

L'assemblée générale ne peut délibérer sur les points qui ne figurent pas à l'ordre du jour.

Sauf disposition légale contraire, toute décision de l'assemblée générale est prise à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre d'actions représentées. Des votes blancs ou nuls ne peuvent pas être ajoutés au nombre de votes émis.

Toute modification des statuts n'est autorisée que si elle est approuvée par au moins trois quarts des voix ou, s'il s'agit de la modification de l'objet ou des buts de la société, par quatre cinquièmes des votes émis, les abstentions n'étant portées en compte ni dans le numérateur ni dans le dénominateur. Les votes se font à main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix émises. Chaque projet de modification des statuts doit préalablement être soumis à la FSMA.

Une liste des présences avec les noms des actionnaires et le nombre d'actions est signée par chacun d'eux ou par un représentant, avant le début de la séance.

Chaque actionnaire peut prendre connaissance de cette liste.

### Article 23 – Vote à distance

Les actionnaires seront autorisés à voter à distance par lettre ou par le site internet de la société, par le biais d'un formulaire établi et mis à disposition par la Société, si le conseil d'administration a donné l'autorisation à cet effet dans la lettre de convocation. Ce formulaire doit obligatoirement mentionner la date et le lieu de l'assemblée, le nom ou la dénomination de l'actionnaire et son domicile ou siège, le nombre de voix avec lequel l'actionnaire souhaite voter à l'assemblée générale, la forme des actions qu'il possède, les points de l'ordre du jour de l'assemblée (y compris les propositions de décision), un espace qui permet de voter pour ou contre

chaque décision ou de s'abstenir, ainsi que la date limite à laquelle le formulaire de vote doit parvenir à la Société. Le formulaire doit expressément mentionner qu'il doit être signé et doit parvenir à la Société au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée.

### Article 24 – Procès-verbal

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui en font la demande. Les copies des procès-verbaux de l'assemblée générale destinées à des tiers, sont signées par un ou plusieurs administrateurs avec pouvoir de représentation. Les procurations sont annexées au procès-verbal de la réunion pour laquelle elles ont été données.

### Article 25 – Assemblée générale des obligataires

Le conseil d'administration et le(s) commissaire(s) de la Société peuvent convoquer les obligataires en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer l'assemblée générale lorsque les obligataires représentant un cinquième du montant des obligations en circulation le demandent. La convocation comprend l'ordre du jour et est rédigée conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations. Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les obligataires doivent respecter les formalités prévues dans le Code des Sociétés et des Associations, ainsi que les éventuelles formalités prévues dans les conditions d'émission des obligations ou dans les convocations.

## TITRE V – COMPTES - PARTAGE

### Article 26 – Comptes

L'exercice prend cours le premier avril et se termine le trente et un mars de chaque année. A la fin de chaque exercice, les livres et les opérations comptables sont arrêtés et le conseil d'administration dresse l'inventaire ainsi que les comptes annuels.

Le conseil d'administration dresse un rapport (le « rapport annuel ») dans lequel il justifie sa gestion. Le commissaire rédige un rapport écrit et circonstancié (le « rapport de contrôle ») en vue de l'assemblée générale annuelle.

### Article 27 – Partage

La Société doit distribuer à ses actionnaires, dans les limites autorisées par le Code des Sociétés et des Associations et la législation SIR, un dividende dont le montant minimal est prescrit par la législation SIR.

### Article 28 – Acompte sur dividendes

Le conseil d'administration peut décider sous sa responsabilité de distribuer des acomptes à imputer sur le dividende, dans les cas et dans les délais autorisés par la loi.

### Article 29 – Mise à disposition des rapports annuels et semestriels

Les rapports annuels et semestriels de la Société, comprenant 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 publiés sur le site internet de la Société.

Les actionnaires peuvent obtenir un exemplaire gratuit des rapports annuels et semestriels au siège de la Société.

## TITRE VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION

### Article 30 – Perte de capital

Au cas où le Capital est réduit de la moitié ou de trois quarts, les administrateurs doivent soumettre à l'assemblée générale la demande de procéder à la dissolution en conséquence des conditions déterminées dans le Code des Sociétés et des Associations et suivant celles-ci.

