

The background of the cover is a photograph of a modern building with a curved glass facade. The building has a brown, ribbed upper section and a glass lower section. The glass reflects the sky and surrounding greenery. In the foreground, there are several trees with white blossoms and some colorful bushes. A large, dark green, curved shape is overlaid on the bottom left corner, containing the text 'RAPPORT ANNUEL 2025-2026' in white, bold, sans-serif font.

# RAPPORT ANNUEL 2025-2026



1

2025-2026  
EN BREF

P. 6

2

LETTRE AUX  
ACTIONNAIRES

P. 13

3

RAPPORT DE  
GESTION

P. 16

4

CORPORATE  
GOVERNANCE

P. 33

5

RAPPORT DE  
DURABILITÉ

P. 71



6

RETAIL ESTATES  
EN BOURSE

P. 109

7

RAPPORT  
IMMOBILIER

P. 118

8

RAPPORT  
FINANCIER

P. 136

9

FACTEURS DE  
RISQUES

P. 245

10

LEXICON, APM  
et EPRA KPI

P. 272

# Faits marquants 1998-2026

**1998**

**Retail Estates en bourse**  
IPO et première entrée en bourse Euronext Bruxelles

**1999**

**Renforcement du capital**  
1<sup>ère</sup> augmentation du capital publique

**2002**

**Indépendante**  
Retail Estates devient un sicafi gérée de manière indépendante

**2003**

**Renforcement du capital**  
2<sup>ème</sup> augmentation du capital publique

**2008**

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



**2011**

**Valeur du portefeuille**  
Le portefeuille immobilier atteint le cap 500 millions d' EUR

**2012**

**Dividende optionnel**  
Retail Estates offre un choix aux actionnaires entre versement du dividende ou nouvelles actions

**2013**

**Renforcement du capital**  
3<sup>ème</sup> augmentation du capital publique

**2014**

**Changement de statut de SICAFI à SIR**  
**Diversification des sources de financement**  
Émission obligataire - placement privé

**2015**

**Renforcement du capital**  
4<sup>ème</sup> augmentation du 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

**Expansion au Pays-Bas**  
**Renforcement du capital**  
5<sup>ème</sup> augmentation du capital publique  
**20 ans Retail Estates en bourse**

## 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 million d' EUR



## 2021

**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 précorona

## 2023

**25<sup>e</sup> anniversaire de Retail Estates**

## 2024

**Acquisition d'Alexandrium Megastore**  
**Valeur du portefeuille**  
Le portefeuille immobilier atteint le cap de 2 milliards d'EUR

## 2026

**Nicolas Beaussillon prend ses fonctions de CEO**  
**Premier achat en France**

# Faits marquants de l'exercice écoulé

Like-for-like  
évolution  
revenus locatifs

(à portefeuille constant)

**+2,02 %**

Dividende brut

**€ 5,20**

**+2 %**

Résultat locatif net

**€ 145,79 mio**

**+2,54 %**

Résultat EPRA

**€ 91,90 mio**

**+1,14 %**

Résultat EPRA

par action<sup>1</sup>

**€ 6,15**

**-1,04 %**

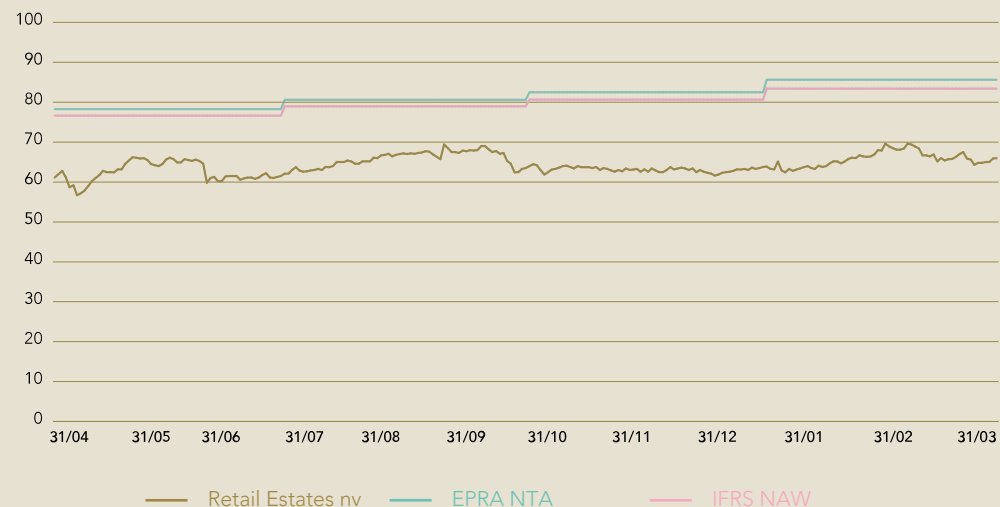
EPRA-NTA

**€ 83,41**

Prix de l'action  
au 31 mars 2026

**€ 66,00**

RETAIL ESTATES - EPRA NTA - IFRS NAW



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

### portefeuille immobilier

Valuer d'investissement  
estimée  
**€ 2 101,66 mio**  
**+1,55 %**

Taux d'occupation  
**97,82 %**

### Capital

Augmentation du capital  
**€ 18,22 mio**  
**319 035** nouvelles actions

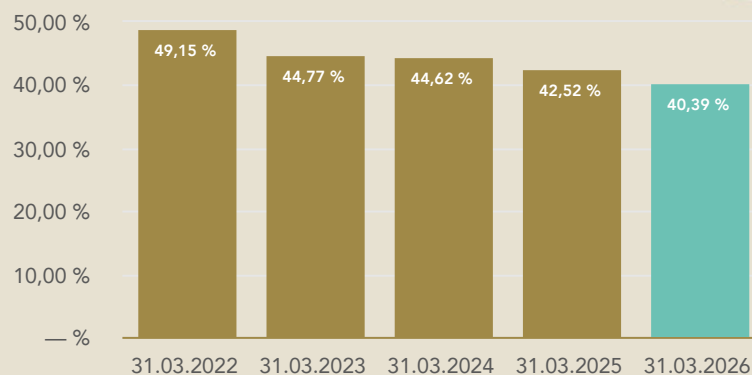
Capital et primes  
d'émission  
**€ 737,17 mio**  
**15 026 370** actions

### ESG

**€ 13,02 mio**

des investissements visant à rendre  
le portefeuille immobilier plus  
durable

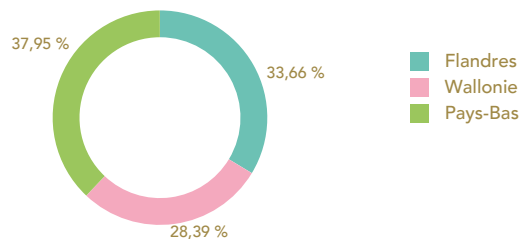
TAUX D'ENDETTEMENT



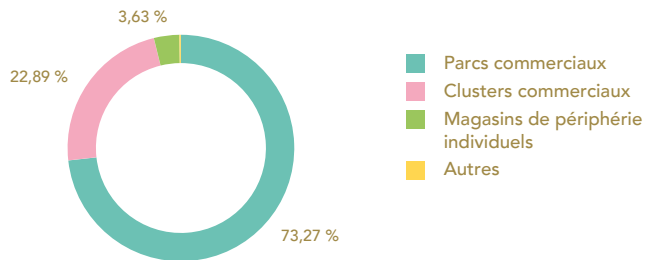
**40,39 %**

# 25/26 en bref

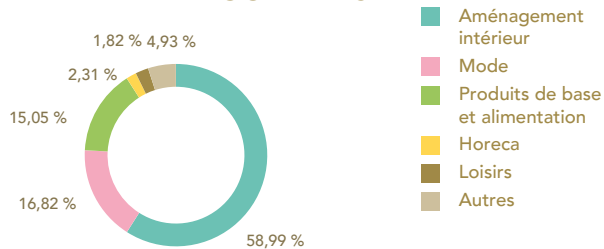
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## TYPE D'IMMEUBLE



## ACTIVITÉS COMMERCIALES DES LOCATAIRES



**701**

magasins en Belgique

**305**

magasins aux Pays-Bas

**1 006**

magasins au total

Le portefeuille immobilier de Retail Estates sa se compose de magasins situés dans la périphérie des grandes villes de Belgique, des Pays-Bas et de la France

## JUSTE VALEURS

**2 101 655 786 €**

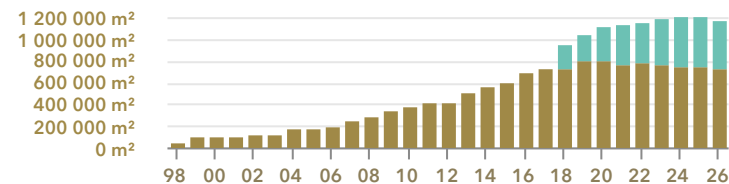
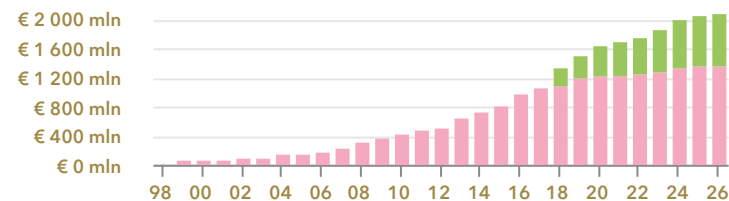
Retail Estates sa se concentre ses efforts sur un renforcement constant de la qualité de son patrimoine immobilier et l'extensions de son portefeuille immobilier.

## SURFACE COMMERCIALE

**1 191 234 m<sup>2</sup>**

Retail Estates sa élargit son portefeuille grâce à des acquisitions, des projets de développement et l'optimisation de son portefeuille immobilier.

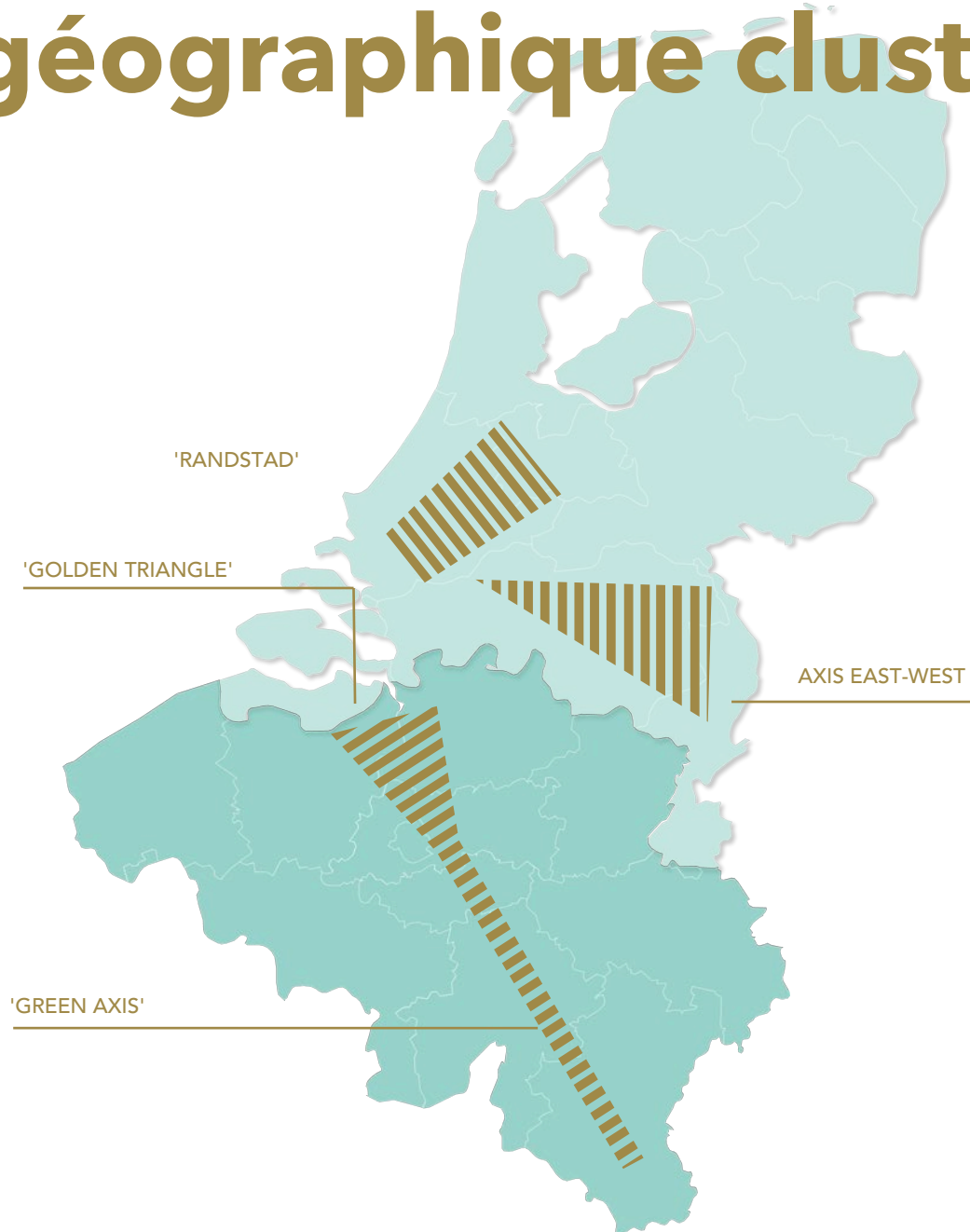
CROISSANCE DU PORTEFEUILLE DE RETAIL ESTATES SA ENTRE 1998 ET 2026



■ Surface en m<sup>2</sup> Belgique ■ Surface en m<sup>2</sup> Pays-Bas

# Répartition géographique clusters

Retail Estates est présent dans des parcs et des pôles commerciaux situés dans des zones où le pouvoir d'achat est élevé. En Belgique, il s'agit notamment du « triangle d'or » entre Anvers, Gand et Bruxelles. Aux Pays-Bas, c'est par exemple la Randstad, entre Amsterdam et Rotterdam.



# CHIFFRES CLÉS 2022-2026

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>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Nombre d'immeubles	1 006	1 023	1 020	1 013	987
Total surface locative en m <sup>2</sup>	1 191 234	1 231 205	1 228 576	1 211 004	1 177 577
Juste valeur estimée (en €)	2 101 655 786	2 069 537 304	2 028 317 000	1 888 562 000	1 759 879 000
Valeur d'investissement estimée (en €)	2 214 827 422	2 179 677 298	2 134 531 000	1 983 204 000	1 833 757 000
Loyer moyen par m <sup>2</sup>	128,27	123,83	119,06	114,89	104,14
Taux d'occupation	97,82 %	97,26 %	98,10 %	98,47 %	97,81 %
<b>DONNÉES DU BILAN</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Capitaux propres	1 298 025 903	1 230 021 301	1 174 361 000	1 104 064 000	920 980 000
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 286 865 330	1 221 039 711	1 167 356 083	1 097 249 112	920 980 000
Taux d'endettement (Législation SIR, max. 65%) <sup>1</sup>	40,39 %	42,52 %	44,62 %	44,77 %	49,15 %
<b>RÉSULTATS (en milliers €)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Résultat locatif net	145 787	142 176	138 829	125 401	115 579
Résultat immobilier	142 795	139 359	136 431	123 482	113 504
Frais immobiliers	-15 728	-15 551	-16 340	-15 332	-10 524
Frais généraux et autres charges et revenus et d'exploitation	-9 026	-9 480	-8 473	-7 097	-6 050
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	118 042	114 328	111 617	101 053	96 930
Résultat sur portefeuille	27 179	29 787	50 425	51 460	22 096
Résultat d'exploitation	145 221	144 115	162 043	152 513	119 026
Résultat financier	-16 816	-33 213	-38 059	22 723	16 158
Résultat net (part du Groupe)	122 950	106 696	122 967	180 621	131 837
Résultat EPRA (part du Groupe) <sup>2</sup>	91 897	90 859	88 366	88 203	75 265

<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.

<b>DONNEES PAR ACTION</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Nombre d'actions	15 026 370	14 707 335	14 375 587	14 085 827	13 226 452
Nombre d'actions donnant droit aux dividendes	15 026 370	14 707 335	14 375 587	14 085 827	13 226 452
Nombre moyen pondéré d'actions	14 950 326	14 627 352	14 294 043	13 909 243	12 893 111
Valeur de l'actif net (VAN) (IFRS) (part du groupe) (en €)	85,64	83,02	81,20	77,90	69,63
EPRA NTA (part du groupe) (en €)	83,41	80,87	78,15	73,78	68,46
Résultat EPRA par action (part du groupe) (en €) <sup>2</sup>	6,15	6,21	6,18	6,34	5,84
Dividende brut par action (en €)	5,20	5,10	5,00	4,90	4,60
Dividende net par action (en €)	3,64	3,57	3,50	3,43	3,22
Rendement de dividende brut au cours de clôture (hors dividende)	7,88 %	8,46 %	7,69 %	7,53 %	6,22 %
Rendement de dividende net au cours de clôture (hors dividende)	5,52 %	5,92 %	5,38 %	5,27 %	4,36 %
Cours de clôture (en €)	66,00	60,30	65,00	65,10	73,90
Cours moyen (en €)	64,30	62,50	60,95	65,02	68,84
Évolution du cours au cours de l'exercice	9,45 %	-7,23 %	-0,15 %	-11,91 %	26,54 %
Sous-/surévaluation par rapport à la valeur de l'actif net IFRS	-22,93 %	-27,37 %	-19,95 %	-16,43 %	6,13 %
Sous-/surévaluation par rapport à la valeur EPRA NTA	-20,88 %	-25,44 %	-16,83 %	-11,77 %	7,95 %

<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.

## EPRA Key Performance Indicators (KPI's)

	31.03.2026		31.03.2025	
	EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
Résultat EPRA	91 897	6,15	90 859	6,21
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	1 372 803	91,36	1 306 192	88,81
EPRA NTA (Net Tangible Assets Value)	1 253 398	83,41	1 189 388	80,87
EPRA NDV (Net Disposal Value)	1 287 930	85,71	1 224 055	83,23

	31.03.2026		31.03.2025	
		%		%
Rendement Initial Net EPRA (RIN)		6,63 %		6,68 %
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)		6,63 %		6,68 %
Vide locatif EPRA		2,18 %		2,74 %
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)		17,19 %		18,35 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)		16,78 %		18,09 %
EPRA Loan-To-Value ratio		39,61 %		42,36 %

[Le chapitre Divers](#) contient des calculs et des définitions détaillés.

# Lettre aux actionnaires

Dirk Vanderschrick  
Président du Conseil  
d'Administration



Nicolas Beaussillon  
Administrateur  
Délégué



# Lettre aux actionnaires

Chers actionnaires,

L'exercice 2025-2026 qui vient de s'achever a une nouvelle fois été l'occasion de démontrer notre résilience, notre stabilité et l'attractivité de notre portefeuille immobilier.

Les performances opérationnelles sont restées solides. Le taux d'occupation a continué de progresser pour atteindre 97,82 %, ce qui confirme le succès commercial de nos sites et la demande soutenue de la part des locataires. Nos revenus locatifs ont connu une nouvelle croissance au cours de l'exercice écoulé et se sont élevés à 146,1 millions d'euros, soit une hausse de 1,89 % par rapport à l'année précédente. À périmètre constant<sup>1</sup>, la croissance s'est élevée à 2,0 %, principalement tirée par les indexations des baux existants. Cette évolution souligne la robustesse de nos flux de revenus et la qualité de notre portefeuille.

Notre résultat EPRA<sup>2</sup> reflète ces solides performances sous-jacentes avec une hausse à 91,9 millions d'euros, soit une augmentation de 1,14 % par rapport à l'exercice précédent, malgré le premier impact complet de l'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas, d'un montant de 1,98 million d'euros. Par action, le bénéfice EPRA s'est élevé à 6,15 EUR, légèrement en dessous du niveau de l'année dernière, ce qui s'explique par l'augmentation du nombre

d'actions suite à l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel intermédiaire de juin 2025.

La valeur EPRA Net Tangible Asset s'est établie à 83,41 EUR par action, compte tenu du dividende brut proposé de 5,20 EUR. La marge opérationnelle s'est légèrement améliorée pour atteindre 80,97 %, ce qui souligne la rentabilité de nos activités principales. Dans le même temps, la valeur du portefeuille immobilier a augmenté pour atteindre 2 101,7 millions d'euros, portée par des réévaluations positives.

Notre situation financière est restée solide, avec un ratio d'endettement de 40,39 %, largement inférieur à notre objectif interne maximal de 45 %. Cela nous offre la flexibilité nécessaire et une capacité d'investissement supplémentaire pour poursuivre la réalisation de nos plans de croissance. Parallèlement, nous avons continué à miser sur une optimisation active du portefeuille et sur des investissements ciblés dans le développement durable.

Nous restons convaincus que nous investissons dans la meilleure classe d'actifs de l'immobilier commercial, et nous ne dérogerons pas à ce fondement de notre stratégie. Les parcs commerciaux prouvent depuis des années leur grande résilience et sont devenus une classe d'actifs à part entière, très prisée des investisseurs institutionnels en Europe. Ils

Forts de ces bases opérationnelles et financières solides, nous nous concentrons résolument sur la poursuite de la mise en œuvre de notre stratégie à long terme et sur la création de valeur durable pour l'ensemble de nos parties prenantes.

Nicolas Beaussillon

<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.

répondent à de nombreuses attentes du consommateur final, du détaillant et de l'investisseur.

Les visiteurs bénéficient de leur grande efficacité en matière d'accessibilité, de possibilités de stationnement et d'offre commerciale, tandis que les locataires disposent de locaux spacieux dans lesquels ils peuvent combiner leurs activités omnicanales, à des loyers et des coûts inférieurs à ceux pratiqués dans d'autres types d'immobilier commercial. De ce fait, de nombreux détaillants y réalisent une rentabilité supérieure à celle d'autres segments de l'immobilier commercial. L'offre stable et les possibilités limitées de développer de nouveaux actifs en Europe occidentale soutiennent les valorisations de notre portefeuille, tandis que les rendements restent attractifs, ce qui fait que l'immobilier commercial en périphérie reste également très prisé des investisseurs.

Au cours des prochaines années, nous nous concentrerons pleinement sur les priorités suivantes afin de renforcer l'attrait de notre portefeuille.

#### Croissance du portefeuille et internationalisation

Compte tenu de notre position de leader et de la taille considérable de notre portefeuille en Belgique et aux Pays-Bas, nous sommes convaincus que l'internationalisation offre d'importantes opportunités de croissance. Dans ce contexte, nous avons choisi de nous concentrer dans un premier temps sur la France. Ce marché, qui est à bien des égards comparable au marché belge, offre des opportunités considérables grâce à sa taille, tant en termes de consommateurs et de détaillants que d'offre de parcs commerciaux.

Début avril 2026, après la clôture de l'exercice 2025-2026 et donc avant que cela ne se reflète dans les résultats présentés dans le présent rapport annuel, Retail Estates a réalisé une première acquisition dans la région

parisienne. Nous poursuivons sur cette voie et visons une croissance supplémentaire au cours de la période à venir grâce à de nouvelles acquisitions. Parallèlement, nous continuons à nous concentrer, sur nos marchés existants en Belgique et aux Pays-Bas, sur l'amélioration de la qualité par la rotation des actifs et le renforcement de nos positions stratégiques.

#### Excellence opérationnelle

La poursuite de l'optimisation de la gestion de nos parcs commerciaux constitue un levier important pour la création de valeur. L'accent est mis sur la qualité de la composition des locaux, l'expérience client, l'augmentation des revenus et une meilleure exploitation des données.

#### Qualité et durabilité du portefeuille

En tant qu'investisseur à long terme, nous souhaitons garantir la qualité et la durabilité de notre portefeuille. Nous continuons à nous engager dans la réduction de nos émissions de CO<sub>2</sub>, notamment grâce à l'isolation et aux panneaux solaires, avec pour objectif de réduire de 50 % nos émissions opérationnelles de CO<sub>2</sub> d'ici 2035 et de tendre ainsi vers la neutralité carbone d'ici 2050. Pour la première fois, nous mentionnons des objectifs clairs dans le rapport de développement durable qui figure ci-après.

