

Facteurs de risques



Facteurs de risques

Les principaux risques auxquels l'entreprise est confrontée sont énumérés ci-dessous.

Pour chacun des risques énumérés, des mesures et des procédures ont été mises en place afin d'évaluer les conséquences, de les maîtriser et d'en assurer le suivi autant que possible. Ces mesures et procédures sont également commentées ci-dessous.

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

Cette liste de risques repose sur les informations connues au moment de l'établissement du présent rapport. Il peut exister d'autres risques, inconnus, improbables ou dont il n'est pas admis qu'ils puissent avoir un impact négatif significatif sur la société, ses activités et sa situation financière. Dès lors, la liste de risques contenue dans ce chapitre n'est pas exhaustive.



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	Évaluation des risques
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 2026, le taux d'endettement s'élève à 40,39 % (le taux d'endettement maximal a été fixé à 65 % par la loi sur les SIR).	MEDIUM

RISQUE D'INFLATION

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
Les contrats de bail du Groupe contiennent des clauses d'indexation reposant sur l'indice santé (Belgique) ou sur l'indice des prix à la consommation (Pays-Bas), de sorte que les revenus locatifs annuels évoluent au rythme de l'inflation (calculée d'après l'indice santé).	Le risque d'inflation auquel le Groupe est exposé concerne 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. Ceci pourrait avoir un impact sur la marge opérationnelle. Sur la base des données disponibles au 31 mars 2026, la variation des revenus locatifs pro forma peut être estimée à 1,45 million d'euros sur base annuelle, par variation en point de pourcentage de l'indice (santé). 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).	La société veille à limiter le risque d'augmentation des charges en prenant des arrangements contractuels avec ses fournisseurs. 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.	MEDIUM

RISQUE DE DÉFLATION

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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 2026, la variation des revenus locatifs pro forma peut être estimée à 1,45 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.	MEDIUM

E-COMMERCE

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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 ²) 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.	MEDIUM à long terme ; BAS à court terme

FACTEURS EXTERNES - SINISTRES

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
Impact de facteurs externes et sinistres graves (par exemple menace terroriste, vandalisme, incendie, explosion, dommages causés par la tempête ou par l'eau, pandémies) susceptibles de survenir dans les immeubles faisant partie du portefeuille immobilier.	Interruption de l'activité, et donc pertes pour le locataire et baisse des revenus locatifs. Baisse des revenus locatifs suite à la fermeture des magasins en raison des mesures de quarantaine prises par les autorités. Faillite potentielle des locataires. Volatilité et incertitude accrue sur les marchés internationaux. Diminution de la confiance des consommateurs, chômage de longue durée, augmentation du taux d'imposition sur le travail. Baisse des loyers. Baisse de la juste valeur des biens immobiliers et par conséquent aussi de la valeur de l'actif net (VAN).	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. Bonne liquidité permettant de combler une perturbation temporaire du flux de trésorerie. Au 31 mars 2026, Retail Estates a investi 239,06 millions d'euros dans des lignes de crédit confirmées et non exploitées. Une garantie bancaire de 3 à 6 mois est habituellement demandée. 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 31 et suivantes du présent rapport annuel pour l'aperçu des crédits en cours et des facilités de crédit non encore utilisées. Diversification sectorielle des clients et loyer contractuel moyen faible. 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.	MEDIUM à long terme ; HAUT à court terme

ÉVOLUTIONS CONJONCTURELLES

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
Impact de la baisse de la consommation et de la conjoncture économique.	Baisse de la demande de magasins. Inoccupation plus élevée et/ou loyers plus faibles en cas de relocation. Baisse de la juste valeur de l'immobilier, et donc de la valeur de l'actif net (VAN). Faillite potentielle des locataires.	Qualité de l'effectif des locataires, avec principalement des entreprises à succursales. Nous renvoyons à la note 21 du présent rapport annuel pour les évolutions des créances douteuses. Diversification sectorielle des clients et loyer contractuel moyen faible. 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. Une garantie bancaire de 3 à 6 mois est habituellement demandée.	MEDIUM à long terme ; BAS à court terme

FACTEURS MACROÉCONOMIQUES

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
Volatilité et incertitude accrue sur les marchés internationaux.	Cela peut donner lieu à un accès plus laborieux aux marchés d'actions pour lever de nouveaux capitaux/fonds propres ou à une baisse de la liquidité disponible sur les marchés des capitaux d'emprunt dans le cadre de refinancements d'emprunts obligataires en cours.	La société veille à bâtir des relations à long terme avec les partenaires financiers et les investisseurs, et dispose de facilités de crédit pas encore utilisées afin de faire face à une pénurie de liquidités et de financer des investissements pour lesquels des compromis fixes ont déjà été conclus. Nous renvoyons aux notes 32 et suivantes du présent rapport annuel pour l'aperçu des crédits en cours et des facilités de crédit non encore utilisées.	MEDIUM