### Article 31 – Nomination et pouvoirs des liquidateurs

En cas de dissolution de la Société, pour quelque raison ou à quelque moment que ce soit, la liquidation est assurée par un ou plusieurs liquidateurs nommés par l'assemblée générale. S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la société établi conformément au Code des Sociétés et des Associations que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination des liquidateurs par les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise au président du tribunal pour confirmation. Cette confirmation n'est toutefois pas requise s'il résulte de l'état résumant la situation active et passive que la Société n'a des dettes qu'à l'égard de ses actionnaires et que tous les actionnaires qui sont les créanciers de la Société confirment par écrit leur accord concernant la nomination.

Si aucun liquidateur n'est nommé ou désigné, les membres du conseil d'administration sont considérés à l'égard de tiers comme liquidateurs de plein droit, mais sans les pouvoirs accordés par la loi et les statuts concernant les opérations de liquidation aux liquidateurs nommés dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal.

Le cas échéant, l'assemblée générale fixe la rémunération des liquidateurs.

La liquidation de la Société est effectuée conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations.

### Article 32 – Répartition

La répartition aux actionnaires n'aura lieu qu'après la réunion de clôture de la liquidation.

Sauf en cas de fusion, l'actif net de la Société, après apurement de toutes les dettes ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, sera d'abord utilisé pour rembourser le capital libéré, et le solde éventuel sera réparti entre tous les actionnaires de la société proportionnellement au nombre d'actions qu'ils possèdent.

## TITRE VII - DISPOSITIONS GENERALES

### Article 33 – Élection de domicile

Pour l'exécution des statuts, chaque actionnaire domicilié à l'étranger, chaque administrateur, commissaire, directeur, liquidateur est censé faire élection de domicile en Belgique. À défaut, il sera censé avoir fait élection de domicile au siège de la société où toutes les communications, sommations, citations et significations peuvent lui être faites valablement.

Les titulaires d'actions nominatives doivent communiquer toute modification de domicile à la Société. À défaut, toutes les communications, convocations ou notifications officielles se font valablement au dernier domicile connu.

### Article 34 – Jurisdiction compétente

Pour tous les litiges entre la Société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, commissaires et liquidateurs concernant les affaires de la Société et l'exécution des présents statuts, la capacité juridique exclusive est accordée aux tribunaux de l'entreprise néerlandophones du siège de la Société, à moins que la Société n'y renonce expressément.

### Article 35 – Droit commun

Les dispositions des présents statuts qui seraient contraires aux dispositions impératives de la législation SIR ou de toute autre législation applicable, sont considérées comme non écrites. La nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'aura aucun effet sur la validité des autres (parties de) clauses statutaires.

Pour une coordination uniforme

### Tim CARNEWAL

Notaire

LA VALEUR EST DÉTERMINÉE PAR LA VALEUR COMMERCIALE DE L'EMPLACEMENT DU BIEN. RETAIL ESTATES RÉPARTIT SES INVESTISSEMENTS SUR TOUS LES GRANDS AXES COMMERCIAUX EN BELGIQUE ET AU PAYS-BAS. LES INVESTISSEMENTS SONT CONCENTRÉS DANS LES SOUS-RÉGIONS À FORT POUVOIR D'ACHAT.

# DIVERS

LEXICON

276

MESURES ALTERNATIVES DE PERFORMANCE

279

# DIVERS



## 1. LEXICON

### A

#### Actions librement négociables (free float)

Pourcentage des actions cotées 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

#### CapEx

CapEx est l'abréviation de « capital expenditures » et désigne les dépenses liées aux nouveaux investissements comptabilisés dans le bilan.

#### 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).

## EPRA

European Public Real Estate Association est une association fondée en 1999 qui tend à promouvoir, développer et regrouper les sociétés immobilières européennes cotées en bourse. EPRA établit des codes de conduite en matière de comptabilité, de rapportage et de gouvernance d'entreprise, et harmonise ces règles dans différents pays, afin de proposer des informations qualitatives et comparables aux investisseurs. EPRA a également créé des indices servant de référence au secteur de l'immobilier. Toutes ces informations sont consultables à l'adresse [www.epra.com](http://www.epra.com).