Ces choix stratégiques clairs, combinés à la solidité de notre modèle et de nos résultats, nous permettent d'envisager l'avenir avec confiance et ambition, tout en restant vigilants face à un environnement macroéconomique et géopolitique en mutation.

Enfin, en notre nom et au nom du Conseil d'administration, nous tenons à remercier chaleureusement Jan De Nys pour son engagement dans le développement de Retail Estates au cours des 28 dernières années. L'entreprise a connu une forte croissance et est devenue, sous la direction de Jan, le leader du marché en Belgique et aux Pays-Bas. Avec le

Conseil d'administration, l'équipe de direction et l'ensemble du personnel de Retail Estates, nous sommes déterminés à poursuivre cette croissance dans d'autres pays.

Au cours des six derniers mois, Jan et Nicolas ont organisé une transition en douceur de la direction de l'entreprise, dans l'intérêt de toutes les parties prenantes. Dans ce cadre, Nicolas a pu se familiariser avec l'ensemble du portefeuille, ce qui est essentiel dans le secteur immobilier, rencontrer la majorité de nos partenaires et définir les priorités stratégiques de l'entreprise.

Nous tenons également à remercier nos actionnaires pour leur confiance indéfectible, ainsi que nos collaborateurs, partenaires et locataires pour leur engagement et leur implication au quotidien. Grâce à leur dévouement, nous sommes en mesure de mettre en œuvre notre stratégie de manière cohérente et de créer de la valeur durable. Nous restons déterminés à mériter cette confiance par la discipline, la transparence et une vision à long terme axée sur la croissance et la stabilité. Forts d'une assise solide et de priorités stratégiques claires, nous envisageons l'avenir avec confiance.



# Rapport de gestion

STRATÉGIE 18

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS DE L'EXERCICE SOCIAL 21

COMMENTAIRES DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE SOCIAL 29



# À propos de 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.

Osny,  
France

Au 31 maart 2026 Retail Estates détient en portefeuille 1 006 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 191 234 m<sup>2</sup>.

## 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 116 endroits comprenant des parcs et des clusters commerciaux. Ils sont répartis en Belgique, aux Pays-Bas et, depuis avril 2026, à l’issue de l’exercice 2025-2026, en France.

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 2026, Retail Estates détient en portefeuille 1 006 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 191 234 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 97,82 %.

Au 31 mars 2026, les experts immobiliers indépendants estiment la juste valeur du portefeuille de Retail Estates et de ses filiales à 2 101,66 millions d’euros (hors frais de transaction) et sa valeur d’investissement, à 2 214,83 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 23,59 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 ». En France, Retail Estates a réalisé en 2026 un premier investissement dans la périphérie parisienne, où le pouvoir d'achat est élevé.

#### 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.

## 2. Un investissement dans la société immobilière réglementée publique Retail Estates sa

Depuis le 24 octobre 2014, Retail Estates 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 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 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 sont détenues en totalité par le public et par plusieurs investisseurs institutionnels. Le 12 juin 2026, un total de quatre actionnaires ont déclaré posséder, en application de la législation relative à la transparence et en vertu des statuts de Retail Estates, une participation dépassant le seuil statutaire de 3 % et/ou de 5 % (pour davantage d'informations, veuillez consulter la partie « [structure de l'actionariat](#) » plus loin dans le présent rapport de gestion).

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

### 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 85,64 euros au 31 mars 2026. Ceci représente une augmentation de 3,15 % (contre 83,02 euros l'exercice social précédent).

La VAN EPRA (valeur de l'actif net) s'élève à 83,41 euros (y compris le dividende de l'exercice 2025-2026), contre 80,87 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 2026, le cours de l'action s'élève à 66,00 euros, ce qui représente une décote de -20,88 % (par rapport à la valeur VAN EPRA). Par rapport à l'exercice social précédent, le nombre d'actions de Retail Estates a augmenté de 319 035 unités.

Dendermonde,  
Belgique



### 3. Événements importants de l'exercice social 2025-2026

#### Investissements – parcs commerciaux

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

Au cours du premier semestre de l'exercice, Retail Estates a acquis trois locaux commerciaux au sein du Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Pays-Bas) pour un montant total de 5,1 millions d'euros (frais compris), soit un peu plus que leur juste valeur (4,7 millions d'euros). Ces unités ont été acquises par l'intermédiaire d'Alex Invest nv, une filiale à 50 % de droit néerlandais. Grâce à cette acquisition, Retail Estates a porté, par l'intermédiaire d'Alex Invest, sa participation à 49,52 % des droits de vote dans 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-proprétaires. 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.

Woonmall Alexandrium,  
Rotterdam, Pays-Bas



### Immeubles de placement en construction

Au 31 mars 2026, le montant total des immeubles de placement en construction s'élève à 19,54 millions d'euros. Retail Estates distingue 5 types d'immeubles de placement en construction.

- 1,11 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);
- 12,92 millions d'euros d'immeubles de placement en phase de prospection;
- 0,00 millions d'euros d'immeubles de placement en cours en pré-développement;
- 5,39 millions d'euros d'immeubles de placement en cours d'exécution;
- 0,12 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 (Belgique)** 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 va construire un parc commercial dédié à l'ameublement dans le prolongement du parc commercial existant. Il s'est avéré que, pour obtenir un permis, il fallait au préalable procéder à une adaptation des infrastructures de mobilité, qui ne bénéficiait pas d'un soutien suffisant dans la région et auprès des autorités locales. Une solution a ensuite été trouvée grâce à une nouvelle entrée et sortie qui apporte une réponse aux problèmes de mobilité.

À cette fin, un scénario de réaménagement alternatif a été élaboré, prévoyant la construction de magasins supplémentaires à côté du parc commercial existant (5 000 m<sup>2</sup> destinés au commerce de détail à grande échelle et à fort volume), complétée par la reconversion d'une autre partie en parc de PME. Au cours du premier semestre de l'exercice, Retail Estates a introduit une demande de permis à cet effet. Retail Estates n'ayant aucune expérience en matière de projets destinés aux PME, elle a trouvé un partenaire pour réaliser ce parc dédié aux PME.

#### Pré-développement

Il n'y a pas de projets 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

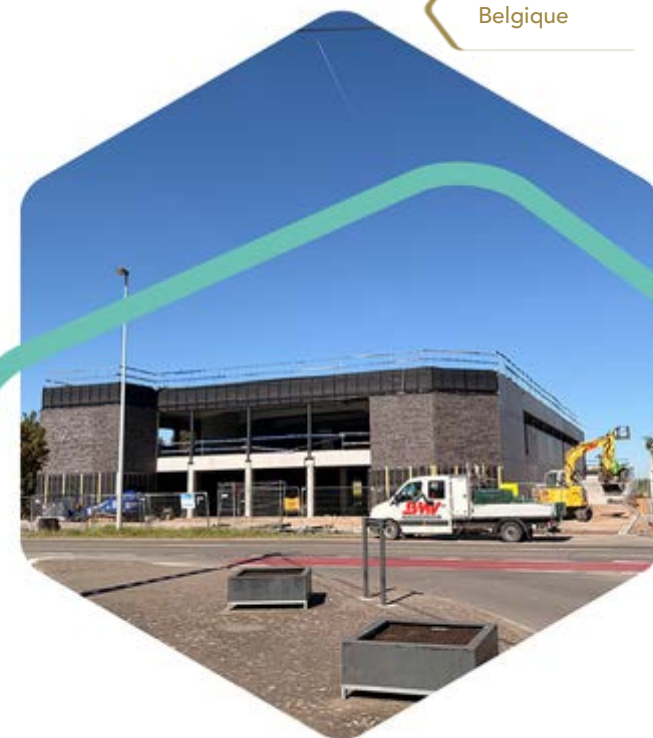
À **Denderleeuw (Belgique)**, Retail Estates a obtenu une permis pour remplacer deux anciens immeubles commerciaux par un nouveau bâtiment qui contiendra à nouveau deux immeubles commerciaux. Les travaux ont débuté au cours du second semestre 2025. La livraison est prévue pour l'été 2026. L'investissement prévu s'élève à 2,87 millions d'euros. Le loyer annuel total s'élèvera à 0,40 million d'euros.

### Autres investissements

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 1 382 kWc de panneaux solaires a été installés et mise en service à Kampenhout, Eupen, Gent, Wilrijk, Kontich, Westerlo, Kortrijk et Jemeppe (Belgique). Ceux-ci devraient produire annuellement plus de 1 244 MWh d'énergie verte, soit la consommation annuelle de 355 ménages<sup>1</sup>. Cet investissement s'élève à 0,96 million d'euros. Retail Estates loue ces installations à ses clients ou à un courtier en énergie.

Denderleeuw,  
Belgique



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

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 à 12,05 millions d'euros pour des immeubles situés sur de nombreux sites en Belgique (notamment à Aartselaar, Genk, Lier, Merksem, Sint-Denijs-Westrem et Sint-Stevens-Woluwe) et aux Pays-bas (notamment en Breda et Naaldwijk).

Par ailleurs, Retail Estates aménage des emplacements pour des **bornes de recharge** sur ses sites. Au cours de l'exercice écoulé, 7 bornes de recharge rapide et 1 borne de recharge lente ont été installées sur 4 sites de Retail Estates. Le nombre de nouvelles bornes de recharge augmentera au cours du prochain exercice 2026-2027, une fois que le nouveau cycle d'appels d'offres aura été mené à bien.

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

#### Livraison d'immobilisations en cours de construction

Au cours de cet exercice, aucune livraison notable d'immobilisations en cours de construction n'a été effectuée.

#### 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.

Marche-en-Famenne,  
Belgique





Simulation  
woonboulevard  
Kampenhout,  
Belgique

Nous sommes ravis de réaliser un nouveau centre commercial dédié à l'habitat à Kampenhout : la combinaison d'un fort pouvoir d'achat local et d'une population en pleine croissance en fait un emplacement d'une valeur exceptionnelle.

### Participations dans des entreprises associées

À **Kampenhout (Belgique)**, Veilinghof 't Sas va 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. Dans un boulevard axé sur l'ameublement, les consommateurs trouvent divers magasins autour du thème de l'habitat, tels que la décoration d'intérieur, l'ameublement et le bricolage. Les consommateurs comme les commerçants y trouvent leur compte, car tout est regroupé en un seul et même endroit pratique.

La société Veilinghof 't Sas nv dispose d'un permis de construire définitif et exécutoire. En conséquence, Retail Estates a lancé en mars 2026 la commercialisation du nouveau centre commercial dédié à l'ameublement et a entamé en avril les travaux de démolition de l'ancienne halle aux endives. La construction du centre commercial dédié à l'habitat débutera à l'automne 2026, la livraison du parc commercial d'une superficie de 20 000 m<sup>2</sup> étant prévue pour fin 2027 ou début 2028. Le site peut accueillir dix magasins. L'investissement total s'élève à 27 millions d'euros.

Kampenhout est un emplacement idéal pour ce concept. La zone de chalandise compte 500 000 habitants dans une région à forte densité de population et à fort pouvoir d'achat. Plusieurs détaillants ont déjà manifesté leur intérêt pour y ouvrir un magasin, notamment la chaîne de bricolage Brico (5 485 m<sup>2</sup>) et divers spécialistes de l'ameublement.

En termes de durabilité, le parc commercial s'inscrit parfaitement dans la stratégie de la société immobilière, qui estime que les bâtiments doivent être prêts pour l'avenir. Le site sera développé de manière extrêmement durable et exploité de manière neutre en CO<sub>2</sub>. Ce sera un parc commercial respectueux du climat grâce à l'utilisation de toits verts, de panneaux solaires, de

pompes à chaleur, de zones de stationnement perméables et à la création d'espaces verts. Des bornes de recharge pour véhicules électriques seront également prévues.

Outre le parc commercial, le site comprendra également un espace de loisirs et un établissement horeca. À côté, la commune de Kampenhout développe une piscine communale.

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.

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 prêt initial à long terme de 5,00 millions d'euros en vue de l'acquisition d'un site adjacent. Par ailleurs, Retail Estates s'engage à maintenir à tout moment des liquidités suffisantes en vue de la réalisation du projet. Dans ce cadre, une ligne de crédit supplémentaire d'un montant de 2,50 millions d'euros a été mise à disposition. Au 31 mars 2026, le montant utilisé de ce crédit par la société Veilinghof 't Sas s'élevait déjà à 1,63 million d'euros.

## Désinvestissements

Le montant total des désinvestissements au cours de l'exercice écoulé a représenté un produit net de cession de 34,01 millions d'euros. Ces ventes ont généré une plus-value nette de 1,30 million d'euros. Les désinvestissements concernaient la vente d'un immeuble commercial à Veenendaal (Pays-Bas), la vente d'immeubles sur le site Keerdok à Malines (Belgique), la vente du site de Zaventem (Belgique), la vente de locaux commerciaux à Sint-Martens-Latem, Fléron, Jodoigne et Kuurne (Belgique), la vente d'un local destiné à une PME à Eupen (Belgique) et la vente de terrains sur lesquels un promoteur immobilier a développé des appartements sur le site de Houthalen-Helchteren (Belgique).

### Veenendaal (Pays-Bas)

Le 1<sup>er</sup> avril 2025, Retail Estates a vendu un centre commercial spécialisé dans l'ameublement ('woonmall') comprenant deux unités commerciales à Veenendaal (Pays-Bas) pour 12 millions d'euros. L'immeuble de 18 576 m<sup>2</sup> était loué à Eijerkamp, une entreprise familiale néerlandaise réputée, spécialisée dans la décoration intérieure et l'ameublement. Les loyers totaux liés à cet immeuble commercial s'élevaient à 1,48 million d'euros sur une base annuelle. La juste valeur de l'immeuble s'élevait à 11,97 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 surface ne comptant que 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>.

### Keerdok (Mechelen)

Par ailleurs, les immeubles commerciaux restants ont été vendus dans le cadre de la vente par étapes du site Keerdok à Malines (Belgique). Ce site a été réaffecté par les autorités locales à la construction d'appartements suite à l'approbation du plan d'aménagement urbain (RUP) de la place de la Croix-Rouge.

La première phase de la vente a eu lieu 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 de vente net de 1,83 million d'euros.

Au 31 août 2025, les immeubles restants du site Keerdok ont été vendus, générant un produit net de 5,59 millions d'euros. À cet effet, un report partiel de paiement a été accordé jusqu'au 31 décembre 2026, couvert par une garantie bancaire à première demande.

### Zaventem

Retail Estates a vendu un site à Zaventem (Belgique) à De Werkvennootschap, société créée par le gouvernement flamand pour gérer de grands projets d'infrastructure, pour un montant de 11,63 millions d'euros, soit 1,19 million d'euros de plus que la juste valeur du complexe (10,44 millions d'euros). Cet accord s'inscrit dans le cadre de l'élargissement du Ring de Bruxelles, pour lequel le site de Zaventem doit faire l'objet d'une expropriation. Il s'agit d'une parcelle de 21 955 m<sup>2</sup>, dont 10 100 m<sup>2</sup> sont construits (2 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale et 8 100 m<sup>2</sup> d'entrepôts). Le loyer annuel s'élevait à 0,76 million d'euros.

### Sint-Martens-Latem

Par ailleurs, le 30 septembre 2025, un immeuble situé à Sint-Martens-Latem (Belgique) a été vendu pour 1,85 million d'euros. La juste valeur de l'immeuble s'élevait à 2,06 millions d'euros. Les revenus locatifs actuels s'élevaient à 0,11 million d'euros. Le bâtiment comprenait un magasin au rez-de-chaussée loué et un bureau inoccupé. La décision de procéder à cette transaction repose sur la situation complexe du permis de construire du bien immobilier et sur l'inoccupation persistante de l'étage de bureaux.

### Autres

Par ailleurs, quelques transactions mineures ont encore eu lieu au cours de l'exercice 2025-2026, liées à la vente de terrains de l'unité PME à Eupen (Belgique) et de terrains d'appartements sur le site de Houthalen-Helchteren (Belgique). Au total, celles-ci ont été vendues pour un produit net de 0,51 million d'euros.

Par ailleurs, trois immeubles situés à Fléron, Jodoigne et Kuurne (Belgique) ont également été vendus pour un montant total de 2,46 millions d'euros, ce qui était légèrement supérieur à la juste valeur de 2,12 millions d'euros.

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

## Investissements : conclusion

Les acquisitions et réceptions de projets propres de promotion immobilière réalisées au cours de l'exercice 2025-2026, diminuées des désinvestissements, se sont traduites par une diminution de 35,00 millions d'euros du portefeuille immobilier (excl. immeubles de placement en construction). Grâce à ces investissements, les revenus locatifs totaux ont progressé de 0,28 millions d'euros au cours de l'exercice 2025-2026. Suite aux désinvestissements de l'exercice clôturé, ces revenus ont diminué de 0,09 million d'euros. Si les acquisitions et ventes avaient été réalisées au 1 avril 2025, les revenus locatifs auraient progressé de 0,35 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 et désinvestissements les plus importants de l'exercice 2024-2025, veuillez vous référer aux pages 22 - 26 du Rapport Financier Annuel 2024-2025.

Pour une description des investissements et désinvestissements les plus importants de l'exercice 2023-2024, veuillez vous référer aux pages 20 - 23 du Rapport Financier Annuel 2023-2024.

## Gestion du portefeuille immobilier

### Taux d'occupation

Au 31 mars 2026, le taux d'occupation s'élevait à 97,82 % de la valeur locative estimée (ERV) 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 2026, le résultat locatif net s'élevait à 145,79 millions d'euros, ce qui représente une hausse de +3,61 millions d'euros (+2,54 %) par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette hausse est principalement soutenue par l'indexation des loyers (+4,09 millions d'euros) et des revenus locatifs supplémentaires provenant des acquisitions réalisées au cours de l'exercice précédent 2024-2025. En Belgique, une indexation de 2,09% en moyenne a été appliquée de manière échelonnée au cours de l'exercice écoulé. Aux Pays-Bas, l'indexation a été également de 2,94% en moyenne.

Déduction faite des créances douteuses et des paiements anticipés, les créances commerciales impayées s'élevaient à 12,42 millions d'euros, dont 11,18 millions d'euros n'ont pas encore expiré et 0,31 million d'euros concernaient le fonds de roulement et de réserve. 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 2026. Le montant total de la facturation anticipée s'élevait à 10,76 millions d'euros au 31 mars 2026, contre 11,09 millions d'euros l'année dernière. La facturation anticipée concerne les loyers non échus facturés pour les périodes postérieures au 31 mars 2026.

### Sinistres

Au cours de l'exercice 2025-2026, 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 28 mai 2025, de distribuer un acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel brut de 5,10 euros (soit un dividende net de 3,57 euros) pour l'exercice 2024-2025. Au total, 34,70 % des coupons n° 33 ont été apportés en échange d'actions nouvelles. Par conséquent, 319 035 actions nouvelles ont été émises le 27 juin 2025 pour un montant total de 18 223 279,20<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 2026 était de 15 026 370 et le capital social de 338 099 179,15 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 12 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'élevait à 3,32 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 2026, 40,15 millions d'euros de ce programme de papier commercial ont été inclus.

Au 31 mars 2026, le taux d'intérêt moyen s'élevait à 2,12 %, contre 2,08 % au 31 mars 2025. 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 2026. 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. La stratégie de couverture prudente a également été poursuivie de manière cohérente au cours de l'année écoulée et entraînera à l'avenir une augmentation progressive du coût moyen des intérêts.

<sup>2</sup> Plus d'informations dans le communiqué de presse du 27 juin 2025.

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 12 juin 2024, l'autorisation de capital a été renouvelée. 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.

Retail Estates examine régulièrement, entre autres, l'opportunité d'émettre un emprunt obligataire privé et/ou public.

Après la date de clôture de l'exercice, Retail Estates a conclu un USPP. Pour plus d'informations, veuillez vous reporter à la section « [Événements postérieurs à la date de clôture](#) ».

Pour de plus amples informations sur le financement, veuillez vous référer aux [annexes 31 et suivantes](#) du présent rapport financier annuel.

### Fusion par acquisition de filiales

Le 28 mars 2025, les conseils d'administration de Retail Estates et de sa filiale à 100 %, SVK nv, ont décidé de procéder à une opération assimilable à une fusion avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2025, par laquelle l'ensemble du patrimoine de SVK nv (propriétaire de deux immeubles commerciaux situés dans le parc commercial Gouden Kruispunt à Tielt-Winge) a été transféré à Retail Estates à la suite d'une dissolution sans liquidation.

Le 25 juin 2025, les conseils d'administration de Retail Estates et de sa filiale à 100 % et société immobilière institutionnelle réglementée, Retail Warehousing Invest SA, ont décidé de procéder à une opération assimilée à une fusion avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2025, par laquelle l'ensemble du patrimoine de Retail Warehousing Invest SA a été transféré à Retail Estates à la suite d'une dissolution sans liquidation.

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



## 4. Événements postérieurs à la date du bilan

### Acquisition d'un parc commercial à Osny (France)

Retail Estates a finalisé le 9 avril 2026 son premier investissement en France avec l'acquisition du parc commercial L'Oseraie, situé dans la commune d'Osny dans le département du Val-d'Oise (Île-de-France), pour un montant de 29 millions d'euros. Ce parc commercial, d'une superficie de 12.734 m<sup>2</sup>, compte 10 unités et est entièrement loué. Les revenus locatifs contractuels annuels s'élèvent à 1,95 million d'euros.

Le parc commercial, ouvert en 2019, accueille un mélange de chaînes internationales et nationales, parmi lesquelles Action, Gémo, Maxi Zoo, Chaussea, Centrakor et La Halle. De plus, le parc fait partie d'une grande zone d'activité commerciale (ZAC Osny-l'Oseraie) comprenant notamment un hypermarché Auchan et de grandes enseignes telles que Boulanger, Leroy Merlin, But, Grand Frais, etc. sur un site bénéficiant d'une zone de chalandise solide et stable.

#### « La France offre des perspectives de croissance »

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de croissance et d'internationalisation de la société immobilière. Nicolas Beaussillon, CEO : « Nous souhaitons résolument poursuivre notre croissance dans notre cœur de métier : l'immobilier commercial en périphérie des villes. En Belgique et aux Pays-Bas, nous détenons désormais une part de marché considérable et les possibilités de croissance sont limitées. La France, en revanche, offre ce potentiel. La combinaison d'une très grande population, d'un marché locatif domestique très dynamique, et d'une large présence de parcs commerciaux rend ce marché particulièrement pertinent pour notre stratégie. »

Le choix de la France fait suite à une analyse des marchés européens menée sur plusieurs années. Il en est ressorti que la région parisienne, notamment, avec sa forte croissance démographique et son pouvoir d'achat élevé, correspond parfaitement à la stratégie de Retail Estates.

#### Une stratégie de croissance progressive et structurée en France

Après cette première acquisition en Île-de-France, Retail Estates se concentrera sur des investissements dans la périphérie de Paris et d'autres grandes villes françaises afin de réitérer le succès rencontré aux Pays-Bas. C'est là que Retail Estates avait commencé son internationalisation en 2017, avant de connaître une croissance très rapide. À l'heure actuelle, le portefeuille immobilier néerlandais de l'entreprise représente un tiers de sa valeur totale. N. Beaussillon poursuit : « Tout comme aux Pays-Bas, nous souhaitons rapidement développer notre présence en France et constituer une équipe locale disposant des connaissances et de l'expertise du marché qui nous permettra de créer de la valeur future pour nos actionnaires. »

Osny,  
France

### Conclusion d'un placement privé américain (USPP) de 150 millions de dollars

Dans le cadre de la diversification continue de ses sources de financement, la société a conclu, le 30 avril 2026, un placement privé américain (USPP) auprès d'un investisseur institutionnel américain pour un montant de 150 millions de dollars. Ce financement à long terme a une durée maximale de 12 ans et servira dans un premier temps à refinancer des obligations existantes arrivant à échéance au cours de l'exercice 2026-2027, pour un montant de 100 millions d'euros (dont 25 millions d'euros arrivent à échéance en juin 2026 et 75 millions d'euros en décembre 2026). Grâce à cette opération, Retail Estates renforce son accès aux marchés internationaux des capitaux et répartit son risque de financement sur différentes sources et différentes durées.