RISQUES OPÉRATIONNELS

INOCCUPATION ET PERTE DE REVENUS LOCATIFS			
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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 97,82 % au 31 mars 2026).	HAUT
CAPACITÉ À DONNER EN LOCATION			
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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.	HAUT
RISQUE LIÉ À L'ÉTAT ARCHITECTONIQUE DES BÂTIMENTS			
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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 met tout en œuvre pour anticiper ces risques et mène à cette fin une politique cohérente en matière d'entretien et de réparations, de rénovation des toitures et des façades, ainsi que de modernisation commerciale des immeubles.	MEDIUM à long terme ; BAS à court terme

ACQUISITIONS

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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.	MEDIUM

POLLUTION DU SOL

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
Des activités potentiellement polluantes ont été autrefois exercées sur un certain nombre de terrains sur lesquels la société possède des surfaces de vente.	Retail Estates n'est en principe pas responsable de cette pollution, par définition historique. Les activités des locataires de la société ne donnent généralement lieu qu'à un risque très limité de pollution, dont la responsabilité incombe par ailleurs auxdits locataires. La législation actuellement en vigueur prévoit toutefois des procédures complexes, lesquelles prennent un certain temps et peuvent entraîner des frais d'analyse et d'étude dans le cadre de la cession de biens immobiliers. La réglementation relative aux déplacements de sols entraîne des frais supplémentaires lorsque des sols pollués doivent être manipulés, dans le cadre de travaux de construction, sur ce type de sites pollués.	Retail Estates veille à faire le nécessaire pour intégrer les aspects environnementaux à l'examen de « due diligence » qui précède classiquement l'acquisition d'immeubles, et de faire incomber, dans la mesure du possible, la responsabilité de l'éventuelle pollution du sol (en ce compris l'éventuelle obligation d'assainissement) au cédant du bien immeuble ou à la société immobilière.	MEDIUM

INFRASTRUCTURE ROUTIÈRE

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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.	MEDIUM

PERSONNEL CLÉ

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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.	MEDIUM

ICT & FRAUDE

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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.	MEDIUM

RISQUES FINANCIERS

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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.	Impossibilité de financer des acquisitions ou des projets de promotion (tant au moyen de fonds propres que de dettes) ou augmentation des charges entraînant une baisse du rendement visé. Financements indisponibles pour rembourser des intérêts, du capital ou des charges opérationnelles. 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.	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. Nous renvoyons aux annexes 31 et suivantes du rapport annuel pour l'aperçu des crédits en cours et des facilités de crédit non encore utilisées.	MEDIUM à long terme ; BAS à court terme

VOLATILITÉ DES TAUX D'INTÉRÊT

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
La société est exposée au risque d'une augmentation de ses charges financières pouvant résulter de l'évolution des taux d'intérêt.	Augmentation de la charge des dettes, et donc impact sur le résultat et la trésorerie et baisse de la rentabilité. Fortes variations de la valeur des instruments financiers avec impact potentiel sur la VAN. 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.	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. 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. Dans le cadre d'un swap de taux d'intérêt, le taux d'intérêt variable est échangé contre un taux d'intérêt fixe. 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. Nous renvoyons aux annexes 32 et suivantes du présent rapport annuel pour plus d'informations concernant la couverture de la Société.	MEDIUM à long terme ; BAS à court terme

RISQUE DE CONTREPARTIE

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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.	MEDIUM

RISQUE DE CONVENTIONS

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
Risque de non-respect des exigences de satisfaire à certains paramètres financiers dans le cadre des contrats de crédit.	Le non-respect des conventions peut entraîner la résiliation anticipée de ces crédits.	La société a généralement conclu les conventions suivantes avec ses institutions bancaires et ses détenteurs d'obligation : • Maintien du statut de SIR (Société Immobilière Réglementée) • Taille minimum du portefeuille • ICR (Intrest Cover Ratio, calculé sur les résultats locatifs nets) ≥ 2 • Taux d'endettement maximum La Loi SIR impose un taux d'endettement maximum de 65 %. À la date de l'établissement du présent rapport, la société respecte l'intégralité des conventions imposées par les banques et les détenteurs d'obligations.	BAS