## 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.

## 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...

## Juste valeur (fair value)

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.

## KPI

L'abréviation KPI désigne les « Key Performance Indicators » (Indicateurs Clés de Performance, en français). Cet indicateur renseigne sur la performance d'une activité spécifique au sein de l'organisation, mesurée par rapport à l'objectif.

## L

### Législation SIR

La Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, modifiée pour la dernière fois par l'Arrêté Royal du 18 avril 2022, et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, modifié pour la dernière fois par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018.

### Loyers contractuels

Loyers de base indexés, tels que fixés dans les contrats de bail au 31 mars 2024, 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.

### Méthode des données moyennes

La méthode des données moyennes est une méthode utilisée pour calculer le facteur d'émission d'un bien ou d'un service déterminé. Les émissions des biens et des services sont calculées en recueillant des données relatives aux quantités (par exemple kilogrammes ou livres) ou d'autres unités pertinentes relatives aux biens ou aux services achetés, et en les multipliant ensuite par les facteurs d'émission secondaires pertinents (par exemple : les émissions moyennes par unité du bien ou du service concerné).

## 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.

## S

**Surface commerciale construite brute**

Les m<sup>2</sup> mentionnés sont les m<sup>2</sup> tels que mentionnés dans les baux.

## 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 valeur locative estimée (Estimated Rental Value ou ERV) des surfaces inoccupées par rapport à l'ERV du portefeuille total.

## 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. MESURES ALTERNATIVES DE PERFORMANCE

### 2.1. Liste des notions & tableaux de réconciliation

#### Marge d'exploitation

- **Définition:** Le « Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » divisé par le « Résultat locatif net ».
- **Objectif:** Permet de mesurer la performance opérationnelle de la société.

(en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	114 328	111 617
Résultat locatif net (B)	142 176	138 829
<b>Marge opérationnelle (A/B)</b>	<b>80,41 %</b>	<b>80,40 %</b>

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

- **Définition:** Le « Résultat financier » déduction faite de la rubrique « Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers ».
- **Objectif:** Permet de distinguer le résultat financier réalisé du résultat financier non réalisé.

(en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Résultat financier (A)	-33 213	-38 059
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	-13 072	-16 487
<b>Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)</b>	<b>-20 141</b>	<b>-21 572</b>

## Résultat sur portefeuille

- **Définition:** Le « Résultat sur portefeuille » comprend les éléments suivants :
  - « Résultat sur la vente d'immeubles de placement » ;
  - « Résultat sur la vente d'autres actifs non financiers » ;
  - « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » ; et
  - « Autre résultat sur portefeuille ».
- **Objectif:** Mesurer le bénéfice et les pertes réalisés et non réalisés du portefeuille, par comparaison avec l'évaluation la plus récente des experts immobiliers indépendants.

(en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Résultat sur vente d'immeubles de placement (A)	386	-399
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (B)	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (C)	27 835	51 190
Autre résultat sur portefeuille (D)	1 566	-365
<b>Résultat sur portefeuille (A+B+C+D)</b>	<b>29 787</b>	<b>50 425</b>

## Taux d'intérêt moyen pondéré

- **Définition:** 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.
- **Objectif:** Permet de mesurer les charges d'intérêts moyennes de la société.

(en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Charges d'intérêts net (y inclus la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) (A)	20 228	21 671
Autres charges des dettes (B)*	1 428	1 332
Dette financière moyenne pondérée sur la période (C)**	903 193	884 605
<b>Taux d'intérêt moyen pondéré (A-B)/C</b>	<b>2,08 %</b>	<b>2,30 %</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 1.0229

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

- **Définition:** Fonds propres attribuables aux actionnaires du groupe (hors impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, hors juste valeur des instruments de couverture autorisés, hors les intérêts minoritaires liés aux éléments susmentionnés et hors dividende) divisés par le nombre d'actions.
- **Objectif:** 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.

(en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (A)	1 221 040	1 167 356
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (B)	-108 331	-106 427
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement - attribuable aux intérêts minoritaires (B)	224	239
La juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie (C)	24 396	38 128
Dividende brut présumé (D)	75 007	71 878
Nombre d'actions ordinaires en circulation (E)	14 707 335	14 375 587
<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>83,61</b>	<b>80,94</b>

### Rendement brut

- **Définition:** 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).
- **Objectif:** 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.