## 5. Commentaires des comptes annuels consolidés de l'exercice social 2025-2026

Barchon,  
Belgique



### Bilan

Les **immeubles de placement** (en ce compris les immeubles de placement en construction) ont enregistré une hausse, passant de 2 069,54 millions d'euros à 2 101,66 millions d'euros (+1,55 %), principalement sous l'effet d'une revalorisation positive du portefeuille immobilier existant à concurrence de 27,54 millions d'euros. Les immobilisations détenues en vue de la vente ont augmenté de 18,46 millions d'euros à 3,32 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.

Les **immobilisations incorporelles** ont légèrement diminué pour atteindre 8,57 millions d'euros et se composent principalement des investissements dans un système technologique intégré (S/4HANA). Les immobilisations financières d'un montant de 34,85 millions d'euros se composent principalement de la juste valeur des instruments financiers à concurrence de 28,22 millions d'euros, et d'une créance sur la coentreprise Veilinghof 't Sas nv à concurrence de 6,63 millions d'euros. La participation à concurrence de 26,19 % dans Veilinghof 't Sas nv est évaluée à un montant de 1,55 million d'euros suivant la méthode de la mise en équivalence.

Les **actifs circulants**, d'un montant de 43,08 millions d'euros, s'articulent autour de 3,32 millions d'euros d'actifs détenus en vue de la vente, de 14,34 millions d'euros de créances commerciales, de 19,93 million d'euros de créances fiscales, ainsi que d'autres actifs circulants, d'un montant de 2,09 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie, et de 3,39 millions d'euros de comptes de régularisation.

Les **fonds propres** de la SIR publique s'élèvent à 1 298,03 millions d'euros, dont 1 286,87 millions d'euros

sont attribuables au groupe. Au 31 mars 2026, son **capital** s'élève à 338,10 millions d'euros, soit une augmentation de 7,18 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 329,68 millions d'euros.

Un total de 319 035 **nouvelles actions** ont été émises au cours de l'exercice 2025-2026. Les primes d'émission s'élèvent à 407,49 millions d'euros, soit une augmentation de 10,93 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 426,75 millions d'euros, sont constituées par la réserve du solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (248,03 millions d'euros), les réserves issues des variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers (24,17 millions d'euros), le report du résultat des exercices précédents (146,30 millions d'euros), les réserves disponibles (10,34 millions d'euros) et les réserves légales (0,09 million 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 3,77 millions d'euros en date du 31 mars 2026 et est positive en raison d'une hausse des intérêts à long terme.

Le **résultat net** de l'exercice s'élève à 123,93 millions d'euros. Il se compose du résultat EPRA à concurrence de 91,90 millions d'euros (part du groupe), du résultat sur portefeuille à concurrence de 27,18 millions d'euros, des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers à concurrence de 3,77 millions d'euros, et du résultat EPRA attribuable aux intérêts minoritaires à concurrence de 1,08 million d'euros.

Les **passifs non courants** s'élèvent à 673,48 millions d'euros. Ils se composent de dettes financières à long terme, dont l'échéance moyenne pondérée est de 3,32 ans, à concurrence de 668,53 millions d'euros. Les autres dettes non courantes se composent d'impôts différés.

Les **passifs courants** s'élèvent à 225,22 millions d'euros. Ils se composent de dettes commerciales et d'autres dettes à court terme à concurrence de 13,76 millions d'euros. Celles-ci se composent essentiellement de dettes commerciales à concurrence de 0,25 million d'euros, de dettes fiscales à concurrence de 2,76 millions d'euros, des factures à percevoir à concurrence de 9,20 millions d'euros et de l'exit tax à concurrence de 0,39 million d'euros. Les dettes financières courantes s'élèvent à 191,72 millions d'euros, dont 40,15 millions d'euros de billets de trésorerie (papier commercial) et 130 millions d'euros d'emprunts obligataires arrivant à échéance dans l'année. Celles-ci ont été prolongées par de nouveaux financements (notamment l'USPP, voir ci-dessus).

Au 31 mars 2026, le taux d'intérêt moyen pondéré s'élève à 2,12 %.

Le bilan consolidé est repris dans [le chapitre « Bilan consolidé »](#) du présent Rapport financier annuel (p. 177 ss).

### Compte de résultats

Le **revenu locatif net** a augmenté de +3,61 millions d'euros (+2,54 %) à 145,79 millions d'euros. Cette hausse résulte principalement des indexations des revenus locatifs (+4,09 millions d'euros) et de l'impact des acquisitions et des livraisons de projets réalisées au cours de l'exercice précédent et de l'exercice actuel, qui ont généré cette année un loyer supplémentaire de +0,99 million d'euros.

En revanche, la vacance a eu, au cours de l'exercice actuel, un effet négatif de -0,81 million d'euros sur le résultat locatif net. La vente de biens immobiliers au cours de l'exercice 2024-2025 a entraîné, en 2025-2026, une baisse du résultat locatif net de -1,52 million d'euros. Les ventes réalisées en 2025-2026 ont eu un impact de -0,1 million d'euros.

Par ailleurs, un impact positif a été enregistré grâce à la baisse des dépréciations sur les créances commerciales (+0,9 million d'euros), aux réductions de loyer (+0,22 million d'euros) et aux panneaux solaires et bornes de recharge (+0,42 million d'euros). Les revenus liés aux renouvellements de contrats ont quant à eux eu un effet négatif (-0,46 million d'euros) au cours de l'exercice 2025-2026.

Les **frais immobiliers** s'élèvent à -15,73 millions d'euros, contre -15,55 millions d'euros l'année précédente, soit une légère augmentation de -0,18 millions d'euros principalement due à la hausse des frais techniques et des frais liés aux locaux inoccupés (+0,29 million d'euros), compensée par une baisse des frais commerciaux (-0,10 million d'euros). Par ailleurs, aucun sinistre notable n'a entraîné de coûts supplémentaires au cours de cet exercice.

Les **frais généraux de la société** s'élèvent à -9,03 millions d'euros, contre -9,48 millions d'euros l'année dernière, une évolution principalement due à la baisse des honoraires versés à des tiers (-0,25 million d'euros).

Le **résultat sur les ventes d'immeubles de placement** s'élève à 1,30 million d'euros. Ce bénéfice résulte principalement de la vente du site de Zaventem. Nous vous renvoyons au paragraphe « [Désinvestissements](#) » ci-dessus pour plus de détails.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** s'élève à 27,54 millions d'euros. Cette augmentation est principalement attribuable à l'impact positif des ajustements estimés des loyers de marché (ERV) et des indexations (+36,99 millions d'euros), partiellement compensé par l'effet des investissements en matière de durabilité et d'autres investissements liés à des projets sur les immeubles de placement (-11,03 millions d'euros). Par ailleurs, un impact d'évaluation positif supplémentaire a été réalisé sur le portefeuille à la suite de renouvellements de contrats et de nouveaux baux (+5,66 millions d'euros), tandis que la vacance a entraîné un impact d'évaluation négatif de -3,29 millions d'euros. Les variations du rendement n'ont eu qu'une influence limitée sur l'évaluation au cours de l'exercice (+0,20 million d'euros). Enfin, d'autres facteurs ponctuels ont eu un impact négatif de -0,99 million d'euros.

L'**autre résultat du portefeuille** est de -1,66 million d'euros, ce qui s'explique principalement par l'impact des impôts différés.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève à -20,59 millions d'euros, contre -20,14 millions d'euros l'an dernier. Cette évolution s'explique principalement par une hausse du taux d'intérêt moyen pondéré de 2,08 % à 2,12 %. La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à 3,77 millions d'euros, contre -13,07 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 1<sup>er</sup> janvier 2025. Cela signifie que l'exercice écoulé a été le premier au cours duquel des impôts ont été payés aux Pays-Bas pour tous les trimestres. **L'impact lié à la suppression du régime FBI** s'est élevé à 1,98 million d'euros en 2025-2026.

Le **résultat EPRA (part du groupe)** s'élève à 91,90 millions d'euros, contre 90,86 millions d'euros l'an dernier. Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, cela correspond à 6,15 EUR par action.

Le compte de résultats consolidé est repris dans [le chapitre « Compte de résultats consolidé »](#) du présent Rapport financier annuel (p. 174 ss).

### Perspectives pour l'exercice 2026-2027

Les perspectives décrites ci-après ont été établies sur la base des informations disponibles au 31 mars 2026. Les prévisions relatives aux résultats locatifs nets et au dividende sont des estimations dont la réalisation effective dépend de l'évolution de l'économie, des marchés financiers et des marchés immobiliers.

Pour l'exercice 2026-2027, la société prévoit, sur la base de la composition prévue du portefeuille immobilier et sous réserve d'événements imprévus, la réalisation d'un résultat locatif net d'un montant de 149 millions d'euros. Ce chiffre tient compte d'une inflation d'environ 2,5 % ainsi que des acquisitions et cessions pour lesquelles un compromis a été signé et des investissements qui ont fait l'objet d'un permis et d'un appel d'offres.

Retail Estates sa poursuit l'objectif d'un dividende de 5,25 euros brut (3,675 euros net) pour l'exercice 2026-2027 (par rapport au dividende de l'exercice 2025-2026 de 5,20 euros brut).

### Affectation du résultat

Le conseil d'administration de Retail Estates proposera à l'assemblée générale des actionnaires, qui se tiendra le 20 juillet 2026, de distribuer à charge de l'exercice 2025-2026, un dividende brut de 5,20 euros (soit un dividende net de 3,64 euros par action après retenue de 30 % de précompte mobilier) par action (participant au résultat de l'exercice 2025-2026), par rapport 5,10 euros brut en 2025-2026.

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 2025-2026.

(en milliers €)	Exercice 2025-2026
Résultat de l'exercice	127 639
Réserve pour le solde des variations dans la juste valeur de l'immobilier	-10 279
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	-3 665
Bénéfice de l'exercice à affecter	113 695
Bénéfice reporté de l'exercice précédent (IFRS)	149 929
Transfert des résultats reportés d'exercices précédents (- / +)	177
Autres	-23 223
Distribution de dividendes 31 mars 2026	-78 137
Résultat à reporter	162 440

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 2024-2025, nous renvoyons à la page 178 et suivantes du Rapport Financier Annuel 2024-2025.

Pour plus d'informations concernant les comptes annuels consolidés relatifs à l'exercice 2023-2024, nous renvoyons à la page 164 et suivantes du Rapport Financier Annuel 2023-2024.

Hasselt,  
Belgique



# Corporate Governance

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

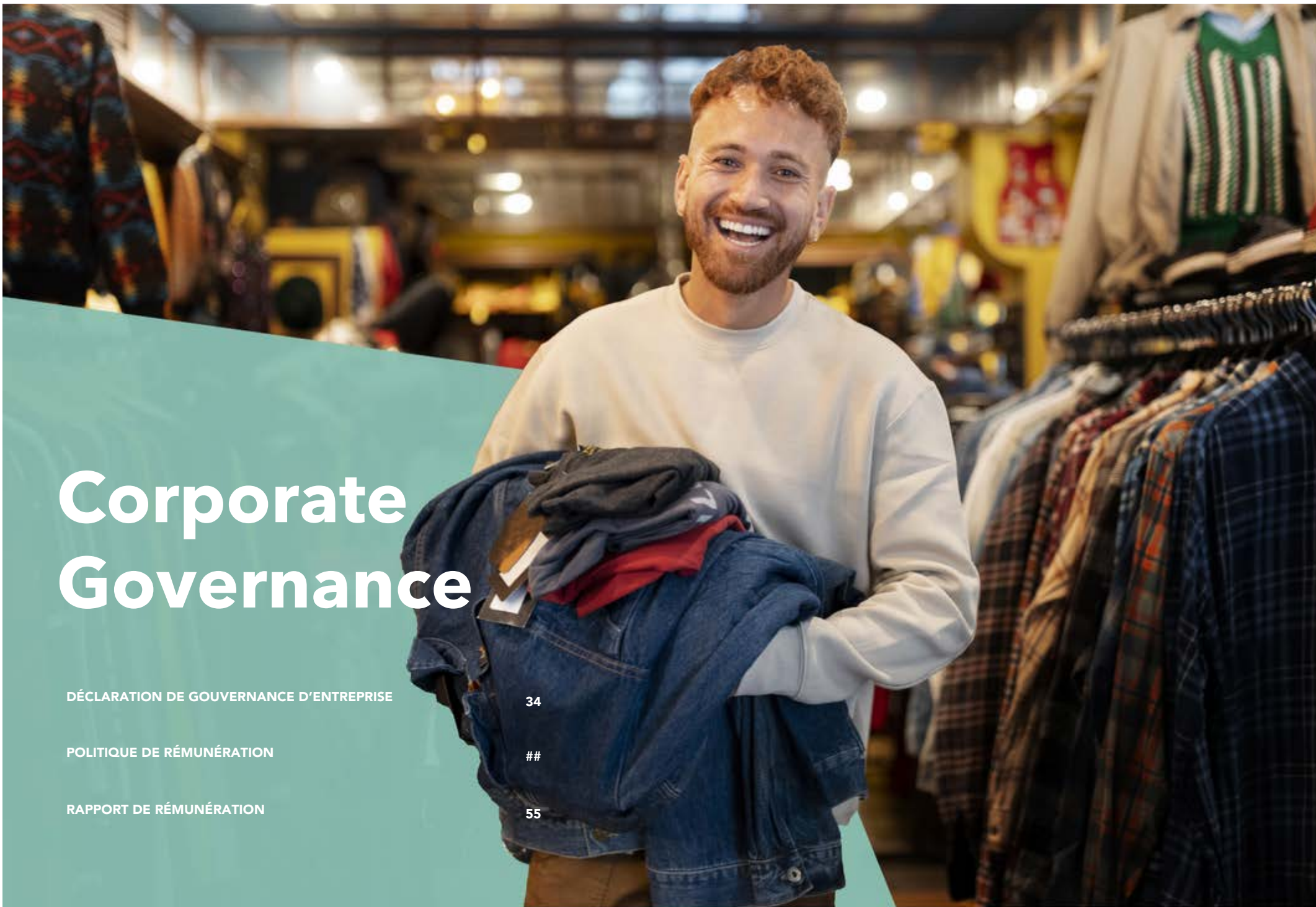
34

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

##

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

55



# 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.

Sint-Denijs-Westrem,  
Belgique



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.

#### 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.

#### 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.



Marche-en-Famenne,  
Belgique

## 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 31.03.2026 <sup>2</sup>	% pro forma au 21.05.2026 <sup>3</sup>
Sagax AB	16,86 %	16,86 %	22,56 %
AXA nv	6,05 %	5,08 %	— %
SFPIM, Belfius Bank, Belfius Insurance	4,98 %	4,76 %	4,76 %
BlackRock, Inc.	3,72 %	3,72 %	3,72 %
Public	n/a	69,58 %	68,96 %

<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 31.03.2026 (15.026.370 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 21.05.2026 (15.026.370 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.



Osny,  
France

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-corrupcion, le secret professionnel, etc.

La direction effective examine régulièrement quels autres domaines et activités devraient faire partie des domaines d'activité de la fonction de conformité. La « fonction de conformité indépendante » est une fonction

indépendante au sein d'une organisation, axée sur la recherche et la promotion du respect par la société des lois, règlements et codes de conduite applicables à la société et, en particulier, des règles concernant l'intégrité de ses activités. Les règles les plus importantes sont abordées ci-dessous :

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

Conformément aux principes et valeurs de la société 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 Eeck, 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. Nicolas Beaussillon 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 Nicolas Beaussillon.

#### 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 Jimmy Depré. 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 article 17, §2 de la Loi SIR, le contrôle interne au sein de la société concernait également sa filiale ayant le statut de SIR institutionnelle, Retail Warehousing Invest SA, jusqu'à la fusion par absorption prenant effet au 1<sup>er</sup> juillet 2025.

#### Composition des organes d'administration et des comités

En date de la rédaction du présent rapport, le conseil d'administration de Retail Estates sa se compose de 8 administrateurs : 6 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.

Marche-en Famenne,  
Belgique



## Composition du conseil d'administration

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

Le conseil d'administration s'est réuni à 11 reprises pendant l'exercice 2025-2026. 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 4 fois et le comité de rémunération et de nomination s'est réuni 5 fois au cours de l'exercice écoulé. Le comité d'investissement s'est réuni 3 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 générale annuelle du 22 juillet 2025 pour de nouvelles périodes d'un, deux ou quatre ans. Un nouvel administrateur non exécutif a été nommé lors de cette même assemblée générale pour une période de trois ans et le mandat d'un administrateur indépendant coopté par le conseil d'administration (en remplacement de M. Paul Borghgraef) a été confirmé lors de ladite assemblée générale annuelle et cet administrateur a été nommé lors de cette même assemblée générale pour un mandat courant jusqu'après l'assemblée générale annuelle de 2028. Suite à la vacance du mandat de M. Michel Van Geyte au cours de l'exercice, Nicolas Beaussillon a été coopté par le conseil d'administration à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 en tant qu'administrateur exécutif pour un mandat expirant après l'assemblée générale annuelle de 2029. Cette cooptation a été confirmée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2026. La composition du conseil d'administration reflète une double indépendance :

- le conseil d'administration compte cinq administrateurs indépendants ; le mandat de quatre administrateurs indépendants a été renouvelé lors de l'assemblée générale annuelle du 22 juillet 2025 et un administrateur indépendant a été nommé lors de l'assemblée générale annuelle du 22 juillet 2024 ; 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 ;
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.

Dendermonde,  
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	22.07.2025	AV 2029	Waalborrelaan 22, 1730 Asse
<b>Nicolas Beaussillon</b>	Administrateur non exécutif	01.01.2026	AV 2029	Industrielaan 6, 1740 Ternat
<b>Kara De Smet</b>	Chief Financial Officer Membre du comité de management Membre du comité d'investissement	22.07.2025	AV 2029	Industrielaan 6, 1740 Ternat
<b>Jan De Nys</b>	Administrateur non exécutif	22.07.2025	AV 2026	Lindenpark 2, 9831 Deurle
<b>Ann Gaeremynck</b>	Administrateur indépendant Membre du comité de rémunération et de nomination Membre du comité d'audit	22.07.2025	AV 2026	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>Leen Van den Neste</b>	Administrateur indépendant Membre du comité de rémunération et de nomination Membre du comité d'audit	22.07.2025	AV 2027	Sint-Michielsplein 16, 9000 Gent
<b>Marleen Willekens</b>	Administrateur indépendant Présidente du comité d'audit	22.07.2025	AV 2025	

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 :



## Conseil d'administration



### M. Dirk Vanderschrick

M. Dirk Vanderschrick est administrateur de Retail Estates depuis 2022. Il est président du Conseil d'administration depuis le 1<sup>er</sup> 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

- Président de BankB
- Président de Well One
- Président de Whitewood AIFM
- Président de Zabrix
- Administrateur d'Athora
- Administrateur de Value Square
- Administrateur de Vastgoedgroep De Grootte

#### Comités

- Comité d'investissement



### M. Nicolas Beaussillon

M. Nicolas Beaussillon est administrateur délégué de Retail Estates depuis début 2026.

De 2005 à 2016, il a travaillé chez Cushman & Wakefield, où il a notamment occupé le poste de co-responsable de la location commerciale. En 2016, il a rejoint Wereldhave Belgium, où il a successivement occupé les fonctions de directeur commercial et des investissements, puis de CEO jusqu'en 2023. En 2024-2025, il a occupé le poste de CEO de Tans Urban Landmarks.

Nicolas Beaussillon est titulaire d'une licence en sciences commerciales (ICHEC Brussels Management School).

#### Mandats

- Président du conseil d'administration de Les Jeunes Jardiniers

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

#### Comités :

- Comité d'investissement



### **M. Jan De Nys**

M. Jan De Nys est administrateur non exécutif de Retail Estates depuis le 1<sup>er</sup> avril 2026.

Jan De Nys a été administrateur délégué de Retail Estates depuis sa création en 1998 jusqu'à fin 2025.

Il a débuté sa carrière en 1982 chez De Bandt, Van Hecke. De 1999 à 2002, il a occupé diverses fonctions dans le secteur du commerce de détail chez Mitiska SA, où il est resté administrateur jusqu'en 2009.

Jan De Nys a obtenu en 1982 une licence en droit à l'Université catholique de Louvain (KUL), suivie d'un post-diplôme en droit européen à l'Europa College de Bruges.

#### **Mandats**

- Président exécutif chez Mitiska Retail Services
- Administrateur non exécutif chez Alides REIM NV
- Administrateur non exécutif chez Co.Br.Ha

**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 et de développement durable.

#### **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



### **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 Marleen Willekens**

Mme Marleen Willekens est administratrice indépendante de Retail Estates depuis le 11 juin 2025.

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.

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)

#### **Comités:**

- Comité d'audit

## Comité de management

Outre le CEO Nicolas Beaussillon et la CFO Kara De Smet, le comité de management comprend également Koenraad Van Nieuwenburg, en tant que directeur des investissements, et Runa Vander Eeck, en tant que directrice juridique. Les profils de M. Beaussillon et de Mme De Smet figurent dans la rubrique « Membres du conseil d'administration ».



### M. Koenraad Van Nieuwenburg

M. Koenraad Van Nieuwenburg occupe le poste de directeur des investissements chez Retail Estates depuis 2017. À ce titre, il est responsable de l'expansion, du développement de projets et de la gestion technique du portefeuille immobilier.

Avant de rejoindre Retail Estates, il a travaillé pendant seize ans chez IKEA. En tant que responsable des biens immobiliers et du développement chez IKEA Belgique, il a élaboré le plan d'expansion pour les biens immobiliers IKEA en Belgique et a dirigé le département immobilier.

M. Koenraad Van Nieuwenburg a suivi une formation d'ingénieur civil - architecte à l'Université de Gand et est titulaire d'un master en gestion immobilière de la Katholieke Hogeschool Leuven (aujourd'hui UCLL).



### Mme Runa Vander Eeck

Mme Runa Vander Eeck occupe le poste de directrice juridique chez Retail Estates depuis 2018.

Auparavant, elle a acquis quinze ans d'expérience au sein du cabinet d'avocats Eubelius, où elle a exercé en tant qu'avocate à partir de 2003 avant de devenir conseillère juridique en 2012. En tant qu'avocate, elle s'est spécialisée dans les litiges, les transactions et le conseil en droit des sociétés.

Mme Vander Eeck est titulaire d'un master en droit de la KU Leuven.

Marche-en-Famenne,  
Belgique



### 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 peuvent également être 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, une évaluation du fonctionnement du conseil d'administration et de ses membres a été réalisée par le groupe externe Deminor. Les recommandations issues de cette évaluation ont notamment été prises en compte dans les propositions de renouvellement et de nomination des membres du conseil d'administration prévues 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
- **Léon Overhorst** – administrateur indépendant

Le comité s'est réuni à 5 reprises en 2025-2026, à l'occasion de la confection du budget 2026-2027. 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 :

- **Marleen Willekens** – président du comité, administrateur indépendant
- **Ann Gaeremynck** – administrateur indépendant
- **Leen Van den Neste** – administrateur indépendant

Le comité s'est réuni à 4 reprises en 2025-2026.

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> janvier 2026 :

- **Nicolas Beaussillon** – 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

Le 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 Nicolas Beaussillon, 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 :

- **Nicolas Beaussillon** – président du comité, CEO
- **Dirk Vanderschrick** – administrateur indépendant
- **Léon Overhorst** – administrateur indépendant
- **Kara De Smet** – CFO

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 3 fois en 2025-2026.

#### 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 Beaussillon 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 23 mai 2025.