RISQUE LIÉ À L'INFORMATION FINANCIÈRE

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
e risque lié à l'information financière désigne le risque que les états financiers ne donnent pas une image fidèle de la situation financière et des résultats du Groupe en raison d'erreurs, d'omissions, d'appréciations erronées ou d'une application incorrecte des normes comptables (IFRS).	Ce risque peut notamment se manifester par : une évaluation erronée des immeubles de placement (juste valeur, coûts de transaction, hypothèses) ; un traitement incorrect des instruments financiers, des opérations de couverture ou des contrats de location ; des notes explicatives incomplètes ou incorrectes dans les comptes annuels consolidés ou le rapport financier (semestriel) et des divergences d'interprétation avec les autorités de surveillance ou les auditeurs concernant les exigences en matière de reporting.	Le Groupe limite ce risque grâce à un système de contrôle interne solide, des politiques comptables claires, le recours à des experts externes (experts immobiliers indépendants, commissaire aux comptes) et une surveillance active par le comité d'audit et le conseil d'administration.	BAS

RISQUES RÉGLEMENTAIRES

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION			
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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.	Impact négatif sur l'activité, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives.	Surveillance constante de la législation et de la réglementation existantes, potentiellement modifiées ou futures, et respect de celles-ci, grâce à l'assistance de conseillers spécialisés externes.	BAS
RISQUES LIÉS AU NON-RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION			
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
Il existe le risque, en raison ou non de l'évolution (rapide) de la réglementation applicable à la Société (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.	Le non-respect de la législation applicable est susceptible d'avoir, entre autres, un impact financier ou juridique dont la nature et l'envergure dépendent de la législation en question.	La Société fait tout son possible pour que ses dirigeants et collaborateurs disposent du bagage et des connaissances nécessaires leur permettant de respecter la législation applicable. La société dispose d'une charte de gouvernance d'entreprise et d'un règlement de transactions. Les deux documents sont repris sur le site web de la société et sont également mis à la disposition de l'équipe. Le Règlement de Transactions fait partie intégrante de la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la société.	BAS

PERMIS

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
Absence des permis et autorisations urbanistiques requis pour certains immeubles.	Impact sur la valeur de l'immobilier étant donné que cette valeur est déterminée dans une large mesure par l'obtention de tous les permis et autorisations urbanistiques requis par la législation sur les implantations commerciales selon l'affectation souhaitée de l'immeuble. Lorsque, par le fait de circonstances externes, une nouvelle affectation doit être donnée à un immeuble, des modifications des permis octroyés doivent être sollicitées. L'obtention de ces modifications est souvent l'aboutissement d'un processus long et peu transparent, en raison de quoi les immeubles peuvent être temporairement inoccupés bien que des locataires aient été trouvés pour ceux-ci.	Le management consacre l'attention nécessaire à l'examen des permis d'urbanisme lors de l'acquisition et de la promotion d'immeubles commerciaux. 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.	BAS

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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.	BAS

RISQUES LIÉS AU NON RESPECT ET À LA PERTE DU STATUT SIR			
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d’atténuation et gestion	Évaluation des risques
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.	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 REITSIR. Représentation de l’entreprise au sein d’organisations représentant le secteur des REITSIR.	BAS

LÉGISLATION FISCALE

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
L'exit tax, due par les sociétés dont les fonds propres sont repris par une SIR dans le cadre (notamment) d'une fusion, se calcule par référence à la Circulaire Ci.RH. 423/567.729 de l'administration fiscale belge du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application concrète peut toujours changer. La valeur « réelle fiscale », telle que visée dans cette circulaire, se calcule par soustraction des droits d'enregistrement ou de la TVA (applicables en cas de vente des actifs) et peut différer de la juste valeur de l'immobilier indiquée dans le bilan de la SIR publique conformément à l'IFRS 13.	Le non-respect de la législation fiscale applicable peut avoir un impact financier ou juridique pour la société, entre autres.	La Société fait tout son possible pour que ses dirigeants et collaborateurs disposent du bagage et des connaissances nécessaires leur permettant de respecter la législation fiscale applicable.	MEDIUM

RISQUES LIÉS AU STATUT DE SIR INSTITUTIONNELLE ET DE FIIS

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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.	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.	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.	BAS

RISQUES DANS LE CADRE DU RENFORCEMENT DE LA RÈGLEMENTATION ESG (ENVIRONMENTAL SOCIAL GOVERNANCE)			
Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
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.	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.	Retail Estates a développé une politique ESG stratégique liée à un plan d'action ESG. Nous renvoyons au rapport ESG du présent rapport annuel.	BAS