(en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Les revenus locatifs actuels (nets, après déduction du canon) (A)	148 798	143 455
La valeur d'investissement estimée du portefeuille (sans tenir compte des projets de développement) (B)*	2 170 430	2 120 790
<b>Rendement Brut (A/B)</b>	<b>6,86 %</b>	<b>6,76 %</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.

## Ratio de couverture d'intérêt

- **Définition:** Le ratio de couverture d'intérêt est la mesure financière représentant le rapport entre les revenus locatifs nets et les obligations d'intérêt de Retail Estates.
- **Objectif:** L'objectif de ce ratio est de donner un aperçu de la capacité de Retail Estates à faire face à ses paiements d'intérêts. Un ratio plus élevé indique qu'une entreprise génère suffisamment de bénéfices pour faire face à ses obligations en matière d'intérêts et qu'elle dispose donc d'une stabilité financière suffisante. Retail Estates a convenu avec certaines de ses banques que le ratio de couverture des intérêts devait être au minimum de 2.

(en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Résultat locatif net	142 176	139 183
Charges d'intérêt nettes	20 228	21 772
<b>Ratio de couverture d'intérêt</b>	<b>7,03</b>	<b>6,39</b>

## Passif net / EBITDA

- **Définition:** Le ratio passif net/EBITDA est une mesure financière qui indique dans combien de temps une entreprise pourrait rembourser sa dette financière nette avec son bénéfice courant avant intérêts, impôts et amortissements.
- **Objectif:** Ce ratio indique la capacité de remboursement de la dette d'une entreprise, c'est-à-dire le temps qu'il faudrait à l'entreprise pour rembourser sa dette si elle utilisait l'intégralité de son résultat d'exploitation à cette fin. Il aide les investisseurs et les prêteurs à évaluer la capacité de remboursement de la dette et le risque. Les secteurs dont les revenus sont stables peuvent tolérer des ratios plus élevés.

(en milliers €)	31.03.2025	31.03.2024
Obligations	175 743	175 572
Établissements de crédit	648 655	686 535
Établissements de crédit - long terme à moins d'un an	1 384	1 432
Établissements de crédit - court terme	20 000	
Établissements de crédit - straight loans	0	2 750
Certificats de trésorerie	40 100	42 500
<b>Passif net</b>	<b>885 881</b>	<b>908 789</b>
Résultat EPRA	91 758	89 219
Impôts	-2 355	-734
Charges financières	-20 141	-21 572
Dépréciations et amortissements	-1 539	-1 204
EBITDA	115 793	112 729
<b>EBITDA proportionnel pour l'ensemble de l'année</b>	<b>115 793</b>	<b>112 729</b>
<b>Passif net / EBITDA</b>	<b>7,65</b>	<b>8,06</b>

## 2.2. EPRA KPI's

### 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 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.

### Reconnaissance de L'EPRA

Retail Estates a été repris à nouveau dans le epra annual report survey et a reçu un gold award pour son rapport financier et son rapport de durabilité.

	Définitions	Objectif	31.03.2025		31.03.2024	
			EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
<b>Résultat EPRA</b>	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.	90 859	6,21	88 366	6,18
<b>EPRA NRV (Net Reinstatement Value)</b>	Suppose que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à représenter la valeur requise pour reconstruire l'entité.	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	1 306 192	88,81	1 238 330	86,14
<b>EPRA NTA (Net Tangible Assets Value)</b>	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.		1 189 388	80,87	1 123 482	78,15
<b>EPRA NDV (Net Disposal Value)</b>	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.		1 224 055	83,23	1 177 341	81,90

	Définitions	Objectif	31.03.2025	31.03.2024
			%	%
<b>Rendement Initial Net EPRA (RIN)</b>	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.	6,68 %	6,61 %
<b>Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)</b>	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.	6,68 %	6,61 %
<b>Vide locatif EPRA</b>	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.	2,74 %	1,80 %
<b>Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)</b>	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.	18,35 %	18,32 %
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)</b>	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.	18,09 %	18,18 %
<b>EPRA Loan-To-Value ratio</b>	Passif net divisé par valeur nette de la propriété	Une mesure importante qui reflète la mesure dans laquelle les activités sont financées par la dette.	42,36 %	44,46 %