V-Mart Bruges, Belgique

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 23 mai 2025 :

*Les administrateurs déclarent, chacun à titre individuel, n'avoir aucun intérêt patrimonial, direct ou indirect, qui soit contraire à l'intérêt de la Société au regard des décisions à prendre, à l'exception des déclarations suivantes :*

*Mme Kara De Smet fait, avant l'examen du point 1 de l'ordre du jour de la deuxième session de ce conseil d'administration, conformément à l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations (« WVV »), la déclaration suivante aux membres du conseil d'administration, du fait qu'elle détient un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à l'intérêt de la société à la suite de la décision inscrite à l'ordre du jour.*

*La déclaration est libellée comme suit :*

*« En application de l'article 7:96 du WVV, je tiens à signaler que, concernant le point 1 de l'ordre du jour « rémunération variable des membres de l'EXCO » de la deuxième session, j'ai un intérêt patrimonial potentiellement conflictuel, dans la mesure où ces points concernent une décision relative à ma rémunération en tant que directeur financier.*

*En effet, dans le cadre de ce point de l'ordre du jour, il sera décidé de ma rémunération variable au titre du plan de primes à court terme pour l'exercice 2024-2025, sur la base d'une évaluation de mes objectifs de performance, et ma*

*rémunération ainsi que mes objectifs de performance pour l'exercice 2025-2026 seront fixés.*

*Les conséquences patrimoniales de ces décisions concernant ma rémunération variable sont contraires aux conséquences patrimoniales que cette décision pourrait avoir pour moi-même.*

*Je ne participerai donc pas aux délibérations ni au vote concernant ce point de l'ordre du jour. »*

*M. Jan De Nys, avant l'examen du point 1 de l'ordre du jour de la 2e session de ce conseil d'administration, conformément à l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations (« WVV »), la déclaration suivante aux membres du conseil d'administration, en raison du fait qu'il a un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à l'intérêt de la société à la suite de la décision inscrite à l'ordre du jour.*

*La déclaration est libellée comme suit :*

*« En application de l'article 7:96 du WVV, je tiens à signaler que j'ai un intérêt patrimonial potentiellement conflictuel concernant le point 1 de l'ordre du jour « rémunération variable des membres de l'EXCO » de la deuxième session, dans la mesure où ces points concernent une décision relative à ma rémunération en tant que CEO.*

*Dans le cadre de ce point de l'ordre du jour, il sera en effet décidé de ma rémunération variable au titre du plan de primes à court terme pour l'exercice 2024-2025, sur la base d'une évaluation de mes objectifs de performance, et ma rémunération ainsi que mes objectifs de performance pour l'exercice 2025-2026 seront fixés.*

*Les conséquences patrimoniales de ces décisions concernant ma rémunération variable sont incompatibles*

*avec les conséquences patrimoniales que cette décision pourrait avoir pour moi-même.*

*Je ne participerai donc pas aux délibérations ni au vote concernant les éléments de ce point de l'ordre du jour qui portent sur ma propre rémunération en tant que PDG. »*

*« Sur proposition du comité de rémunération et de nomination et sur la base de l'évaluation individuelle des membres de la direction, il est estimé que les critères qualitatifs et quantitatifs fixés ont été largement, mais pas entièrement, atteints pour justifier le versement de la prime dont les critères ont été définis par le comité de rémunération et de nomination. Les lacunes identifiées concernaient principalement le résultat opérationnel.*

*La prime a été comptabilisée dans les états financiers et commentée dans le rapport sur les rémunérations qui fait partie intégrante du rapport annuel.*

*Les conséquences patrimoniales pour la société s'élèvent à 100 815 euros pour le CEO, à 40 000 euros pour le CFO et à 113 000 euros pour les autres membres du comité de direction.*

*Selon les autres membres du conseil d'administration, l'octroi de principe d'une rémunération variable est justifié compte tenu de l'expertise et des compétences des membres du comité de direction ainsi que de leurs performances au service de la société depuis leur entrée en fonction. »*

*« La proposition relative aux objectifs de rémunération et de performance pour la rémunération variable du PDG et des autres membres du comité de direction pour l'exercice 2025-2026, qui a été examinée lors de la réunion du comité de rémunération de janvier 2025, est approuvée dans le*

cadre du budget et des mesures d'économie qui l'accompagnent, approuvés en février 2025.

Les critères quantitatifs et qualitatifs modifiés en conséquence ont été intégrés au budget et seront expliqués dans le rapport annuel relatif à l'exercice en cours.

Si les critères devaient être atteints, ce qui sera évalué au cours du prochain exercice par le conseil d'administration sur proposition du comité de rémunération et de nomination, les conséquences patrimoniales pour la société s'élèveraient au maximum à 50 000 EUR pour le PDG, 50 000 EUR pour le co-PDG, 40 000 EUR pour le directeur financier et 80 000 EUR pour les autres membres du comité de direction. »

Lors de l'exercice 2025-2026, 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 de 49<sup>1</sup> collaborateurs dirigée par l'administrateur délégué (CEO), Monsieur Nicolas Beaussillon.

#### 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.

### Politique de diversité

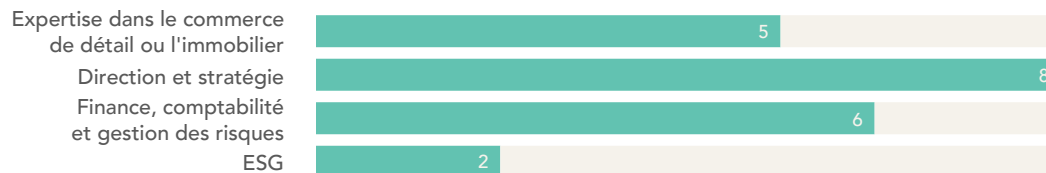
Au sein de Retail Estates, le principe d'égalité constitue le point de départ lors de la sélection de nos collaborateurs. Cela implique que chaque collaborateur est sélectionné sur la base de ses compétences et capacités, indépendamment de son âge, son sexe ou ses origines culturelles. La diversité au sein de l'équipe fait partie de notre culture d'entreprise, car Retail Estates est convaincue qu'elle contribue à la croissance de l'entreprise et enrichit la culture d'entreprise.

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

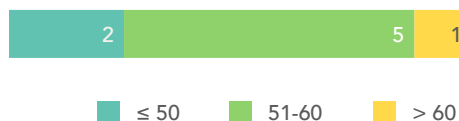
La diversité est également prise en compte au sein du comité de management et du conseil d'administration. En effet, le comité de management se compose de deux femmes et deux hommes, et le conseil d'administration compte quatre administratrices et cinq administrateurs. En outre, la composition du comité 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](#).

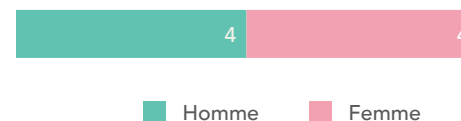
#### Expertise des membres du conseil d'administration (CA)



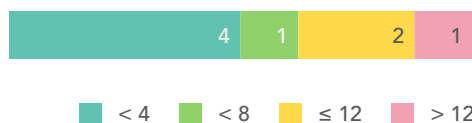
#### Âge des membres du CA



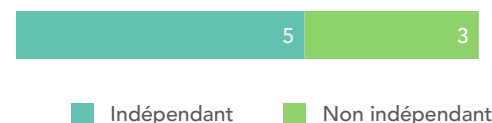
#### Sexe des membres du CA



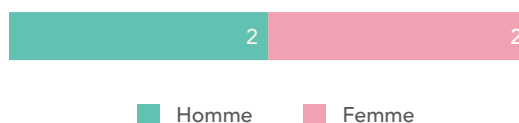
#### Nombre d'années au sein du CA



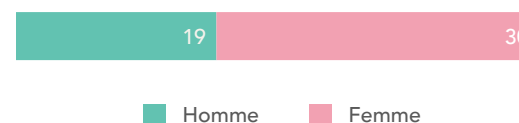
#### Statut des membres du CA



#### Sexe des membres du CA



#### Sexe des collaborateurs



## Rapport de rémunération



Osny,  
France

### 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 2025-2026 (du 1 avril 2025 jusqu'au 31 mars 2026) aux rémunérations des administrateurs et des membres du comité de management dont les administrateurs exécutifs (le CEO, Jan De Nys, et depuis 1 janvier 2026 Nicolas Beaussillon, et la CFO, Kara De Smet, constituant ensemble la direction effective de la société et de ses filiales), le CIO et le CLO<sup>2</sup>.

La rémunération des administrateurs et des membres du comité de direction pour l'exercice 2025-2026, dont il est rendu compte dans le présent rapport, s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération, établie conformément à l'article 7:89/1 du Code des sociétés, qui a été approuvée lors de l'assemblée générale annuelle du 22 juillet 2025 et qui était applicable à compter du 1<sup>er</sup> avril 2025 pour une durée maximale d'un an.

La politique de rémunération actuelle, applicable à compter du 1<sup>er</sup> avril 2026, a été approuvée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2026. Cette nouvelle politique de rémunération définit les grandes lignes d'un plan de primes à long terme destiné aux membres du comité de direction.

La politique de rémunération actuelle est disponible sur le site web.

L'assemblée générale annuelle du 20 juillet 2026 se prononcera sur le présent rapport de rémunération par un vote consultatif séparé, conformément à l'article 7:149 du Code des sociétés.

<sup>2</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 2025-2026, même si cette rémunération variable ne sera attribuée que durant l'exercice 2026-2027. La rémunération annuelle variable relative aux prestations de l'exercice 2024-2025, qui a été attribuée ou qui était due pendant l'exercice 2025-2026, est reprise dans le Rapport financier annuel de l'exercice 2024-2025.

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

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

#### II.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. Les rémunérations sont adaptées chaque année au 1<sup>er</sup> avril en fonction de l'indice de santé, et ce pour la première fois au 1<sup>er</sup> avril 2025, sur la base de l'indice de mars 2024.

La rémunération fixe du président du conseil d'administration, Dirk Vanderschrick, a été arrêtée à 80 000 euros lors de l'assemblée générale annuelle du 22 juillet 2025, 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. Cette rémunération n'est pas indexée.

Les administrateurs non exécutifs ne perçoivent aucune rémunération liée à la performance (variable), telle que des primes ou des options sur actions, ni des actions, ni

des avantages en nature, ni des avantages liés à des plans de pension.

Aucun contrat n'a été conclu avec les administrateurs non exécutifs. Ils peuvent être révoqués ad nutum, sans indemnité de départ.

Les administrateurs non exécutifs peuvent, dans certains cas, percevoir une rémunération spécifique s'ils exécutent des missions particulières et ponctuelles pour le conseil d'administration, pour autant que ces missions ne concernent pas la gestion générale de la société.

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

Bruges,  
Belgique



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

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

	Rémunération fixe (EUR)	Présence au conseil d'administration	Présence au comité de rémunération et de nomination	Présence au comité d'audit	Présence du comité d'investissement	Rémunération fixe - selon présence (EUR)	TOTAL (EUR)
Dirk Vanderschrick	80 000	8/8	4/4	6/6	2/2		80 000
Ann Gaeremynck	16 818	8/8	4/4	6/6		48 352	65 170
Koen Nevens <sup>1</sup>	16 818	5/5			1/2	13 665	30 483
Léon Overhorst	16 818	8/8		6/6	2/2	43 196	60 014
Vic Ragoen <sup>2</sup>	4 203	3/3		2/6	1/2	15 767	19 970
Ann Schryvers <sup>2</sup>	4 203	3/3			1/2	9 460	13 663
Leen Van den Neste	16 818	5/8	4/4	5/6		38 892	55 710
Michel Van Geyte <sup>3</sup>	0	3/4				6 307	6 307
Marleen Willekens <sup>4</sup>	16 818	5/6	3/3 <sup>2</sup>			19 971	36 789
<b>TOTAL rémunération administrateurs</b>	<b>172 496</b>					<b>195 610</b>	<b>368 106</b>

<sup>1</sup> Jusqu'au 22 mai 2026.

<sup>2</sup> Jusqu'à l'assemblée générale du 22 juillet 2025.

<sup>3</sup> Michel Van Geyte était membre du conseil d'administration jusqu'au 3 septembre 2025.

<sup>4</sup> Marleen Willekens a été nommée administratrice de Retail Estates à compter de 10 juin 2025.

Dendermonde,  
Belgique



## II.2 Rémunération totale des membres du comité de management<sup>3</sup> en 2025-2026

Au cours de l'exercice 2025-2026, le comité de management se composait des membres suivants :

- Nicolas Beaussillon – Président du comité, CEO et administrateur exécutif (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026)
- Jan De Nys – Président du comité, CEO et administrateur exécutif (jusqu'au 31 décembre 2025)
- Kara De Smet – CFO, administrateur exécutif
- Koenraad Van Nieuwenburg - CIO
- Runa Vander Eeckt – CLO

### II.2.1 Rémunération du CEO

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 tient compte de ses responsabilités ainsi que de ses compétences et aptitudes individuelles, sans oublier son expérience dans divers domaines (commercial, immobilier et technique, juridique, fiscal, financier, comptable, en matière de développement durable et de politique générale). La rémunération fixe de Jan De Nys a été indexée au 1<sup>er</sup> avril 2025.
- La **rémunération variable** (à court terme) de l'administrateur délégué est fixée chaque année par le conseil d'administration sur proposition du comité de rémunération et de nomination. Cette rémunération s'élève à 15 % au maximum de la rémunération fixe (y compris le plan IPT, de type « contribution fixe »). La rémunération variable est liée à la réalisation d'un certain nombre d'objectifs annuels prédéfinis. Ces éléments ont été fixés puis évalués par le conseil d'administration, sur proposition du comité de rémunération et de

nomination. Ils sont présentés ci-après, respectivement au point II.3.2 et au point II.4, tant pour l'exercice 2025-2026 que pour l'exercice 2026-2027.

Conformément à la politique de rémunération approuvée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2026, outre une prime à court terme, une prime à long terme sera également octroyée à compter du 1<sup>er</sup> avril 2026, en vertu de laquelle le CEO sera rémunéré sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs prédéfinis à long terme. Cette prime peut être attribuée chaque année à titre conditionnel et son acquisition définitive dépend de la réalisation d'objectifs de performance à long terme sur une période de trois ans, la première période triennale débutant le 1<sup>er</sup> avril 2026. La prime à long terme octroyée en cas d'atteinte des objectifs au niveau cible est au maximum égale à 15 % de la rémunération fixe annuelle. Les indicateurs clés de performance (KPI) pour la première période de trois ans sont présentés ci-après, au point II.4.

- **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 Nicolas Beaussillon ne perçoit aucune rémunération distincte pour l'exercice de son mandat d'administrateur exécutif.

<sup>3</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

### II.2.2 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 de leurs responsabilités ainsi que de leurs compétences et aptitudes individuelles, ainsi que de l'expérience des membres du comité de direction dans un certain nombre de domaines pertinents pour leurs responsabilités individuelles (commercial, immobilier-technique, juridique, fiscal, financier, comptable, en matière de durabilité et de politique générale). La rémunération n'est pas déterminée en fonction des opérations et transactions réalisées par Retail Estates et est indexée annuellement.
- Une **rémunération variable**. La rémunération variable à court terme des autres membres du comité de direction est fixée en fonction de la réalisation ou non d'objectifs annuels exprimés en critères quantitatifs et qualitatifs, qui sont définis 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 direction s'élève à 15 % au maximum de la rémunération fixe (la rémunération fixe se composant de la rémunération de base et des versements au plan IPT (type « cotisation fixe »)). Les critères pour l'exercice 2025-2026, ainsi que ceux pour 2026-2027, sont présentés ci-après, aux points II.3.2 et II.4. À compter du 1<sup>er</sup> avril 2026, un plan de prime à long terme fondé sur la nouvelle politique de rémunération s'appliquera également aux autres membres du comité de direction, selon les mêmes critères que ceux exposés ci-dessus concernant la rémunération du CEO. Les critères fixés par le conseil d'administration sur proposition du comité de rémunération et de nomination pour la première période triennale sont présentés au point II.4 ci-après.

- **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.

Barchon,  
Belgique





De Bossche Boulevard,  
Pays-Bas

### II.2.3 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 2025-2026 :

(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
Nicolas Beaussillon - administrateur délégué <sup>1</sup>	177	25	36	9	0	11,24 %
Jan De Nys - administrateur délégué <sup>2</sup>	441	38	0	3	0	8,45 %
Autres membres du comité de direction	1 075	120	76	75	0	10,43 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 693</b>	<b>183</b>	<b>112</b>	<b>87</b>	<b>0</b>	<b>9,64 %</b>

<sup>1</sup> Co-CEO depuis le 1er octobre 2026 - CEO depuis le 1er janvier 2026

<sup>2</sup> CEO jusqu'au 30 septembre 2026 - Co-CEO jusqu'au 31 décembre 2025 - administrateur exécutif à temps partiel jusqu'au 31 mars 2026

### II.3 Commentaires sur les performances des membres du comité de management en 2025-2026

#### 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 2025-2026 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 (25 %) ;
- Promotion immobilière par an (5 %) :
  - réalisation (délai, budget)
  - plus-value (valeur d'investissement – coût)
- Objectifs d'investissement et de désinvestissement (10 %) ;
- Objectifs ESG (15 %) ;
- Aptitudes au management (10 %) ;
  - 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 40 %) ;
  - ressources humaines, travail d'équipe et évolution de carrière (10 %),
  - communication des informations pertinentes et préparation des réunions du conseil d'administration (5 %),
  - Analyse des investissements (15 %)
  - Lancement sur un nouveau marché domestique (10 %)

- Communication externe (10 %) ;
  - communication avec les actionnaires et relations avec les investisseurs (5 %)
  - représentation auprès des organisations représentatives (5 %)
- Objectifs ESG (35 %) ;
- Mise en œuvre SAP et infrastructure informatique (15 %)

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

- Bénéfice par action (pondération de 20 %) ; 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 ;
- Taux d'occupation (10 %)
- Promotion immobilière par an (réalisation: délai, budget; valeur ajoutée : valeur d'investissement - coût d'acquisition) (10 %) ;
- Plus-value (valeur d'investissement – coût) (10 %)
- Aptitudes au management (15 %)
  - personnel, fonctionnement de l'équipe, évolution,
  - peaufinement des rapports relatifs à la promotion immobilière, petit entretien, grand entretien ;
- Objectifs ESG (pondération de 35 %) ;

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

- Bénéfice par action (pondération de 20 %) ; 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) (10 %) ;

- Corporate (avec le CFO – financement d'entreprises (capitaux/obligations), conformité, FSMA, secrétariat d'entreprise) (10 %) ;
- Aptitudes au management (développement et organisation d'une équipe juridique en Belgique et aux Pays-Bas (20 %) ;
- Objectifs ESG (pondération de 35 %) ;
- Mise en œuvre SAP (pondération de 5 %).

Le montant maximum de la rémunération variable annuelle a été déterminé comme suit pour l'exercice 2025-2026 :

- 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.

Sint-Denijs-Westrem,  
Belgique



### 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 2025-2026, 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.

Conformément aux pratiques habituelles en matière de rémunération, la rémunération variable annuelle, basée sur les objectifs de performance à court terme, s'élève à 15 % au maximum 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. Le tableau ci-dessous présente un aperçu des objectifs de performance :

Nom	Objectifs de performance	Poids relatif	Performance mesurée par rapport à l'objectif
Jan De Nys	<b>Qualitatif</b>	<b>65 %</b>	<b>100 %</b>
	EPS	25 %	100 %
	Encaissement/taux d'occupation	25 %	100 %
	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	10 %	100 %
	Dirigeants : communication des informations pertinentes et préparation des réunions	10 %	100 %
	ESG	15 %	100 %
	Nicolas Beaussillon	<b>Qualitatif</b>	<b>65 %</b>
EPS		25 %	100 %
Encaissement/taux d'occupation		25 %	100 %
Promotion immobilière par an		5 %	100 %
Objectifs d'investissement et de désinvestissement		10 %	100 %
<b>Qualitatif</b>		<b>35 %</b>	<b>100 %</b>
Personnel : travail d'équipe et évolution professionnelle		10 %	100 %
Dirigeants : communication des informations pertinentes et préparation des réunions		10 %	100 %
ESG		15 %	100 %

Nom	Objectifs de performance	Poids relatif			Performance mesurée par rapport à l'objectif		
		CFO	CIO	CLO	CFO	CIO	CLO
<b>Autres membres due Comité de gestion</b>							
	<b>Qualitatif</b>	— %	50 %	40 %	/	100 %	100 %
	EPS	— %	20 %	20 %	/	100 %	100 %
	Taux d'occupation	— %	10 %	— %	/	100 %	/
	Promotion immobilière par an	— %	10 %	— %	/	100 %	/
	Réalisation des objectifs d'investissement	— %	10 %	10 %	/	100 %	100 %
	Autres	— %	— %	10 %	/	/	100 %
	<b>Qualitatif</b>	<b>100 %</b>	<b>50 %</b>	<b>60 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
	Compétences en matière de gestion	40 %	15 %	20 %	100 %	100 %	100 %
	ESG	35 %	35 %	35 %	100 %	100 %	100 %
	Mise en oeuvre de SAP	15 %	— %	5 %	100 %	/	100 %
	Autres	10 %	— %	— %	100 %	/	/

#### II.4 Commentaires sur les critères de performance des membres du comité de management pour les périodes 2026-2027 (prime à court terme) et 2026-2029 (bonus à long terme)

Vous trouverez ci-dessous un aperçu des objectifs de performance, tels que fixés par le conseil d'administration

sur avis du comité de rémunération et de nomination, ainsi que des objectifs stratégiques correspondants, tant pour la période 2026-2027 (court terme) que pour la période 2026-2029 (long terme).

Conformément aux pratiques en vigueur sur le marché, à la politique de rémunération et compte tenu de la

sensibilité commerciale liée à la publication préalable des objectifs financiers, la société ne communique les niveaux de performance concrets des objectifs de performance dans le cadre du plan de prime à court et à long terme qu'a posteriori.

#### Objectifs de performance à court terme - 2026-2027

Pondération	Critère	Objectif stratégique	
Financier	40%	Bénéfice par action	Créer de la valeur pour les actionnaires : viser la croissance financière et attirer et fidéliser les investisseurs
	15%	Taux d'occupation	Optimiser l'efficacité opérationnelle et la satisfaction client
	15%	Marge opérationnelle	Créer de la valeur pour les actionnaires en améliorant la rentabilité et la gestion des coûts
Non-financier <sup>1</sup>		Objectifs d'investissement	Procéder à des opérations d'arbitrage afin d'améliorer la qualité du portefeuille
		Objectifs ESG	Ancrer la durabilité dans la stratégie fondamentale
	30%	Gestion du personnel, travail d'équipe, évolution professionnelle	Développer le capital humain et les capacités organisationnelles
		Communication avec les actionnaires	Renforcer la confiance et la transparence
		Communication avec le conseil d'administration / communication d'informations au conseil d'administration / préparation des réunions du conseil d'administration	Renforcer la gouvernance d'entreprise et l'alignement stratégique entre la direction et le conseil d'administration

<sup>1</sup> La définition précise des objectifs de performance varie selon les membres du comité de direction.

#### Objectifs de performance à long terme - 2026-2029

Pondération	Critère	Objectif stratégique	
Financier	35%	Évolution de la valeur liquidative et croissance du portefeuille	Optimiser la valeur actionnariale durable à long terme
	35%	Évolution du bénéfice par action	Optimisation de la valeur actionnariale durable à long terme
	10%	Rendement relatif pour les actionnaires	Maximisation de la valeur actionnariale durable à long terme
Non-financier <sup>1</sup>	20%	Internationalisation de la société et mise en place d'une future structure internationale, objectifs ESG et évolution qualitative du portefeuille	Amélioration de la qualité du portefeuille afin de garantir la valeur à long terme et d'assurer la continuité et la résilience de l'organisation, amélioration de l'efficacité opérationnelle et mise en œuvre de la stratégie de développement durable

<sup>1</sup> La définition précise des objectifs de performance varie selon les membres du comité de direction.