	31.03.2025	31.03.2024
Résultat EPRA	EUR/1000	EUR/1000
<b>Résultat Net IFRS</b>	<b>108 472</b>	<b>123 157</b>
<b>Ajustements pour le calcul du Résultat EPRA</b>		
À exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	27 835	51 190
Autre résultat sur portefeuille	1 566	-365
Résultat de la vente des immeubles de placement	386	-399
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-13 072	-16 487
Ajustements pour intérêts minoritaires	898	853
<b>Résultat EPRA (part du groupe)</b>	<b>90 859</b>	<b>88 366</b>
<b>Résultat EPRA dilué (en €)</b>		
Nombre moyen pondéré d'actions	14 627 352	14 294 043
<b>Résultat EPRA (EUR/action) (part du groupe)</b>	<b>6,21</b>	<b>6,18</b>
<b>Résultat EPRA dilué par action (en €)</b>		

Valeur de l'Actif Net (VAN) EPRA	31.03.2025			31.03.2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000
<b>Valeur de l'Actif Net (part du groupe) d'après les comptes annuels</b>	<b>1 221 040</b>	<b>1 221 040</b>	<b>1 221 040</b>	<b>1 167 356</b>	<b>1 167 356</b>	<b>1 167 356</b>
<b>Actif Net (EUR/action) (part du groupe)</b>	<b>83,02</b>	<b>83,02</b>	<b>83,02</b>	<b>81,20</b>	<b>81,20</b>	<b>81,20</b>
Effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres						
Valeur intrinsèque diluée après effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres						
À exclure:						
Juste valeur des instruments financiers	24 396	24 396		38 128	38 128	
Impôts différés	-1 560	-1 560		-3 192	-3 192	
Impôts différés - intérêts minoritaires	118	118		64	64	
Goodwill						
Immobilisations incorporelles		8 697			8 874	
À inclure:						
Juste valeur des instruments financiers			3 015			9 985
Revalorisation des immobilisations incorporelles à la juste valeur						
Droits de mutation	108 331			106 214		
Droits de mutation - intérêts minoritaires	-224			-239		
<b>VAN EPRA (part du groupe)</b>	<b>1 306 192</b>	<b>1 189 388</b>	<b>1 224 055</b>	<b>1 238 330</b>	<b>1 123 482</b>	<b>1 177 341</b>
<b>VAN EPRA (EUR/action) (part du groupe)</b>	<b>88,81</b>	<b>80,87</b>	<b>83,23</b>	<b>86,14</b>	<b>78,15</b>	<b>81,90</b>

		31.03.2025	31.03.2024
		EUR/1000	EUR/1000
<b>Rendement Initial Net EPRA</b>			
Juste valeur des immeubles de placement (hors actifs destinés à la vente)		2 069 537	2 028 317
Frais de transaction		110 140	106 214
Valeur d'investissement		2 179 677	2 134 531
Immeubles de placement en construction		9 247	13 741
<b>Valeur d'investissement de l'immobilier, disponible à la location</b>	<b>B</b>	<b>2 170 430</b>	<b>2 120 790</b>
Revenus locatifs bruts annualisés		148 868	143 275
Charges immobilières (EPRA)		-3 823	-3 029
Loyer à payer sur les actifs loués et frais de leasing		-251	-228
Récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les immeubles loués		15 531	14 609
Charges locatives supportées par les locataires sur les immeubles loués		-18 243	-16 905
Charges et taxes sur les immeubles non loués		-860	-504
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>A</b>	<b>145 045</b>	<b>140 246</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>145 045</b>	<b>140 246</b>
<b>Rendement Initial Net EPRA (RIN)</b>	<b>A/B</b>	<b>6,68 %</b>	<b>6,61 %</b>
<b>Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)</b>	<b>C/B</b>	<b>6,68 %</b>	<b>6,61 %</b>
<b>Vide Locatif EPRA</b>			
		31.03.2025	31.03.2024
		EUR/1000	EUR/1000
Valeur locative estimée des surfaces inoccupées		3 826	2 581
Valeur locative estimée de la totalité du portefeuille		139 893	135 897
<b>Vide locatif EPRA</b>		<b>2,74 %</b>	<b>1,90 %</b>

La modification des décrets wallons régissant la réaffectation des immeubles vacants a considérablement allongé la procédure à suivre en cas de changement de locataire. Ces procédures sont encore ralenties par le fait que plusieurs autorités locales ne sont pas encore pleinement familiarisées avec les nouvelles règles décrétales. En outre, nous constatons également que, tant en Région flamande qu'en Région wallonne, un grand nombre d'immeubles de taille inférieure à la normale (<1 000 m<sup>2</sup>), traditionnellement loués à des PME, se louent plus lentement. Cela explique la hausse du taux de vacance locative EPRA de 1,90 % à 2,74 %.

		31.03.2025	31.03.2024
		EUR/1000	EUR/1000
<b>Ratio de coûts EPRA</b>			
Frais généraux		9 480	8 473
Réductions de valeur sur créances commerciales		1 238	705
Loyer à payer sur terrains loués		251	228
Frais immobiliers		15 551	16 340
Diminué par:			
Loyer à payer sur terrains loués		-251	-228
<b>Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)</b>	A	<b>26 269</b>	<b>25 518</b>
Charges et taxes sur les immeubles non loués	B	-364	-197
<b>Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)</b>	C	<b>25 905</b>	<b>25 322</b>
Revenus locatifs moins loyer à payer sur terrains loués	D	143 163	139 305
		%	%
<b>Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)</b>	A/D	<b>18,35 %</b>	<b>18,32 %</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)</b>	C/D	<b>18,09 %</b>	<b>18,18 %</b>

Retail Estates ne capitalise pas les frais généraux ou opérationnels.

		31.03.2025	31.03.2024
<b>Coûts capitalisés liés aux immeubles de placement (en milliers d'€)</b>			
Acquisitions		12 859	88 315
Développements		9 418	4 156
CapEx - superficie locative supplémentaire		0	
CapEx - surface locative non incrémentale		8 480	8 407
Intérêts intercalaires		95	101
<b>Total<sup>1</sup></b>		<b>30 852</b>	<b>100 979</b>

<sup>1</sup> Pour plus d'informations sur les acquisitions et les développements, veuillez vous référer aux informations détaillées dans les sections "Investissements - parcs commerciaux" et "Immeubles de placement en construction" du rapport de gestion.

Les entreprises contrôlées par le Groupe sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Conformément à la norme IAS 28, les résultats et l'impact sur le bilan de la société associée Veilinghof 't Sas (dans laquelle Retail Estates détient une participation de 26,19 %) sont comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence. Les participations dans des sociétés auxquelles la

méthode de mise en équivalence est appliquée sont reprises dans le bilan consolidé sous une rubrique distincte des immobilisations financières (« Sociétés mises en équivalence »). La société Alex Invest nv est consolidée selon la méthode intégrale avec application des intérêts minoritaires. Par conséquent, le portefeuille d'Alex Invest nv est repris à 100 % dans le bilan. Pour

ces structures de propriété, il n'est donc pas nécessaire d'opérer une distinction entre les immeubles de placement en propriété exclusive et les immeubles de placement dans des coentreprises.

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

(en milliers €)	31.03.2025			31.03.2024			Evolution			
	Belgique	Pays-Bas	Total	Belgique	Pays-Bas	Total	Belgique	Pays-Bas	Total	%
Revenus locatifs	90 312	53 102	143 414	89 727	49 807	139 533	585	3 296	3 881	2,78 %
Acquisitions et développements	-869	-3 280	-4 149				-869	-3 280	-4 149	
Désinvestissements	795	0	795				795	0	795	
Revenus locatifs bruts en cas de périmètre inchangé	90 237	49 822	140 060	89 727	49 807	139 533	511	16	527	0,38 %
Juste valeur en cas de périmètre inchangé	1 387 519	694 961	2 082 480	1 366 897	594 310	1 961 207				
<b>Expliqué par</b>										
Indexation	2 175	1 104	3 279						3 279	
Contrats renégociés	-543	-169	-712						-712	
Inoccupation	-655	-510	-1 166						-1 166	
Réductions	-173	-364	-537						-537	
Autres			-338						-338	

Retail Estates distingue uniquement des segments géographiques, à savoir la Belgique et les Pays-Bas. Il n'existe aucun autre segment ou secteur significatif. Les revenus locatifs bruts à périmètre constant ont été calculés en déduisant les loyers des nouvelles acquisitions et des développements et en ajoutant les loyers liés aux désinvestissements.