### III. INDEMNITÉS DE DÉPART

Au cours de l'exercice 2025-2026, un administrateur a démissionné avant l'échéance de son mandat, à savoir M. Michel Van Geyte, avec effet au 3 septembre 2025.

Le mandat de M. Jan De Nys en tant qu'administrateur délégué a pris fin le 1<sup>er</sup> janvier 2026. Il a été remplacé par M. Nicolas Beaussillon.

À la suite de ces mandats arrivés à terme, aucune indemnité de départ n'a été versée au cours de l'exercice 2025-2026, ni aux administrateurs, ni aux membres du comité de direction.

Après la clôture de l'exercice, M. Koen Nevens a démissionné de ses fonctions d'administrateur avec effet au 22 mai 2026.

### IV. RECOURS AU DROIT DE REVDICATION

Lors de l'exercice 2025-2026, 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 2025-2026.

Dendermonde,  
Belgique



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

	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Rémunération Président du Conseil d'Administration	— %	— %	— %	— %	— %	— %	— %
Rémunération totale des administrateurs - variation annuelle en %	-20 %	+5 %	-1 %	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Rémunération Jan De Nys - CEO - variation annuelle en % <sup>1</sup>	-23 %	+1 %	+12 %	+10 %	— %	— %	+21 %
Rémunération de Nicolas Beaussillon – CEO – variation annuelle en % <sup>2</sup>	Nvt						
Rémunération totale des autres membres du Comité Exécutif (hors CEO) – variation annuelle en % <sup>3</sup>	-20 %	+8 %	+54 %	+8 %	+4 %	0	n.v.t.
<b>Prestations Retail Estates</b>							
EPRA EPS - variation annuelle en%	-1,04 %	+0,51 %	-2,51 %	+8,63 %	+17,41 %	-11,21 %	+3,51 %
Croissance du portefeuille – variation annuelle en %	+1,55 %	+2,03 %	+7,40 %	+7,31 %	+2,48 %	+3,34 %	+8,64 %
Taux d'occupation - variation annuelle en %	+0,57 %	-0,85 %	-0,30 %	+0,25 %	+0,79 %	-0,87 %	-0,37 %
Rémunération moyenne des employés (en ETP) - Variation annuelle en% <sup>4</sup>	+3,84 %	+0,87 %	+13,04 %	+7,16 %	+0,99 %	+4,85 %	0,00

	31.03.2026	31.03.2025
Ratio rémunération la plus élevée du membre du comité de gestion / rémunération la plus basse des salariés (en ETP) <sup>5</sup>	8,72	7,82

<sup>1</sup> Cette baisse s'explique par le départ de Jan De Nys, qui a quitté l'entreprise le 31 décembre 2025, après la fin du troisième trimestre.

<sup>2</sup> Étant donné que Nicolas Beaussillon n'est entré en fonction que le 1er janvier 2026, aucune comparaison n'est encore possible.

<sup>3</sup> Cette baisse s'explique par le fait que le comité de direction comptait un membre de moins en 2025-2026 par rapport à l'exercice précédent, en raison du départ du CBDO.

<sup>4</sup> Est calculé comme le coût total du personnel («coût pour l'entreprise») divisé par le nombre total d'employés en ETP.

<sup>5</sup> La rémunération la plus élevée est celle du CEO, qui correspond, pour l'exercice en cours, à la somme des rémunérations des deux CEO. La rémunération la plus faible est calculée sur la base du coût total de personnel de l'employé 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 les décisions des assemblées générales annuelles tenue le 18 juillet 2022 et le 22 juillet 2025.

## VII. VOTE LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le rapport de rémunération a été approuvé lors de l'assemblée générale annuelle précédente avec 62,16 % 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 honoraire pour des missions d'études et d'assistance (p. ex. en matière fiscale et de « due diligence ») n'a été dû au cours de l'exercice précédent.

#### Expertise immobilière

Conformément à la législation SIR, Retail Estates 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 M. Stan Deback jusqu'au 31 décembre 2025 et par M. Thomas Luca à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, à CBRE sa (Avenue Lloyd George 7 à 1000 Bruxelles), représentée par monsieur Pieter Paepen, et à Stadim scrl (Mechelsesteenweg 180 à 2018 Anvers), représentée par monsieur Bjorn Warlop.

Au cours de l'exercice précédent, des honoraires de 0,38 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 0,42 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 0,07 million d'euros sur base annuelle, TVA comprise.

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

Sint-Denijs-Westrem,  
Belgique





Breda,  
Pays-Bas

### 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 Neeffjes jusqu'au 31 décembre 2024 et par monsieur Marco van der Wal à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Au cours de l'exercice précédent, des honoraires de 0,19 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 2026), restrictions de transfert ou de droit de vote, conventions entre actionnaires

Le capital social s'élève à 338 099 179,15 euros, et est représenté par 15 026 370 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 2025-2026, le conseil d'administration a fait usage de l'autorisation de capital accordée dans le cadre de la distribution du dividende optionnel intermédiaire lié 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 26 juin 2025.

**pets  
place**

**boeren  
bond**

**Rapport de  
durabilité  
Retail Estates  
2025-2026**



# Mission d'entreprise

L'objectif principal à long terme de Retail Estates est de constituer, de gérer et d'élargir un portefeuille d'actifs immobiliers commerciaux situés en périphérie, qui garantissent une croissance durable grâce au choix des emplacements ainsi qu'à la qualité et à la diversification des locataires.

Des immeubles commerciaux résilients au changement climatique et respectueux de l'environnement sont essentiels pour assurer cette 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. Pour favoriser 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 ciblés et ses initiatives visant à rendre son portefeuille immobilier systématiquement plus durable.

## Évolutions au cours de l'année écoulée

Au cours de l'année écoulée, Retail Estates a réalisé des progrès importants en matière de collecte de données. Cette base de données renforcée permet de formuler des objectifs clairs et mesurables et d'y travailler de

manière ciblée, avec une orientation et des priorités appropriées.

Entre-temps, la question de l'applicabilité de la réglementation CSRD a également été clarifiée. Il en ressort que Retail Estates n'est plus soumise à ces exigences de reporting strictes et étendues. Les ambitions et les objectifs en matière de durabilité restent toutefois inchangés. Retail Estates continue de s'appuyer sur les orientations stratégiques définies précédemment et s'en tient au cadre de durabilité existant. Bien que le reporting formel selon le cadre ESRS ne soit pas suivi, les principes sous-jacents de la CSRD et les thèmes matériels continuent de servir de ligne directrice. Ceux-ci sont toujours appliqués et expliqués afin de garantir un reporting de durabilité transparent et pertinent pour toutes les parties prenantes.

Dans ce rapport, Retail Estates explique comment elle intègre davantage ses ambitions en matière de durabilité dans sa stratégie d'entreprise et les relie à l'objectif à long terme de créer de la valeur durable pour toutes les parties prenantes.



## Cadre ESG stratégique

Comme expliqué dans le rapport de développement durable 2024-2025, Retail Estates a élaboré sa stratégie ESG sur la base de la double analyse de matérialité réalisée en octobre 2024, en parfaite conformité avec les normes CSRD (voir également le chapitre Analyse de matérialité). Cette approche garantit que Retail Estates se concentre sur les thèmes les plus significatifs pour elle, en tenant compte des attentes et des besoins des différentes parties prenantes.

Les thèmes matériels qui ont émergé de l'analyse de double matérialité sont ancrés dans la « structure ESG » de Retail Estates et constituent notre cadre stratégique ESG. Ce cadre sert de boussole stratégique pour la politique ESG et s'articule autour de **deux piliers stratégiques** :

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

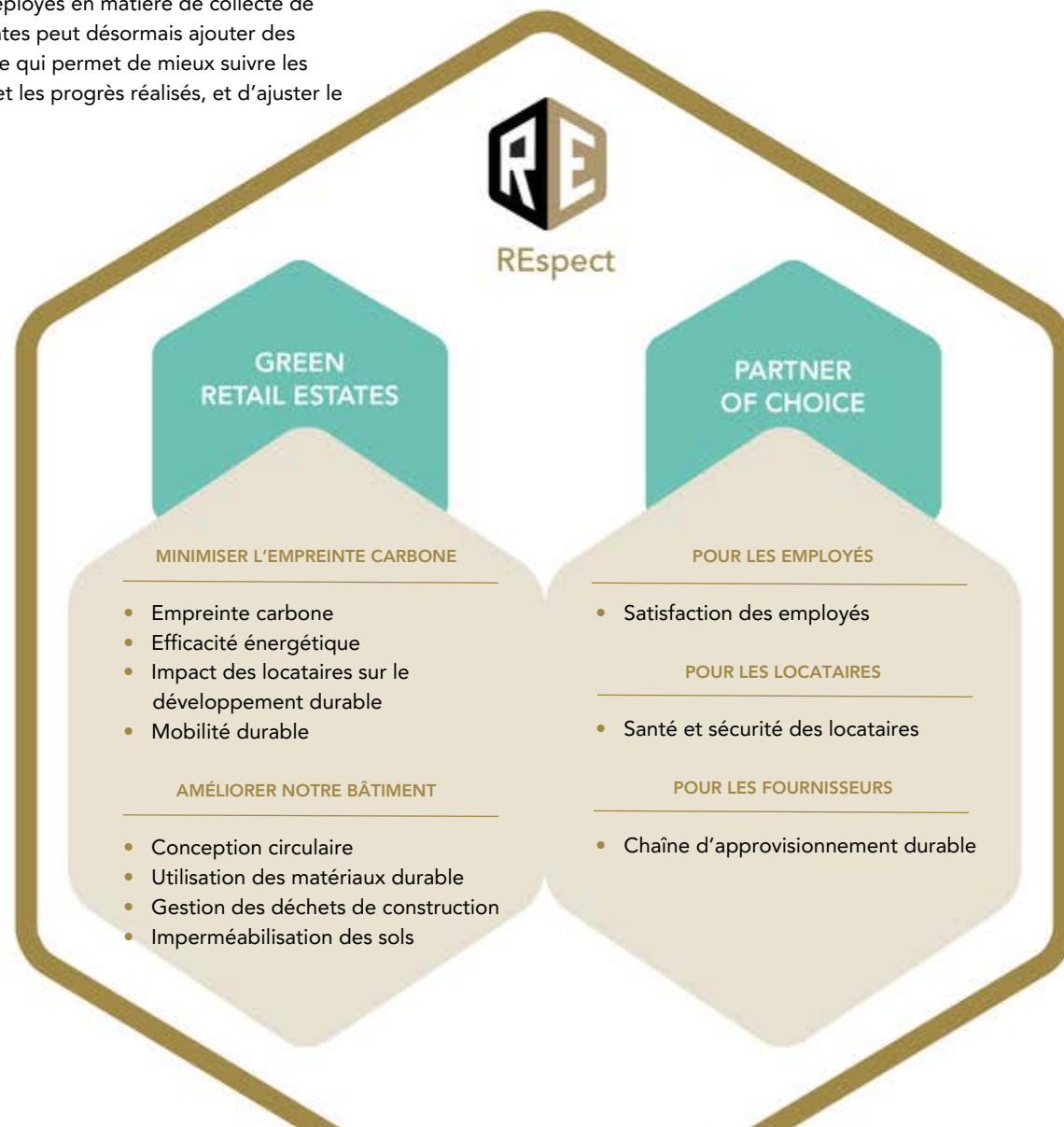
- **Réduire l'empreinte écologique** : nous nous concentrons ici sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille immobilier, en collaboration avec nos locataires.
- **Notre bâtiment du futur**, pour lequel nous travaillons à l'élaboration d'une norme de construction et de rénovation 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 d'entreprise durable**, axée sur l'éthique, constitue le fondement du « bâtiment ESG » de Retail Estates.

Grâce aux efforts déployés en matière de collecte de données, Retail Estates peut désormais ajouter des objectifs concrets, ce qui permet de mieux suivre les actions entreprises et les progrès réalisés, et d'ajuster le tir si nécessaire.



## 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 prend en compte 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 développement durable de Retail Estates pour les années à venir.

## Méthodologie

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

- Compréhension du contexte de l'entreprise et de la chaîne de valeur ;
- Identification des impacts, des risques et des opportunités (IRO) ;
- Évaluation des enjeux significatifs sur la base de l'analyse des 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, y compris l'identification des principales parties

prenantes. Cela a permis de mieux comprendre comment Retail Estates génère de la valeur et quelles activités elle mène 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 quelles activités et quels services, tels que les investissements ou la gestion d'actifs, interagissent avec quelles relations commerciales, telles que les investisseurs, les locataires ou les employés.

## Identification des IRO

Retail Estates a ensuite établi une liste préliminaire des impacts potentiels significatifs sur le développement durable, -risques et opportunités (IRO) qui se produisent (ou pourraient se produire) 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 volontaires et des thèmes rapportés par les pairs. Si un sujet était mentionné dans un règlement, ou dans plus de 50 % des cadres d'évaluation de la durabilité, ou par plus de 50 % des pairs du secteur, il était considéré comme potentiellement pertinent et inclus dans la liste restreinte. Afin de garantir l'exhaustivité de la liste, ce résultat a été recoupé avec l'analyse de matérialité précédente, puis analysé de manière approfondie et logique, validé et finalisé.

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

## Évaluation de la matérialité des IRO

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

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

Ces chiffres ont ensuite été combinés dans une formule qui a abouti à un score sur l'échelle de matérialité, allant de faible, modéré (tous deux non matériels) à élevé ou substantiel (tous deux matériels).

## Consultation des parties prenantes

Enfin, les parties prenantes ont été consultées afin de recueillir leurs commentaires sur les impacts, les risques et les opportunités en matière de durabilité (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 collaborateurs 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 par le biais 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 auprès des visiteurs ont eu lieu 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 ajusté la matérialité des IRO en tenant compte des différents scores issus de la consultation des parties prenantes. En conséquence, plusieurs IRO ont gagné ou perdu des places dans la matrice de matérialité.

### Résultat

L'analyse de matérialité double a abouti aux 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

#### Social

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

#### Gouvernance

- Conduite éthique des affaires

Les thèmes suivants n'ont pas atteint les seuils de matérialité et sont donc considérés comme non matériels :

#### Environnement

- Adaptation au changement climatique - risques physiques

- Pollution des sols
- Empreinte carbone de nos propres bureaux
- Consommation d'eau
- Écosystèmes

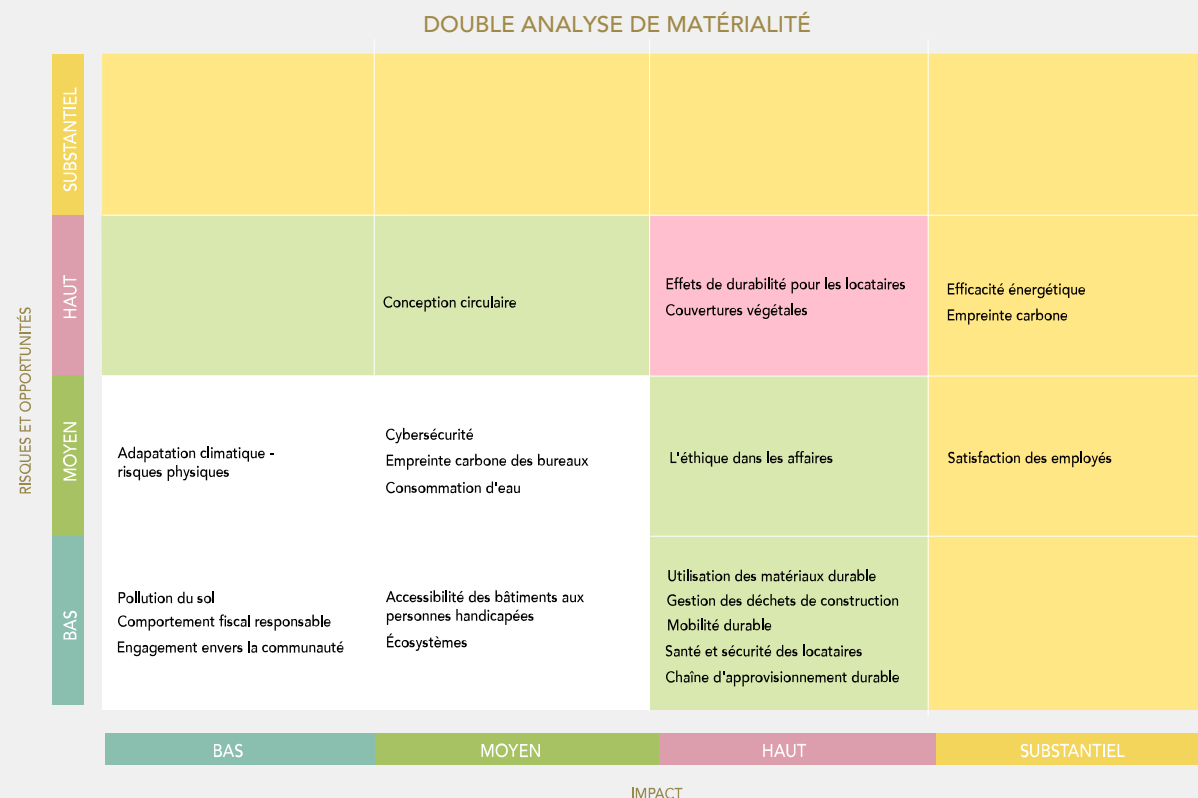
#### Social

- Engagement envers la communauté
- Accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite

#### Gouvernance

- Cybersécurité
- Comportement fiscal responsable

Les thèmes susmentionnés se situent en dessous du seuil de matérialité, mais cela ne signifie en aucun cas qu'aucun effort n'est déployé à leur égard. Les thèmes prioritaires déjà identifiés par l'analyse de matérialité en 2021 sont confirmés, tout comme les thèmes considérés comme facilitateurs. Parmi ces derniers figurent la consommation d'eau et la production de déchets. Étant donné qu'ils relèvent de la responsabilité du locataire et qu'ils sont plutôt limités dans le secteur du commerce de détail, ils sont considérés comme non significatifs et ne font donc plus l'objet de rapports sur les indicateurs clés de performance (KPI).



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

Bien que le thème « Adaptation au changement climatique – Risques physiques » n'ait pas dépassé le seuil de matérialité fixé dans notre évaluation, nous reconnaissons son importance croissante pour le secteur immobilier en raison de l'accélération des effets du changement climatique. C'est pourquoi Retail Estates a lancé une « analyse des risques climatiques ». Celle-ci recense les risques climatiques physiques susceptibles d'affecter nos actifs dans différents scénarios de température. Sur la base des résultats, Retail Estates évaluera les mesures d'adaptation appropriées afin de renforcer la résilience de son portefeuille face aux événements climatiques futurs. Cet exercice a été lancé au cours de l'exercice 2025-2026 et sera achevé au cours de l'exercice en cours.

Le processus et les résultats de cette double analyse de matérialité ont été validés par le comité d'audit du 21 février 2025, approuvés par le conseil d'administration du 23 mai 2025 et vérifiés par l'auditeur indépendant.



Woonboulevard  
Heerlen,  
Pays-Bas

## GREEN RETAIL ESTATES

Le pilier Green Retail Estates se concentre sur la durabilité des activités et des bâtiments, avec deux programmes au cœur de ses préoccupations :

### Réduire l'empreinte écologique

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

- **Empreinte carbone des activités** : suivi 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'accroître leur efficacité énergétique ;
- **Impact des locataires** : sensibiliser et soutenir les locataires afin de maintenir l'empreinte écologique combinée de Retail Estates et des locataires au niveau le plus bas possible ;
- **Mobilité durable** : garantir des liaisons cyclables et piétonnes sécurisées et mettre à disposition des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

### Notre bâtiment du futur

Avec ce pilier, nous souhaitons obtenir une vision plus complète de l'empreinte carbone de nos activités immobilières. Dans le cadre de ce programme, nous nous concentrons donc principalement sur les émissions liées aux matériaux (« carbone intrinsèque ») et sur les moyens de les réduire au minimum. Par ailleurs, nous souhaitons limiter notre impact climatique en nous attaquant aux flux de déchets de construction et en mettant en place des solutions perméables à l'eau.

- **Conception circulaire** : concevoir dans une optique de réutilisation et de démontabilité.
- **Utilisation durable des matériaux** : choisir des matériaux à faible impact environnemental, à longue durée de vie et réutilisables.
- **Gestion des déchets de construction** : minimiser les flux de déchets en collaboration avec nos partenaires.
- **Minimisation des surfaces imperméables** : limitation des surfaces imperméables, utilisation de revêtements perméables et aménagement d'espaces verts et de plantations.

### Investissement dans des initiatives durables

Au cours de l'exercice 2025-2026, 13,02 millions d'euros ont été investis. Retail Estates réaffirme ainsi son engagement à ancrer la durabilité dans ses décisions stratégiques et opérationnelles afin d'avoir un impact concret à long terme. Les chapitres suivants fournissent de plus amples informations sur les initiatives ESG mises en œuvre.

Retail Estates souhaite continuer à contribuer à un cadre de vie et à un avenir durables. Au cours des prochaines années, des investissements supplémentaires seront consacrés à la durabilisation du portefeuille. À cet égard, la société examine comment elle peut utiliser au mieux ses ressources pour atteindre ses objectifs à long terme : réduire de 25 % les émissions absolues de CO<sub>2</sub> pour l'ensemble des scopes 1 et 2 d'ici 2030 et réduire de 50 % les émissions opérationnelles de CO<sub>2</sub> d'ici 2035.

### Une base de données renforcée comme fondement

Au cours de l'année écoulée, l'accent a été mis en particulier sur la collecte de données relatives à la consommation d'énergie. Cela a permis à Retail Estates d'obtenir pour la première fois une vue d'ensemble complète des émissions de gaz à effet de serre et de cartographier son empreinte carbone. Pour les émissions relevant de la responsabilité des locataires, une méthodologie a été développée, qui est expliquée plus en détail dans le présent rapport. Cela permet à Retail Estates de définir une année de référence et d'utiliser ces informations comme base pour des investissements ciblés, l'établissement de priorités et la poursuite de la transition vers un portefeuille à zéro émission nette.

## Réduire l'empreinte écologique

Comme le soulignent l'Accord de Paris et le dernier rapport du GIEC, il est plus urgent que jamais de limiter le réchauffement climatique à bien moins de 2 °C, et de préférence à 1,5 °C, par rapport aux niveaux préindustriels. En tant qu'acteur immobilier, Retail Estates assume une responsabilité importante à cet égard et s'engage à réduire l'impact climatique tant de ses propres activités que des immeubles commerciaux de son portefeuille.

### Les données comme fondement

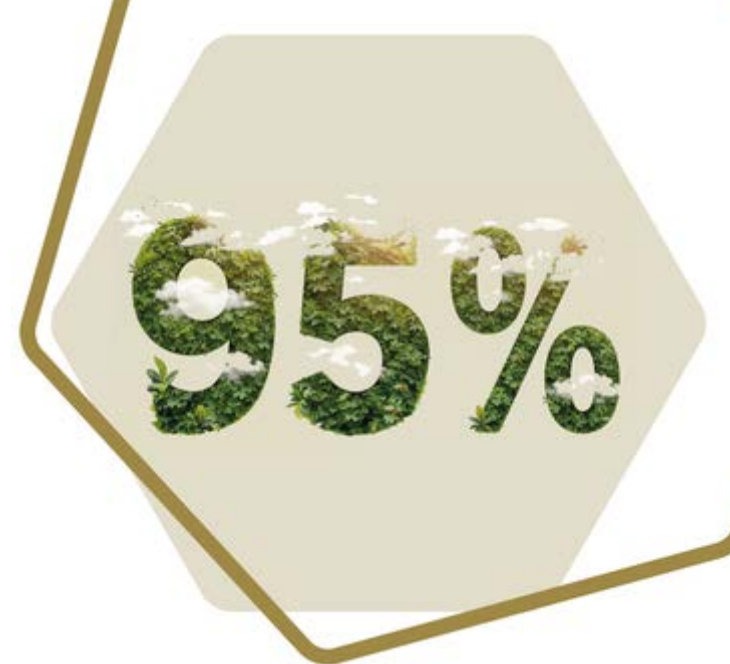
Au cours de l'année écoulée, l'accent a été mis sur la collecte systématique de données de consommation d'énergie et le recensement des caractéristiques des bâtiments. **Grâce à ces efforts, Retail Estates est désormais en mesure, pour la première fois, de dresser un tableau de son empreinte carbone totale et de s'appuyer sur des bases solides.**

Jusqu'à l'année dernière, Retail Estates n'avait aucune visibilité sur les émissions relevant de la responsabilité de ses locataires. En 2025, une collaboration a été mise en place avec un partenaire externe afin de collecter de manière structurée les données de consommation de nos locataires. Par ailleurs, une méthodologie a été développée pour estimer les consommations inconnues, de sorte que les émissions échappant à notre contrôle opérationnel direct aient également été chiffrées. Il s'agit là d'une étape importante : nous disposons désormais d'une vue d'ensemble complète de tous les flux d'émissions, y compris ceux qui ne sont pas directement sous notre contrôle, mais sur lesquels nous pouvons exercer une influence. Cela nous permet également de définir une année de référence qui servira de point de repère pour comparer les réductions et les tendances futures.

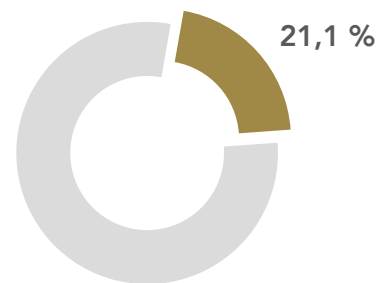
Nous continuons également à développer des tableaux de bord afin de pouvoir réaliser des analyses pertinentes et d'apporter des ajustements en temps utile.

Cela nous permet d'affiner davantage notre stratégie de développement durable, de définir les bonnes priorités et de prendre des décisions d'investissement ciblées afin de progresser de manière efficace et efficiente vers l'objectif « zéro émission nette ».

Dans les chapitres suivants, nous présentons un aperçu des émissions totales de scope 1, 2 et 3, expliquons comment les émissions de scope 3 de nos « bâtiments loués en aval » ont été calculées, et précisons comment Retail Estates entend progresser étape par étape vers un portefeuille zéro émission nette.

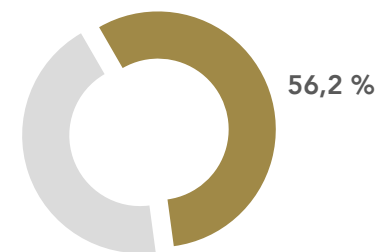


% de couverture de la surface locative en m<sup>2</sup> avec des données énergétiques réelles



Objectif pour mars 2028 : une couverture de 95 % avec des données énergétiques réelles pour tous les m<sup>2</sup> louables

% de surface locative avec les caractéristiques du bâtiment disponibles



Objectif pour mars 2028 : recenser les caractéristiques des bâtiments pour 95 % du portefeuille immobilier

## Émissions de gaz à effet de serre

Pour le calcul de l'empreinte carbone, Retail Estates se base sur le Greenhouse Gas Protocol. Il s'agit d'une norme internationale pour la mesure, la déclaration et la gestion des émissions de gaz à effet de serre, utilisée dans le monde entier.

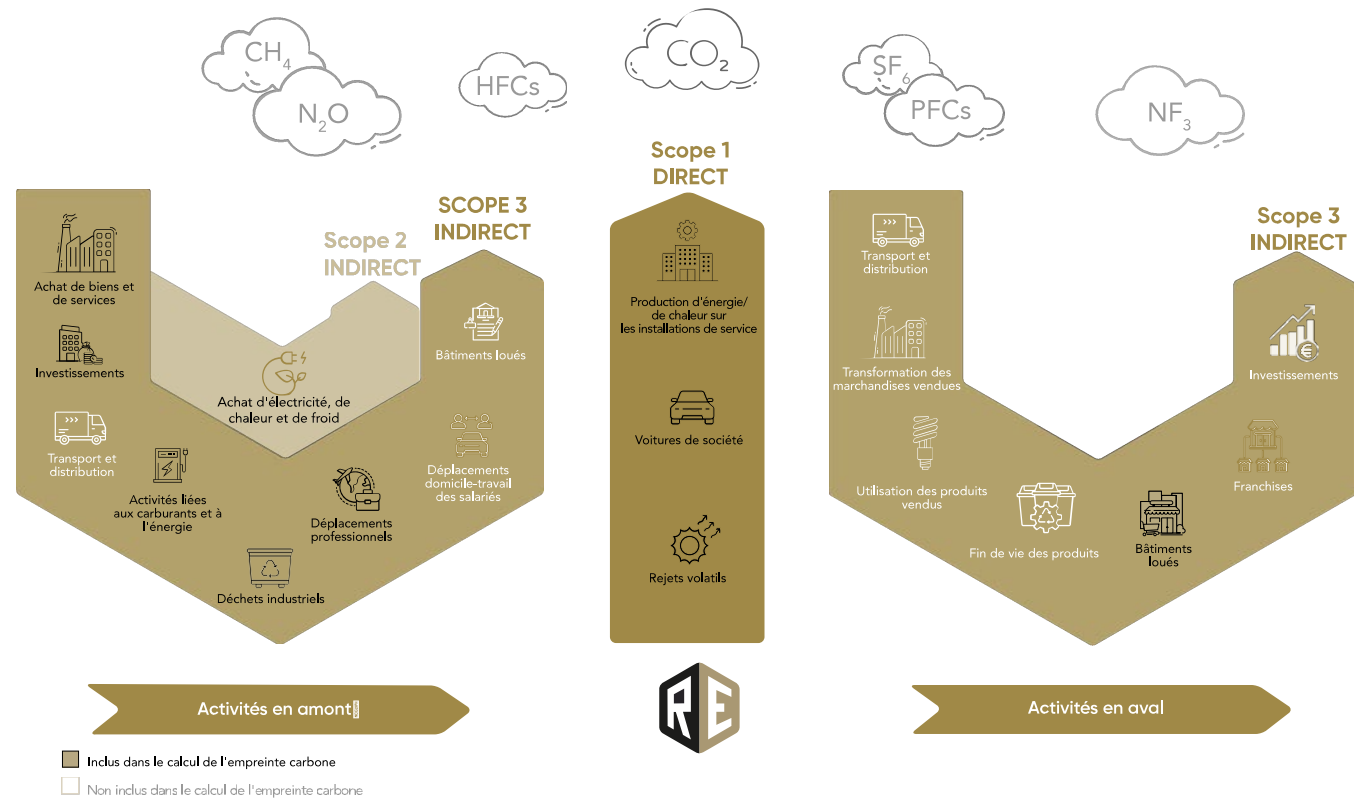
Les émissions sont classées en 3 catégories, en fonction de leur origine dans la chaîne de valeur :

**Scope 1** : émissions directes issues des activités et sources propres, qui relèvent du contrôle direct et sont la propriété de la société (par exemple, émissions dues à l'utilisation de véhicules de société, provenant des installations CVC de ses propres bâtiments ou de bâtiments sous le contrôle opérationnel de Retail Estates).

**Scope 2** : émissions indirectes liées à l'énergie achetée, consommée par la société ou pour des activités sous le contrôle de la société (par exemple, émissions liées à l'électricité achetée pour ses propres bâtiments ou pour des bâtiments sous le contrôle opérationnel de Retail Estates).

**Scope 3** : autres émissions indirectes dans la chaîne de valeur (par exemple, émissions liées à l'achat de biens et de services, aux investissements réalisés, aux voyages d'affaires, à la consommation d'énergie de nos locataires dans les immeubles loués par Retail Estates).

Le graphique présente les catégories relevant des scopes qui concernent Retail Estates et qui sont donc prises en compte dans le calcul de l'empreinte carbone :



Pour les calculs d'émissions des **scopes 1 et 2**, on utilise les données primaires issues des factures et des compteurs. Ces sources directes garantissent une qualité élevée des données.

Au sein du **scope 3 en amont**, l'approche basée sur les dépenses est appliquée lorsque les données d'activité primaires font défaut (« achat de biens et de services » et « biens d'équipement »). Il s'agit ici du « carbone incorporé », qui représente les émissions résultant de la production, de la transformation et du transport de matériaux ainsi que des activités de construction qui échappent au contrôle opérationnel direct de Retail Estates.

En l'absence de données directes sur les quantités de matériaux consommées, les dépenses financières sont multipliées par des facteurs d'émission (monétaires) moyens. Cette méthode réduit la fiabilité des résultats.

Pour le **scope 3 en aval**, on utilise une combinaison d'informations provenant des fournisseurs primaires et de sources de données secondaires, notamment les facteurs d'émission nationaux et les moyennes industrielles. La qualité des données pour ce scope est donc estimée comme moyenne.

Pour plus d'explications sur la méthodologie utilisée, nous renvoyons au chapitre « Méthodologie de calcul « Scope 3.13 - Bâtiments loués en aval »

Au cours des prochains cycles de reporting, nous évoluerons progressivement vers des données basées sur les activités. Cela nous permettra de calculer nos émissions avec plus de précision.

2024-2025  
désignée comme année  
de référence pour les  
émissions de CO<sub>2</sub>

Be-mine Beringen,  
Belgique



### 2024-2025 comme année de référence

2024-2025 est la première année de reporting pour laquelle Retail Estates dispose de données complètes, cohérentes et fiables pour le scope 3, catégorie 13 – Bâtiments loués en aval. Ces données reflètent les émissions résultant de la consommation d'énergie de nos locataires qui exploitent nos bâtiments.

En tant que propriétaire du gros œuvre, Retail Estates est responsable de l'enveloppe du bâtiment, mais n'exerce aucun contrôle opérationnel sur la consommation d'énergie et les installations techniques à l'intérieur des locaux loués. Il est donc particulièrement difficile de surveiller et de recenser avec précision les émissions des

locataires. Étant donné que ces émissions représentent une part substantielle de notre empreinte carbone totale, il est essentiel de disposer d'informations fiables à ce sujet.

C'est pourquoi Retail Estates a développé une méthodologie pour déterminer systématiquement les émissions, qui a été validée par notre auditeur indépendant.

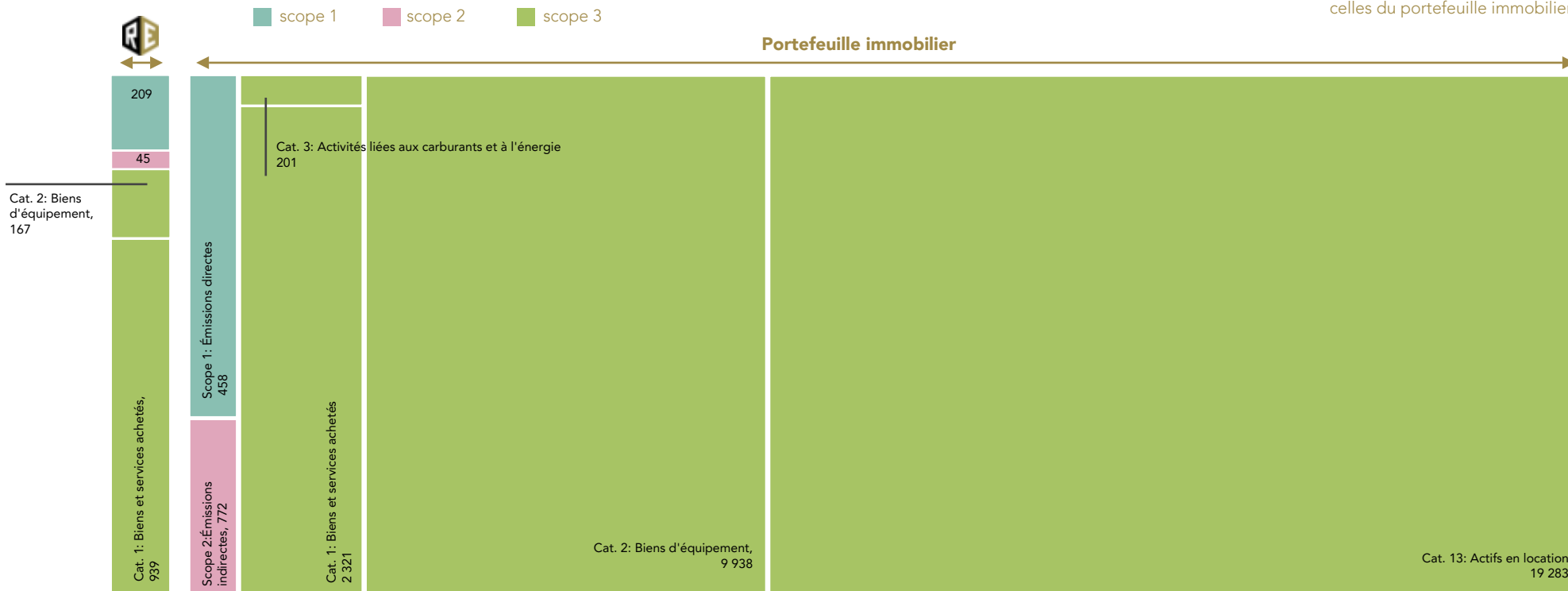
Retail Estates a choisi 2024-2025 comme année de référence pour le reporting des émissions de gaz à effet de serre, conformément à la norme GHG Protocol

Corporate Standard. Il s'agit de la première année pour laquelle les données relatives au scope 3 – catégorie 13, Bâtiments loués en aval – sont complètes et méthodologiquement cohérentes, et sont jugées conformes aux exigences de représentativité et d'exhaustivité.

2024-2025 constitue ainsi un point de référence solide pour le suivi des tendances en matière d'émissions, la définition d'objectifs de réduction et l'affinement et la mise en œuvre de notre plan de transition vers un portefeuille à zéro émission nette.

Le graphique présente la répartition de l'empreinte carbone totale pour l'année de référence 2024-2025, en distinguant les activités propres à Retail Estates de celles du portefeuille immobilier.

Empreinte carbone totale des parcs commerciaux, année de référence 2024-2025 (tonnes de CO<sub>2</sub>)



## Methodologie berekening Scope 3.13 - Downstream verhuurde gebouwen

### Objectif et périmètre

La méthodologie couvre tous les magasins que Retail Estates possède et loue en Belgique et aux Pays-Bas et pour lesquels nous disposons d'un ensemble de données suffisamment fiable. Le calcul a donc été basé sur 85 % du portefeuille. Étant donné que la consommation d'énergie opérationnelle échappe au contrôle direct de Retail Estates (mais relève de celui des locataires), une méthodologie combinant différentes sources de données a été élaborée afin d'obtenir une vue d'ensemble aussi fiable que possible.

### Méthodologie en trois étapes

Le calcul a été effectué selon une approche à la fois descendante et ascendante, structurée en trois phases :

#### Étape 1 — Analyse du portefeuille

Un aperçu complet du portefeuille immobilier a été établi, incluant le nombre de magasins, le type d'activités et la disponibilité des données énergétiques. Tous les points de données ont été classés en deux catégories :

- **Données primaires** : consommations énergétiques réelles des locataires (données de compteurs, plateforme de surveillance, données issues d'audits techniques).
- **Données secondaires** : informations issues de certificats PEP ou d'analyses énergétiques pour lesquelles aucune donnée primaire n'était disponible.

#### Étape 2 — Traitement des données et analyse comparative

Comme les informations complètes sur la consommation n'étaient pas disponibles pour chaque magasin, un système de benchmarking a été mis en place :

- les magasins pour lesquels des données étaient disponibles constituent un échantillon représentatif ;
- cet échantillon a été segmenté en fonction du type d'activité du magasin et, lorsque cela était possible, des caractéristiques du bâtiment ;
- une intensité énergétique moyenne a été calculée par catégorie.

Sur cette base, des archétypes ont pu être développés : des groupes de magasins présentant des caractéristiques et des profils énergétiques similaires.

#### Étape 3 — Extrapolation des données manquantes

Pour les magasins ne disposant pas de leurs propres données, les références de l'étape 2 ont été appliquées. Cela a permis de calculer la consommation d'énergie totale et les émissions de CO<sub>2</sub> correspondantes pour l'ensemble du portefeuille.

### Conversion en émissions de CO<sub>2</sub>

Toutes les données énergétiques finales (gaz, électricité et, le cas échéant, consommation photovoltaïque) ont été converties en émissions de CO<sub>2</sub> sur la base des facteurs d'émission spécifiques à chaque pays (Belgique et Pays-Bas). Les émissions provenant des fluides frigorigènes et des fuites éventuelles n'ont pas été prises en compte en raison du manque de données disponibles ; leur impact est considéré comme limité.

### Parcours vers une meilleure qualité des données

Les émissions totales de CO<sub>2</sub> reposent sur différents niveaux de qualité des données :

- élevées pour les consommations mesurées directement ;
- moyenne pour les données issues des EPC et des audits techniques ;
- faible pour les estimations basées sur des références.

Bien que l'utilisation des valeurs des CPE et des données estimées comporte des incertitudes, la base de référence actuelle constitue un point de départ solide, qui sera encore renforcé dans les années à venir à mesure que davantage de données primaires seront disponibles. Retail Estates estime que la couverture actuelle des données est suffisante pour

- établir une année de référence crédible pour le suivi de la décarbonisation ;
- comprendre l'ordre de grandeur de l'impact et les intensités moyennes normalisées au sein du portefeuille ;
- soutenir l'élaboration de stratégies de réduction, de cadres de priorisation et la définition de la feuille de route pour un plan de transition durable.

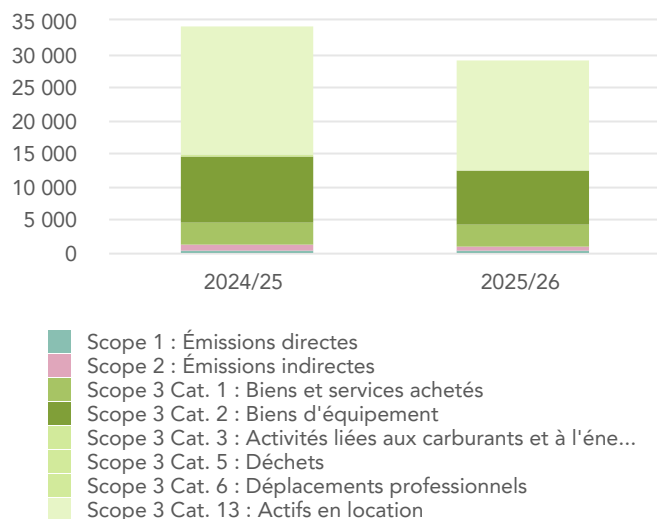
La principale limite concerne la part importante des émissions provenant de sources non mesurées. C'est pourquoi Retail Estates s'efforcera davantage, dans les années à venir, de collecter davantage de données primaires, afin de remplacer systématiquement les estimations EPC et les benchmarks par des données de consommation mesurées.

Pour les futures mises à jour, des affinements méthodologiques seront donc apportés afin de refléter à la fois l'amélioration de la qualité des données et les changements dans les performances sous-jacentes, par exemple à la suite de rénovations ou d'investissements dans des installations plus durables.

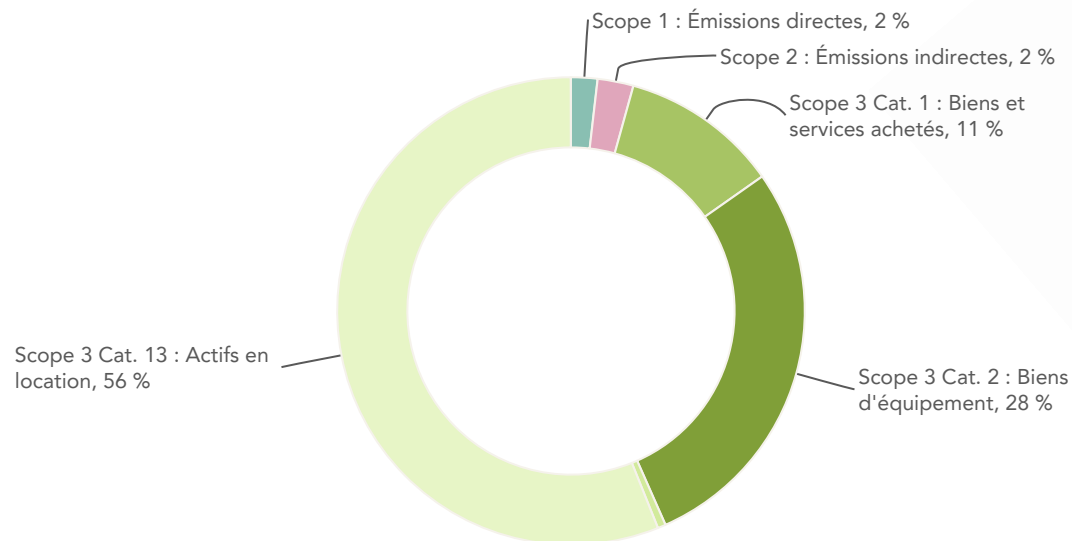
## Aperçu des émissions de gaz à effet de serre

Retail Estates souhaite rendre compte de ses émissions en toute transparence et distingue donc les émissions résultant de ses propres activités de celles liées aux activités du portefeuille. Celles-ci sont systématiquement réparties entre les scopes 1, 2 et 3, tels que définis dans le protocole GHG. Pour les facteurs d'émission, Retail Estates a utilisé des bases de données largement reconnues<sup>1</sup> (« méthode des données moyennes ») et a appliqué les facteurs d'émission « basés sur la localisation ». Nous renvoyons également à la section « Indicateurs de performance EPRA » où sont présentés les chiffres absolus et « like-for-like ».

Empreinte carbone totale de Retail Estates (en tonnes de CO<sub>2</sub>e)



Empreinte carbone totale de Retail Estates pour 2025-2026



Retail Estates s'est fixé pour objectif de réduire de 25 % ses émissions absolues de CO<sub>2</sub> pour l'ensemble des scopes 1 et 2 d'ici 2030, et de réduire ses émissions opérationnelles de CO<sub>2</sub> de 50 % d'ici 2035.

<sup>1</sup> Les bases de données suivantes ont été utilisées : GHG Conversion Factors for Company Reporting V1 2025 (Gouvernement britannique – Ministère des Affaires, de l'Énergie et de la Stratégie industrielle et Ministère de l'Environnement, de l'Alimentation et des Affaires rurales), European Residual Mixes 2024 (AIB) et le facteur d'émission indiqué par le fournisseur d'énergie pour la fourniture de chaleur et de froid.

## Émissions liées aux activités propres de Retail Estates

es émissions liées aux activités propres de Retail Estates représentent 4 % de l'empreinte carbone totale. Elles concernent les sources d'émissions sur lesquelles Retail Estates exerce un contrôle direct (scope 1 et 2) ou celles liées aux achats effectués pour les activités propres de Retail Estates (scope 3).

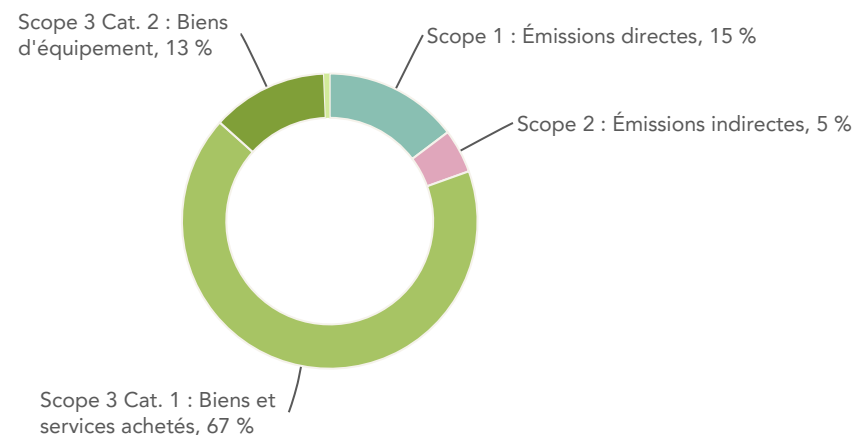
### Scope 1 & 2

(EPRA – GHG-Dir, GHG-Indir, GHG-Int)

Les émissions de scope 1 et 2 liées aux activités de Retail Estates concernent principalement la consommation d'énergie des bureaux et la consommation de carburant des véhicules de société. Au cours de l'exercice 2025-2026, les émissions liées aux activités de Retail Estates s'élevaient à 246 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub>, soit 20 % des émissions liées aux activités propres.