La juste valeur du portefeuille immobilier à périmètre constant a été ajustée pour tenir compte de l'achat et de la vente d'immeubles de placement, de l'acquisition par achat et vente de sociétés immobilières et de l'acquisition par apport de sociétés immobilières.

L'évolution en valeur absolue des revenus locatifs bruts à périmètre constant s'élève à +0,53 million d'euros, ce qui

correspond à +0,38 %. Cette évolution est principalement due à l'indexation (+3,28 millions d'euros), partiellement compensée par des vacances (temporaires) (-1,16 million d'euros), un impact négatif limité des renouvellements de contrats (-0,71 million d'euros) et des réductions (-0,54 million d'euros). Enfin, les contrats d'énergie verte ont également eu un impact (+0,48 million d'euros).

<b>EPRA Loan-to-value ratio</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Établissements de crédit	648 655	686 535
Location-financement à long terme	4 557	5 079
Obligations	175 743	175 572
Établissements de crédit (à court terme)	61 484	46 682
Créances commerciales	14 627	14 627
Créances fiscales et autres actifs circulants	2 841	7 311
Dettes commerciales et autres dettes courantes	15 713	18 718
Autres passifs courants	1 524	1 153
<b>Passif net</b>	<b>890 208</b>	<b>911 801</b>
Immeubles de placement	2 069 537	2 028 317
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	18 457	8 552
Immobilisations incorporelles	8 697	8 874
Créances sur participations dans des entreprises associées et joint ventures	5 000	5 000
<b>Valeur nette de la propriété</b>	<b>2 101 691</b>	<b>2 050 744</b>
<b>Loan-To-Value</b>	<b>42,36 %</b>	<b>44,46 %</b>

# INFORMATIONS UTILES

<b>Nom :</b>	Retail Estates sa
<b>Statut :</b>	Société immobilière réglementée (« SIR ») publique de droit belge
<b>Adresse :</b>	Industrielaan 6 – B-1740 Ternat
<b>Tel :</b>	+32 (0)2 568 10 20
<b>E-mail :</b>	info@retailestates.com
<b>Site web :</b>	www.retailestates.com
<b>RPM :</b>	Bruxelles
<b>TVA :</b>	BE 0434.797.847
<b>Numéro d'entreprise :</b>	434 797 847
<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 – Culliganlaan 5 à 1831 Diegem, représentée par monsieur Jeroen Bockaert
<b>Clôture de l'exercice :</b>	31 mars
<b>Capital au 31.03.2025 :</b>	322 499 288,09 EUR
<b>Nombre d'actions au 31.03.2025 :</b>	14 707 335
<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 d'investissement du portefeuille immobilier au 31.03.2025 :</b>	2 179,68 millions d'euros (valeur des certificats "Immobilière Distri-Land sa" incl.)
<b>Juste valeur du portefeuille immobilier au 31.03.2025 :</b>	2 069,54 millions d'euros (valeur des certificats "Immobilière Distri-Land sa" incl.)
<b>Experts immobiliers :</b>	Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers et Stadim
<b>Nombre d'immeubles au 31.03.2025 :</b>	1 023
<b>Type d'immeubles :</b>	Immobilier situé en périphérie
<b>Fournisseur de liquidités :</b>	KBC Securities et Degroof 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. Le présent rapport annuel a été rédigé en néerlandais et en anglais conformément aux exigences en matière d'établissement de rapports ESEF (European Single Electronic Format), la version néerlandaise étant la version officielle du rapport annuel. En cas d'incohérence entre la version néerlandaise et la version française ou anglaise, la version néerlandaise prévaut. Une version électronique du présent rapport annuel est publiée sur le site Web de Retail Estates sa ([www.retailestates.com](http://www.retailestates.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 publieke

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)