Émissions liées aux activités propres de Retail Estates (tonnes de CO <sub>2</sub> e)	2025/26	2024/25	Variance
Scope 1 : Émissions directes	186	209	-11 %
Scope 2 : Émissions indirectes	61	45	35 %
Scope 3 Cat. 1 : Biens et services achetés	846	939	-10 %
Scope 3 Cat. 2 : Biens d'équipement	160	167	-4 %
Scope 3 Cat. 3 : Activités liées aux carburants et à l'énergie	7	7	1 %
Scope 3 Cat. 5 : Déchets	0	0	— %
Scope 3 Cat. 6 : Déplacements professionnels	1	1	7 %
<b>Total</b>	<b>1 261</b>	<b>1 368</b>	<b>-8 %</b>

### Emissies door de eigen activiteiten van Retail Estates (ton CO<sub>2</sub>e)



## Énergie

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

En 2025-2026, la consommation totale d'énergie des bureaux de Retail Estates s'élevait à 209 MWh.

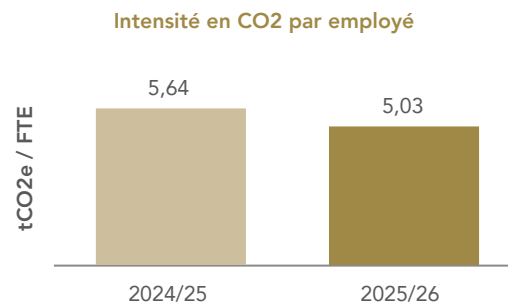
En Belgique, le bureau consomme 100 % d'énergie verte et 9 % de la consommation totale d'énergie est produite par ses propres panneaux solaires. Aux Pays-Bas, des travaux de mise en conformité avec les normes de durabilité ont été réalisés, notamment le passage du gaz à l'électricité, le remplacement des vitrages et l'installation de panneaux solaires. De plus, le contrat de fourniture d'énergie a été converti en énergie 100 % verte. Ces mesures se traduisent par une baisse de l'intensité énergétique ainsi que de l'intensité en CO<sub>2</sub>. Pour les Pays-Bas, aucune production d'énergie renouvelable propre n'a encore été déclarée, car la consommation d'énergie était limitée au cours de la période de référence considérée.

## Véhicules de société

La consommation de carburant des véhicules de société n'entre pas dans le champ d'application des indicateurs EPRA rapportés, ce qui explique la différence entre le « GHG Total ABS » et les chiffres du tableau ci-dessus. Celles-ci représentent la plus grande part des activités propres relevant des scopes 1 et 2 (73 %) et constituent également la principale explication de la baisse du scope 1 et de la hausse du scope 2 par rapport à l'année dernière. Cette évolution est liée au passage des véhicules à carburant aux véhicules électriques. En raison de l'ampleur du portefeuille immobilier de Retail Estates, les collaborateurs doivent régulièrement se déplacer en voiture pour visiter les immeubles et les clients. Dans le cadre de sa stratégie de développement durable, Retail Estates remplace l'achat de véhicules de société par un modèle de leasing.

Ainsi, la flotte de véhicules sera entièrement électrifiée d'ici trois ans et les émissions directes diminueront en conséquence.

## Intensité en CO<sub>2</sub> par employé



L'intensité carbone par employé, calculée sur la base des scopes 1 et 2, a diminué par rapport à l'année dernière, malgré l'augmentation des effectifs.

## Scope 3

Les émissions de scope 3 liées aux activités de Retail Estates représentent 80 % des émissions totales des activités propres, dont la plus grande partie concerne les achats pour les bureaux en Belgique et aux Pays-Bas. Pour l'exercice 2025-2026, les émissions de scope 3 liées aux activités propres s'élevaient à 1 014 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub>. Cela représente une baisse de 1 014% par rapport à l'année dernière, qui s'explique par la diminution générale des dépenses en 2025-2026.

## Biens et services

Les biens et services achetés représentent la plus grande partie, à savoir 83 % (conformément à l'année précédente), des émissions de scope 3. Celles-ci comprennent les émissions liées à l'achat de fournitures de bureau (par exemple, mobilier de bureau, matériel, support informatique, etc.). Étant donné que la méthode basée sur les dépenses est appliquée ici, ces émissions diminuent à mesure que les dépenses baissent.

## Biens d'équipement

Les biens d'équipement représentent 16 % (conformément à l'année dernière) des émissions de scope 3 générées par les activités de Retail Estates et comprennent principalement des investissements dans du matériel informatique et des licences.

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

En Belgique, le bureau consomme 100 % d'énergie verte et 9 % de la consommation totale d'énergie est produite par ses propres panneaux solaires.

## Emisies door de vastgoedportefeuille van Retail Estates

### Scope 1 & 2

EPRA – GHG-Dir, GHG-Indir, GHG-Int

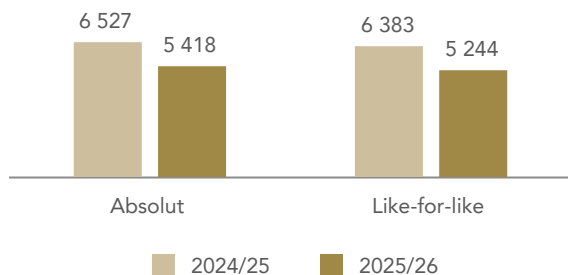
Les émissions de scope 1 et 2 du portefeuille immobilier de Retail Estates résultent de la consommation d'énergie des immeubles commerciaux. Au cours de l'exercice 2025-2026, les émissions du portefeuille immobilier de Retail Estates s'élevaient à 1 011 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub> (tCO<sub>2</sub>e). Ce chiffre concerne une partie limitée du portefeuille immobilier, à savoir la consommation des parties communes et des immeubles vacants (qui sont sous le contrôle opérationnel de Retail Estates – nous renvoyons également à la section « Indicateurs de performance EPRA » pour plus d'explications).

### Energie

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

La consommation totale d'énergie du portefeuille immobilier est à la base des émissions de scope 1 et 2. Elle s'élève à 5 418 MWh (57 % d'électricité, 35 % de gaz et 8 % de fourniture de chaleur et de froid) contre 6 527 MWh en 2024-2025. À périmètre constant (Like-for-Like), ce chiffre s'élève respectivement à 5 244 MWh contre 6 383 MWh en 2024-2025, ce qui représente une baisse de 18 %.

Consommation totale d'énergie (MWh)



Tous les immeubles en Belgique, dont les compteurs d'électricité sont au nom de Retail Estates, utilisent de l'énergie renouvelable via des contrats d'électricité verte. Aux Pays-Bas, 96 % de la consommation totale d'électricité, pour les compteurs d'électricité au nom de Retail Estates, a été achetée via des contrats d'électricité verte. Cela représente une augmentation de 22 % par rapport à l'année dernière.

De plus, nous constatons une baisse de 25 % de la consommation totale de carburant, qui se reflète dans la diminution des émissions directes. Cela témoigne de l'engagement actif de Retail Estates à remplacer les installations au gaz par des alternatives écoénergétiques, conformément aux objectifs climatiques.

Émissions du portefeuille immobilier de Retail Estates (tonnes de CO <sub>2</sub> e)	2025/26	2024/25	Variance
Scope 1 : Émissions directes	345	458	-25 %
Scope 2 : Émissions indirectes	666	772	-14 %
Scope 3 Cat. 1 : Biens et services achetés	2 343	2 321	1 %
Scope 3 Cat. 2 : Biens d'équipement	8 046	9 938	-19 %
Scope 3 Cat. 3 : Activités liées aux carburants et à l'énergie	154	201	-23 %
Scope 3 Cat. 13 : Actifs en location	16 352	19 283	-15 %
<b>Total</b>	<b>27 907</b>	<b>32 973</b>	<b>-15 %</b>



### Scope 3

Les émissions de scope 3 du portefeuille immobilier représentent la plus grande part des émissions totales. En 2025-2026, ces émissions représenteront 96 % de l'empreinte carbone totale. Le scope 3 du portefeuille immobilier se compose à 39 % d'activités en amont, les 61 % restants étant constitués des actifs loués en aval, que nous avons cartographiés pour la première fois. Les principales variations sont expliquées ci-dessous.

#### Biens et services

Les biens et services achetés représentent 9 % des émissions de scope 3 générées par le portefeuille immobilier de Retail Estates. Elles concernent les émissions des sous-traitants pour la rénovation et l'entretien des bâtiments (opex).

#### Biens d'équipement

Les biens d'équipement représentent 30 % des émissions de scope 3 générées par le portefeuille immobilier de Retail Estates. Il s'agit notamment des émissions générées par les sous-traitants dans le cadre des investissements réalisés dans les bâtiments, mais aussi de l'achat de nouveaux bâtiments (capex). Sur ce total, 27 % sont liés à l'achat de nouveaux bâtiments, les 73 % restants étant liés à la rénovation du portefeuille.

Les émissions résultant de l'achat de biens et de services et de l'acquisition de biens d'équipement représentent ensemble 39 % de l'empreinte carbone totale. Faut de données suffisamment détaillées, ces émissions sont actuellement calculées sur la base d'une méthodologie fondée sur les dépenses. Dans le chapitre « Chaîne d'approvisionnement durable », Retail Estates explique comment nous pourrions affiner ces calculs à l'avenir.

#### Eau et déchets

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

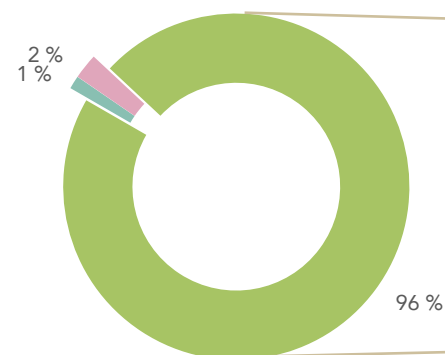
La consommation d'eau et la production de déchets sur lesquelles Retail Estates exerce un contrôle direct sont très limitées. Ces aspects relèvent généralement de la gestion des locataires. L'analyse de double matérialité a confirmé que ces thèmes sont considérés comme non matériels, ce qui fait que Retail Estates ne suit plus activement ces paramètres et ne rapporte donc pas non plus d'émissions de CO<sub>2</sub>. Retail Estates en tient certes compte dans la sensibilisation des locataires, mais concentre d'abord ses efforts sur le suivi et l'ajustement des paramètres liés à la consommation d'énergie, car l'impact qui peut être réalisé dans ce domaine est beaucoup plus significatif.

#### En aval Bâtiments loués

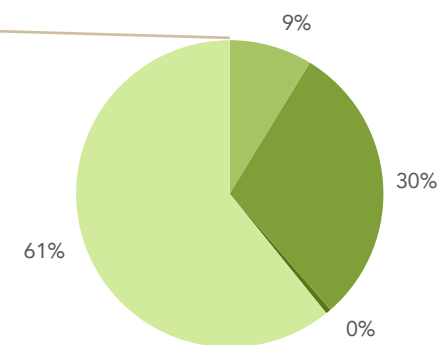
Comme mentionné ci-dessus, Retail Estates dispose pour la première fois d'une vue d'ensemble des émissions contrôlées par les locataires, mais celles-ci ne font pas encore partie des indicateurs EPRA rapportés.

Ces émissions représentent 56 % de notre empreinte carbone totale et jouent donc un rôle déterminant dans la réalisation de nos objectifs climatiques et la transition vers un secteur immobilier commercial zéro émission.

Émissions liées au portefeuille immobilier de Retail Estates



Répartition scope 3



■ Scope 1 ■ Scope 2 ■ Scope 3

■ Scope 3 Cat. 1 : Biens et services achetés  
 ■ Scope 3 Cat. 2 : Biens d'équipement  
 ■ Scope 3 Cat. 3 : Activités liées aux carburants et à l'...  
 ■ Scope 3 Cat. 13 : Actifs en location

### La voie vers un secteur immobilier commercial sans émissions

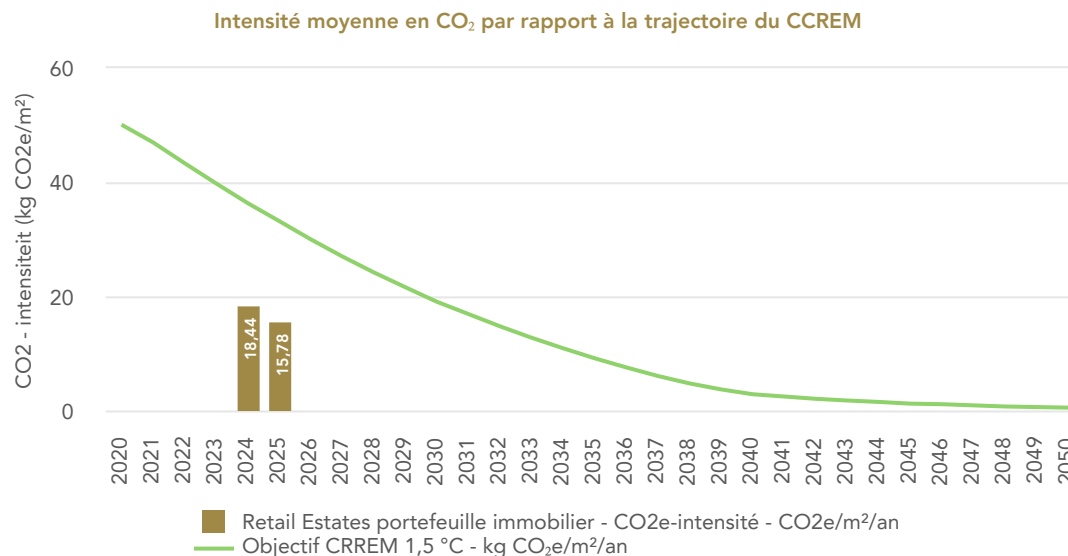
Pour tracer sa voie vers un secteur immobilier commercial sans émissions, Retail Estates s'appuie sur le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Il s'agit d'un cadre scientifiquement fondé dans lequel les objectifs climatiques sont traduits en trajectoires de décarbonisation par type de bâtiment et par pays. Il indique quand un bâtiment n'est plus en phase avec ces trajectoires (« misaligned ») sur la base de l'intensité en CO<sub>2</sub> et de l'intensité énergétique.

Le graphique montre comment l'intensité moyenne en CO<sub>2</sub> du portefeuille immobilier de Retail Estates se situe par rapport à la trajectoire CRREM<sup>2</sup>.

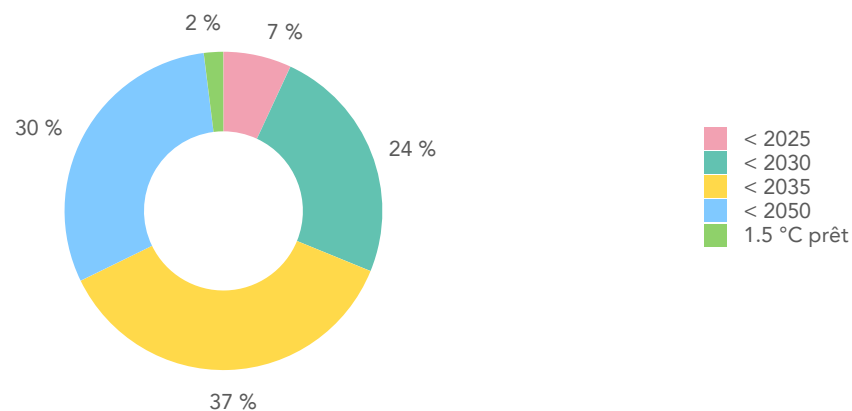
L'intensité moyenne en CO<sub>2</sub> pour l'année de référence 2024-2025 s'élevait à 18,44 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, contre 15,78 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2025-2026. Cette baisse de 14 % est due à l'affinement de la méthodologie et à l'impact de nos mesures d'amélioration.

Comme le montre le graphique, nous restons largement en deçà de la trajectoire du CRREM en termes d'intensité moyenne en CO<sub>2</sub>. Le diagramme en anneau montre comment les différents immeubles se situent par rapport à la trajectoire du CRREM. On constate ici que 2 % du portefeuille répond aux objectifs fixés pour 2050. 7 % font l'objet d'un traitement prioritaire afin que Retail Estates puisse atteindre son objectif de rester en phase avec la trajectoire du CRREM pour chaque immeuble pris individuellement. Retail Estates s'est fixé pour objectif de réduire les émissions de carbone opérationnelles de son portefeuille immobilier de 50 % d'ici 2035, par rapport à l'année de référence 2024-2025.

Le chapitre suivant explique comment nous comptons atteindre cet objectif.



### Aperçu des bâtiments (m<sup>2</sup>) alignés sur le tracé du CRREM



<sup>2</sup> Le calcul de la trajectoire CRREM a pris en compte uniquement les émissions liées à l'énergie. Les émissions des fluides de refroidissement n'ont pas été prises en compte, car Retail Estates ne dispose pas actuellement de données suffisamment détaillées et validées à ce sujet.

## Amélioration de l'efficacité énergétique

L'amélioration de l'efficacité énergétique de nos bâtiments constitue un élément central de la stratégie de Retail Estates. Il s'agit d'un levier essentiel pour atteindre les objectifs fixés et progresser pas à pas vers un portefeuille zéro émission. La recherche systématique d'une consommation d'énergie aussi faible que possible est au cœur de cette démarche (principe « l'efficacité énergétique d'abord »).

Les émissions opérationnelles de CO<sub>2</sub> du portefeuille immobilier représentent 56 % des émissions totales de Retail Estates. Leur réduction aura donc un impact important sur la réalisation de nos objectifs. En investissant de manière ciblée dans des mesures d'efficacité énergétique, la consommation d'énergie et les émissions qui y sont liées peuvent être réduites de manière structurelle. C'est pourquoi Retail Estates s'engage systématiquement dans l'isolation de l'enveloppe des bâtiments et l'utilisation d'énergies renouvelables.

**Au 31 mars 2026, un total de 13,02 millions d'euros avait été dépensé pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.**

### Amélioration de l'enveloppe des bâtiments

En 2025-2026, Retail Estates a investi 12,05 millions d'euros dans l'amélioration (isolation) de l'enveloppe extérieure de ses immeubles commerciaux. Les investissements ont principalement porté sur l'amélioration de l'isolation des fenêtres, des façades et des toitures.

Les toitures de 59 immeubles ont été rénovées afin de réduire la valeur U à 0,24 W/m<sup>2</sup>K. Les principaux projets en Belgique se situaient à Saint-Denis-Westrem, Borsbeek, Champion, Termonde, Gosselies, Herstal, Lokeren, Rocourt, Genk, Aartselaar, Woluwe-Saint-Étienne, Lier, Merksem et Nivelles. Aux Pays-Bas, des investissements ont été réalisés dans nos parcs commerciaux de Den Bosch et Naaldwijk.



Au total, 3 417 m<sup>2</sup> de vitrages ont été remplacés dans le but d'atteindre une valeur U minimale de 1 W/m<sup>2</sup>K. Les principaux projets ont été menés à Schoten et à Bierbeek. Aux Pays-Bas, l'ensemble du centre commercial Breda XXL a fait l'objet de travaux et a été équipé de vitrages à haut rendement (voir l'étude de cas « Breda »).

En 2025-2026, Retail Estates a réalisé des travaux de rénovation de façades sur plusieurs sites dans le cadre de rénovations plus larges des toitures et de l'enveloppe des bâtiments. Ces interventions ont eu lieu sur des sites situés notamment à Sint-Denijs-Westrem, Lier, Overijse, Malines, Courtrai et Aartselaar et ont abouti à la rénovation de 4 263 m<sup>2</sup> de surface de façade.

Les mesures susmentionnées contribuent non seulement à améliorer la performance énergétique, mais renforcent également la qualité technique, la pérennité et la gestion des risques (de transition) du patrimoine immobilier. En outre, ces interventions ont un effet commercial et de valorisation marqué. Une façade rénovée et de qualité améliore l'attrait visuel et la conformité aux normes du marché des parcs commerciaux, favorise la location et renforce le positionnement de Retail Estates en tant que partenaire durable et fiable pour les locataires existants comme pour les nouveaux. Ainsi, ces investissements ne constituent pas seulement des mesures environnementales, mais aussi des interventions qui préservent la valeur et contribuent à l'objectif à long terme de Retail Estates. Le cas pratique à Breda illustre concrètement comment ces principes sont mis en œuvre dans la réalité.

### Rénovation des menuiseries extérieures à Breda

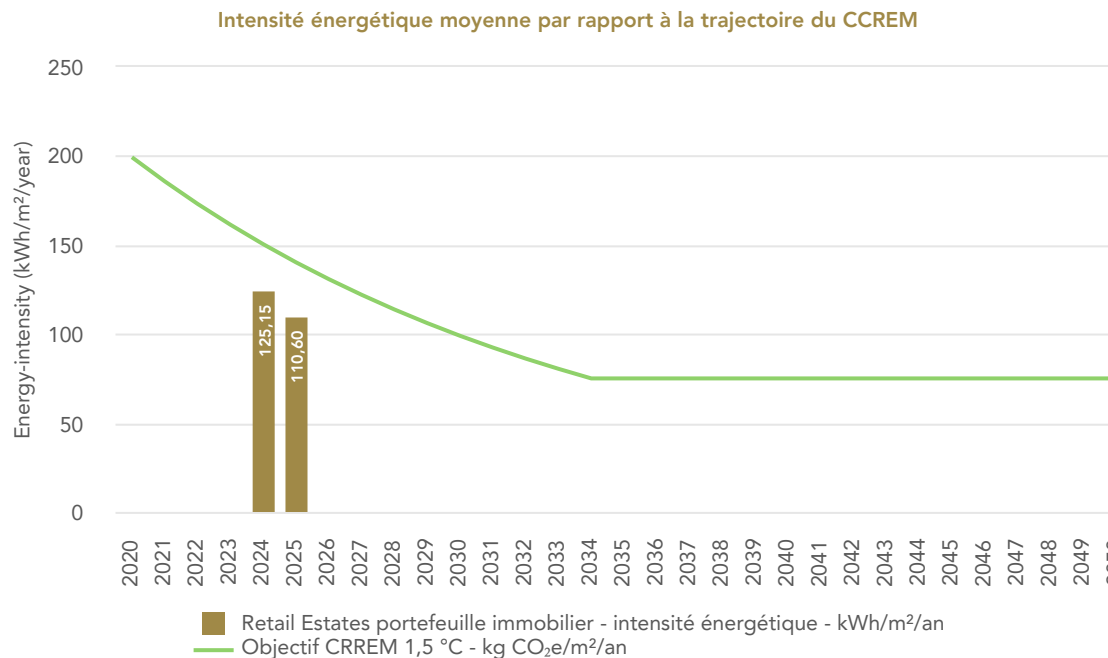
À Breda, des investissements ont été réalisés dans la rénovation de 27 unités, avec le remplacement d'un total de 2 600 m<sup>2</sup> de menuiseries extérieures et l'installation de double vitrage isolant haute performance. Cette intervention contribue de manière significative à l'efficacité énergétique et au confort des bâtiments, tout en renforçant leur attractivité auprès des locataires et des visiteurs. Les travaux, d'une durée totale de sept mois, ont été soigneusement planifiés et réalisés sans perturber les locataires ni gêner les visiteurs. 2,3 millions d'euros ont été investis dans ce projet, dont plus de 80 % se reflètent dans la réévaluation du bien immobilier. Cet exemple concret illustre comment des mesures de durabilité ciblées apportent non seulement des avantages écologiques, mais créent également une plus-value directe.

### Une approche ciblée de l'efficacité énergétique grâce à une base de données améliorée

Afin de pouvoir poursuivre de manière stratégique les initiatives en matière d'efficacité énergétique et de mieux cerner les priorités, un inventaire détaillé du portefeuille immobilier a également été lancé l'année dernière. Un chapitre précédent expliquait comment nous collectons les données de consommation des locataires. La combinaison de ces données nous fournit des informations précieuses sur les profils de consommation des locataires.

Celles-ci nous permettent de formuler des objectifs et d'en assurer le suivi à l'aide d'indicateurs clés de performance (KPI). Sur cette base, nous pouvons définir des plans d'action pour nos immeubles et aider les locataires à optimiser leur consommation d'énergie (voir également le chapitre « Impact des locataires sur le développement durable »). Ici aussi, Retail Estates utilise le CRREM comme référence et l'« intensité énergétique » constitue un KPI important.

Le graphique montre que l'intensité énergétique moyenne du portefeuille immobilier se situe en dessous du niveau de la trajectoire du CRREM<sup>3</sup>. L'objectif est de continuer à aligner les différents immeubles sur cette trajectoire. La baisse en 2025 par rapport à l'année de référence est à nouveau attribuable aux mesures d'efficacité énergétique mises en œuvre et à l'affinement de la méthodologie.



<sup>3</sup> Pour ces chiffres, la trajectoire CRREM a été calculée sur la base de la moyenne des valeurs CRREM des pays dans lesquels Retail Estates est active, en partant d'un objectif de réchauffement de 1,5 °C et pour la typologie de notre classe d'actifs (à savoir Retail, Warehouse).

## Énergies renouvelables

En rendant d'abord les bâtiments aussi performants que possible, notamment grâce à l'isolation, à des rénovations et à des installations efficaces, on réduit la consommation d'énergie de manière structurelle. Dans un deuxième temps, le recours aux énergies renouvelables est essentiel pour répondre de manière durable aux besoins énergétiques restants.

En 2025-2026, 0,96 million d'euros ont été investis dans l'installation de panneaux solaires sur les toits de différents commerces. Les installations de panneaux solaires à Kampenhout, Eupen, Gand, Wilrijk, Kontich, Westerlo, Courtrai et Jemeppe (Belgique) ont été mises en service en 2025-2026. Cela représente une puissance installée totale de 1 382 kWc.

À la fin de l'exercice 2025-2026, 140 immeubles commerciaux étaient équipés de panneaux solaires opérationnels. Pour 77 immeubles, les installations de panneaux solaires sont la propriété de Retail Estates. Les autres appartiennent à un tiers, auquel Retail Estates a mis les toits à disposition. La capacité de production totale de l'ensemble des installations de Retail Estates s'élève à 10 045 kWc et permet d'alimenter 2 583 foyers<sup>4</sup> en électricité.

L'installation de panneaux solaires reste un élément crucial sur la voie de la neutralité carbone. Retail Estates vise un modèle simple, applicable partout, nécessitant peu de suivi ou d'administration, et offrant aux locataires la possibilité de consommer autant que possible de l'énergie renouvelable produite localement. En mettant à disposition un tableau de bord permettant de suivre la production et la consommation, Retail Estates souhaite favoriser la transparence vis-à-vis des locataires.

L'expérience montre que l'installation de panneaux solaires n'est pas toujours évidente. Lors de la conception et de la mise en œuvre, il faut tenir compte de nombreux facteurs externes et variés, qui échappent souvent à notre contrôle :

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

Retail Estates continue de s'engager activement dans ce domaine et explore diverses alternatives, en s'orientant vers une approche plus intégrée.



<sup>4</sup> Sur la base d'une consommation moyenne de 3,5 MWh/an pour un ménage type (VREG)

**Energetische screenings en opmeting van sites**  
**EPRA Cert-Tot**

Le certificat de performance énergétique (CPE) est un outil important pour démontrer l'efficacité énergétique et la pérennité d'un bâtiment.

Pour obtenir un certificat de performance énergétique précis qui reflète la performance énergétique réelle d'un bâtiment — et qui ne repose pas sur des hypothèses standard, souvent surestimées —, la coopération des locataires est essentielle. Des données de consommation correctes et des informations techniques sur les installations, combinées aux caractéristiques spécifiques du bâtiment, en constituent la base. En tant que propriétaire des coques des bâtiments, Retail Estates n'a donc qu'une influence partielle sur les données nécessaires. Retail Estates continue toutefois à s'engager activement dans le dialogue et la collaboration avec les locataires, dans le but commun de réaliser des bâtiments efficaces sur le plan énergétique et pérennes.

Les certificats de performance énergétique (CPE) constituent une obligation légale en Belgique (Flandre et Bruxelles) et aux Pays-Bas. Les méthodologies utilisées diffèrent toutefois. Retail Estates s'attend à ce que la révision de la directive européenne EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) contribue à une harmonisation accrue de cette réglementation.

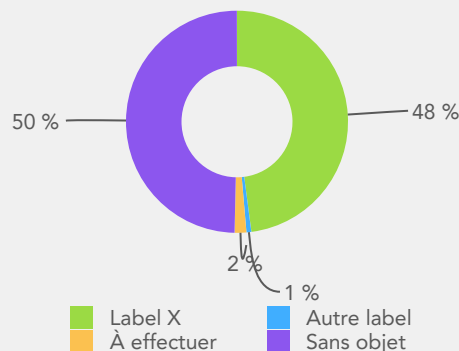
En **Flandre**, il est obligatoire depuis 2025 de disposer d'un certificat de performance énergétique (CPE) pour les bâtiments non résidentiels. Retail Estates se conforme à cette obligation, même si, pour l'instant, ce sont principalement des certificats CPE provisoires (labels X) qui s'appliquent. En effet, l'obtention d'un certificat CPE définitif nécessite une période de référence d'au moins un an de données sur la consommation d'énergie. Retail Estates œuvre activement à la mise en conformité avec

l'obligation de label EPC E, qui s'appliquera à tous les grands bâtiments non résidentiels à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2030. Au cours de l'année à venir, une feuille de route sera élaborée afin de convertir progressivement les labels X temporaires en labels EPC définitifs.

En **Wallonie**, il n'existe toujours pas aujourd'hui de méthodologie uniforme, pilotée par les pouvoirs publics, pour collecter des informations énergétiques sur les bâtiments non résidentiels. Retail Estates continue de suivre cette question de près.

Belgique	Flandre	Wallonie
<b>Label X</b>	336	0
<b>Autre label</b>	5	0
<b>À effectuer</b>	12	0
<b>Sans objet</b>	0	348

Labels EPC Belgique

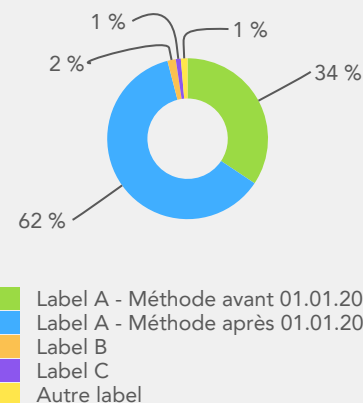


Aux **Pays-Bas**, la méthodologie a été modifiée en janvier 2021, ce qui a entraîné une distinction entre les labels attribués selon la méthodologie en vigueur avant 2021 et ceux attribués après 2021. Les certificats existants restent toutefois valables pendant une durée de 10 ans et seront progressivement renouvelés, à leur date d'expiration, selon la nouvelle méthode.

Aux Pays-Bas, nous couvrons 100 % du portefeuille et, conformément à la législation, les certificats sont affichés de manière visible pour le public dans le bâtiment.

Pays-Bas	Méthode avant 01.01.2021	Méthode après 01.01.2021
<b>Label A</b>	102	
A		6
A+		20
A++		70
A+++		83
A++++		4
A+++++		0
<b>Label B</b>	2	3
<b>Label C</b>	0	3
<b>Autre label</b>	0	4

Labels EPC Pays-Bas



## Impact des locataires sur la durabilité

### Ensemble vers une empreinte carbone réduite

Un troisième thème important est l'impact de nos locataires sur la réalisation de nos objectifs de durabilité. Pour Retail Estates, un dialogue constructif et continu avec les locataires est donc essentiel pour garantir la mise en œuvre réussie et le déploiement ultérieur de la stratégie ESG et des initiatives associées.

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 signifie que leurs choix et leur comportement sont également déterminants.

Grâce au programme de suivi énergétique en cours et à l'élaboration de la méthodologie de calcul des émissions de scope 3 des bâtiments loués (voir la section « Méthodologie de calcul du scope 3.13 – En aval des bâtiments loués »), Retail Estates a pu définir différents archétypes qui servent de référence interne au sein du portefeuille. Ces références aident Retail Estates à engager un dialogue plus ciblé avec les locataires dont la consommation d'énergie s'écarte de ces références et à les soutenir et les accompagner activement vers une exploitation plus durable.

En plaçant la collaboration au centre de ses préoccupations, Retail Estates souhaite mobiliser les locataires et les impliquer dans sa stratégie de développement durable. Ce n'est qu'en mesurant, en apprenant et en s'améliorant ensemble que les objectifs climatiques pourront être atteints, au bénéfice de toutes les parties.

### Contrat de location verte

Les baux verts constituent un outil important pour concrétiser les objectifs de durabilité de Retail Estates. En intégrant explicitement des engagements en matière de

durabilité dans les contrats de location, le bailleur et le locataire deviennent conjointement responsables de la réduction de la consommation d'énergie, des émissions et de l'impact environnemental. Les baux verts encouragent notamment la transparence en matière de consommation d'énergie et d'eau, le partage de données, le remplacement des installations au gaz, l'utilisation d'équipements efficaces et la mise en œuvre de mesures d'amélioration des bâtiments et de leur aménagement. Cette collaboration structurelle favorise non seulement une exploitation économe en énergie et une réduction des émissions, mais renforce également l'engagement mutuel à œuvrer, étape par étape, vers un portefeuille immobilier pérenne et à faible empreinte carbone.

## Mobilité durable

### Infrastructures de recharge et mobilité électrique

La mobilité électrique est considérée comme l'une des priorités dans les cadres politiques européens. Retail Estates s'efforce de faciliter cette transition en installant des infrastructures de recharge sur ses propriétés. Ainsi, les clients et les employés des locataires des parcs commerciaux peuvent recharger leur voiture pendant qu'ils font leurs achats ou travaillent.

Compte tenu du modèle d'exploitation spécifique de ces infrastructures de recharge, Retail Estates travaille en partenariat avec un prestataire spécialisé sur la base d'un modèle « as-a-service ». Conformément à ce modèle, le prestataire externe prend en charge l'investissement initial, l'installation, la maintenance et le suivi opérationnel.

En Belgique, des bornes de recharge ont été installées sur 4 sites en collaboration avec un partenaire externe, ce qui porte à 51 le nombre total de sites déjà équipés. Le portefeuille belge total comprend 218 points de recharge qui, en 2025-2026, ont généré 138 060 sessions de recharge

et 3 913 MWh d'électricité consommée. Avec une consommation moyenne d'une voiture électrique de 20 kWh aux 100 km, cela équivaut à 5 fois le tour de la Terre.

Aux Pays-Bas, l'installation d'infrastructures de recharge entraîne aujourd'hui une complexité supplémentaire en raison de la surcharge croissante du réseau électrique. À divers endroits, la capacité disponible du réseau constitue un facteur limitant pour l'installation de bornes de recharge à haute puissance. Afin de pouvoir tout de même respecter les obligations en vigueur, Retail Estates mise sur les chargeurs lents. Ces solutions de recharge nécessitent une puissance de raccordement moindre et constituent ainsi une première étape réalisable vers la poursuite de l'électrification du parc automobile, en attendant des renforcements supplémentaires du réseau ou des solutions alternatives. Ainsi, 10 sites ont été équipés d'une solution de recharge.

Tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, l'immeuble de bureaux est équipé de bornes de recharge, ce qui facilite la poursuite de l'électrification du parc automobile.

### Des parcs commerciaux accessibles et sûrs

Compte tenu de l'emplacement périphérique de nos sites, leur accessibilité à pied ou à vélo n'est pas toujours évidente. Retail Estates considère néanmoins qu'il est de sa responsabilité de s'engager à offrir un parc commercial facilement et sûrement accessible à tous les visiteurs.

Concrètement, cela implique la mise en place d'infrastructures de qualité et sûres, telles que des sentiers pédestres et des pistes cyclables, des parkings à vélos et une signalisation claire. Ces efforts seront ancrés 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.

## Notre bâtiment du futur

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

Sur la base des dernières conclusions du GIEC<sup>5</sup>, on s'attend à ce que la température moyenne mondiale continue d'augmenter au cours des prochaines décennies, au moins jusqu'en 2050. Ce réchauffement s'accompagne d'une augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes météorologiques extrêmes, tels que les vagues de chaleur, les précipitations violentes, les tempêtes et les périodes de sécheresse. Ces risques climatiques auront un impact de plus en plus important à l'avenir et nécessitent une approche proactive et résiliente dans la gestion et la durabilisation de notre portefeuille immobilier.

**Retail Estates s'efforce donc d'organiser son portefeuille immobilier, ses activités opérationnelles et sa stratégie d'entreprise de manière à ce qu'ils soient mieux à même de résister aux conséquences du changement climatique. En étudiant comment miser davantage sur la circularité et l'utilisation de matériaux plus durables et pérennes, l'entreprise entend renforcer sa résilience tout en limitant davantage son impact environnemental. Cette approche contribue à une réduction structurelle de l'empreinte carbone à long terme.**

Dans les chapitres précédents, l'accent a été mis sur l'empreinte carbone opérationnelle, qui est générée pendant la phase d'utilisation d'un bâtiment. Dans le cadre du programme « Notre bâtiment du futur », Retail Estates se concentre principalement sur la réduction du « carbone intrinsèque » et la réalisation de bâtiments

résilients au changement climatique. Le « carbone intrinsèque » désigne l'empreinte carbone liée à l'ensemble du cycle de vie des matériaux de construction, y compris l'extraction, la production, le transport, la mise en œuvre, l'entretien et la fin de vie. Les nouveaux développements étant rares, l'intérêt pour Retail Estates réside principalement dans les mesures de rénovation du patrimoine immobilier existant

La conception circulaire, l'utilisation durable des matériaux et la gestion des déchets de construction sont des leviers essentiels pour maîtriser l'impact climatique lié au carbone incorporé. Afin d'évaluer cet impact de manière plus fondée et mesurable, Retail Estates souhaite réaliser, au cours de la période 2026-2027, des analyses du cycle de vie (ACV) sur les principales mesures de rénovation. Ces analyses permettront de mieux quantifier l'impact environnemental sur l'ensemble du cycle de vie des matériaux et des interventions et, sur cette base, d'apporter des ajustements ciblés et fondés aux choix de conception et de matériaux.

### Conception circulaire

La construction durable commence dès la phase de conception. Retail Estates souhaite étudier comment, dès les premières étapes, des choix plus réfléchis peuvent être opérés en matière de réutilisation, de flexibilité et de démontabilité. Il s'agit notamment d'examiner comment les éléments de construction, à la fin de leur durée de vie, ne doivent pas être mis au rebut, mais peuvent être réutilisés. Cette approche exploratoire peut contribuer à réduire la dépendance vis-à-vis des nouvelles matières premières et à prolonger la durée de vie des matériaux, ce qui s'inscrit dans une stratégie de construction plus circulaire.

### Utilisation durable des matériaux

Retail Estates examine dans quelle mesure il est possible d'utiliser 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. Toutefois, il convient toujours d'évaluer dans quelle mesure ces choix de matériaux sont compatibles avec les exigences techniques et de sécurité, ainsi qu'avec leur viabilité économique, ce qui fait que leur utilisation n'est pas évidente dans tous les cas.

### Gestion des déchets de construction

Les travaux de rénovation s'accompagnent inévitablement de la production de déchets de construction et de démolition. Retail Estates s'engage à maximiser le tri et la réutilisation des déchets, en collaboration avec ses partenaires. En réduisant les flux de déchets et en conservant autant que possible les matériaux de valeur au sein de la chaîne, Retail Estates contribue au développement d'une économie de la construction plus circulaire.

### Réduction de l'imperméabilisation des sols

Dans le cadre des projets de réaménagement et de rénovation, Retail Estates accordera une attention accrue à la limitation de l'imperméabilisation des sols. Cela comprend notamment la réduction des surfaces imperméables, l'utilisation de revêtements perméables et l'intégration d'espaces verts et de végétation. Ces interventions constituent un point d'attention important dans la gestion des risques liés au climat, tels que les inondations et le stress thermique, et contribuent à l'adaptation au climat et à la résilience du patrimoine immobilier. Là encore, les exigences techniques et la

<sup>5</sup> Pour plus d'informations, veuillez consulter <https://www.ipcc.ch/assessment-report/ar6/>.

faisabilité économique ne rendent pas toujours ces choix évidents.

Les thèmes susmentionnés sont déjà intégrés autant que possible dans le fonctionnement quotidien de Retail Estates. Dans le même temps, l'entreprise reconnaît que des efforts supplémentaires restent nécessaires pour réaliser pleinement les ambitions fixées. Retail Estates continue donc de miser sur des actions ciblées et le renforcement des connaissances, dans le but d'évoluer progressivement vers un patrimoine immobilier durable et pérenne.

### Label de construction REspect

Par le passé, Retail Estates a travaillé à la conceptualisation d'un « label REspect ». Celui-ci a pour objectif d'attribuer aux bâtiments un score de durabilité interne pouvant servir de référence interne et aider à mieux hiérarchiser les priorités et à prendre des mesures ciblées.

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

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

Malgré des ambitions à long terme clairement définies, les progrès initialement envisagés pour la mise au point et la mise en œuvre du label REspect n'ont pas été réalisés en 2025-2026. La complexité liée à la synthèse

des différents thèmes de durabilité en un score univoque et consensuel, combinée aux priorités parallèles au sein de l'organisation, a empêché la réalisation des résultats escomptés. Son développement et sa mise en œuvre restent toutefois explicitement inscrits à l'ordre du jour pour 2026-2027, l'intention étant de parvenir à un cadre opérationnel qui oriente les choix d'investissement, soutienne l'analyse comparative interne et permette des actions ciblées en faveur du développement durable.

### Risques climatiques

Les risques liés à la durabilité sont actuellement présentés dans le chapitre « Facteurs de risque » du rapport financier annuel. Par ailleurs, Retail Estates a lancé une analyse des risques climatiques dans le but d'identifier systématiquement les risques liés au climat. Sur la base de l'analyse de double matérialité réalisée, ce thème a été provisoirement jugé non matériel. Les résultats ultérieurs de cette analyse seront toutefois déterminants pour une révision de cette évaluation. Parallèlement, cet exercice peut contribuer à approfondir approfondir les thèmes susmentionnés et de mieux cerner les risques et opportunités pertinentes.

Simulation du centre commercial Kampenhout, Belgique



## PARTENAIRE DE CHOIX

Le pilier « **Partenaire de choix** » est axé sur les thèmes sociaux. 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 dans lesquels les thèmes matériels issus de la double analyse de matérialité sont traités :

### Satisfaction des collaborateurs

Les collaborateurs sont l'un des éléments clés d'un succès durable. C'est pourquoi Retail Estates entend tout mettre en œuvre pour créer un environnement de travail qui motive, soutienne 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 locaux 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 concrétiser nos ambitions, une chaîne d'approvisionnement durable sera fondamentale. Une chaîne d'approvisionnement éthiquement responsable 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.

## Satisfaction des collaborateurs

Retail Estates est aujourd'hui une entreprise qui compte 49<sup>1</sup> collaborateurs en Belgique et aux Pays-Bas. Le bien-être et la satisfaction de nos collaborateurs constituent un pilier essentiel pour maintenir la rentabilité et le succès durable de l'organisation.

Retail Estates attache donc une grande importance à ce que ses collaborateurs se sentent valorisés et fortement impliqués. Pour soutenir cette démarche, la société investit activement dans des opportunités de développement par le biais de formations, de parcours de coaching et de la participation à des projets internes, même en dehors des tâches habituelles.

Afin d'évaluer clairement la satisfaction des collaborateurs et d'en assurer le suivi, Retail Estates réalise périodiquement une enquête de satisfaction auprès de ses collaborateurs.

Cela permet d'identifier ce qui source d'énergie et de stress pour les collaborateurs, ce qui les motive, ce qui peut les rendre plus forts physiquement et mentalement, et comment travailler à un meilleur épanouissement et développement personnels. Cela permet à Retail Estates de définir, de mettre en œuvre et de suivre des actions d'amélioration spécifiques.

### CHIFFRES CLÉS

49

collaborateurs

32

moyenne heures de formation

100 %<sup>2</sup>

des collaborateurs ont bénéficié d'une évaluation de leurs performances



<sup>1</sup> Y compris les collaborateurs travaillant à titre indépendant.

<sup>2</sup> Collaborateurs en service chez Retail Estates au 30 septembre 2025

## Recrutement de talents

### EPRA – EMP-Turnover

Retail Estates encourage une culture d'entreprise ouverte et accessible, où la collaboration sans barrières et le dialogue direct entre les collaborateurs et la direction occupent une place centrale.

Un « RE Townhall » est régulièrement organisé avec tous les collaborateurs de Retail Estates (en présentiel ou en ligne), au cours duquel la direction fournit des informations sur les activités quotidiennes. Il s'agit également d'une plateforme que les collaborateurs peuvent utiliser pour faire le point sur l'avancement des projets (internes) en cours ou pour diffuser des communications à l'ensemble de l'organisation.

L'intranet REconnect sert de plateforme centrale pour la communication interne et contient notamment des explications détaillées sur les thèmes abordés lors de la RE Townhall. Il propose en outre un aperçu des actualités pertinentes issues tant du secteur de la distribution que de l'immobilier, ainsi que des directives pour un bon fonctionnement interne. De cette manière, les collaborateurs restent non seulement mieux informés sur le fonctionnement interne de Retail Estates, mais aussi sur les évolutions du secteur de la distribution au sens large.

Retail Estates vise à assurer un équilibre entre vie professionnelle et vie privée pour son équipe dynamique, en accordant une attention particulière aux besoins individuels de chacun et à leur développement tant personnel que professionnel.

Grâce à des solutions informatiques adaptées, les collaborateurs ont la possibilité de travailler à domicile

jusqu'à deux jours par semaine. Les autres jours ouvrables, ils sont attendus au bureau, afin de préserver la communication informelle, la collaboration et un fort sentiment d'appartenance au sein de l'organisation.

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

En 2025-2026, les équipes comptaient au total 49 membres<sup>1</sup>. Retail Estates a embauché 11 nouveaux collaborateurs, tandis que 8 ont quitté la société. Le pourcentage de nouvelles embauches et le taux de rotation du personnel s'élevaient donc respectivement à 22 % et 16 %.

Bien que Retail Estates ne dispose pas actuellement de politique de diversité formelle en raison de l'effectif réduit, la diversité est activement mise en œuvre dans la pratique. Retail Estates s'efforce d'adopter une politique inclusive et diversifiée dans différents domaines, tels que le genre, l'âge et le parcours (y compris la formation et l'expérience professionnelle).

## Développement des talents

### EPRA – EMP-Training, EMP-Dev

Chaque collaborateur a la possibilité de suivre des formations afin d'approfondir ou d'élargir ses compétences. Ces formations ne se limitent pas aux compétences professionnelles. Il peut également s'agir de programmes de développement personnel.

En 2025-2026, les collaborateurs de Retail Estates ont suivi 1 684 heures de formation, soit une moyenne de 32 heures par collaborateur.

Une fois par an, chaque collaborateur est invité par son responsable à un entretien de feedback. L'objectif de cet entretien est d'évaluer les performances professionnelles du collaborateur au cours de l'année écoulée, mais aussi de donner un retour à son responsable. Les objectifs pour l'année à venir sont également abordés. Ces objectifs portent sur les performances et le développement du collaborateur. Au cours de l'entretien, on discute des formations que l'employé peut suivre au cours de l'année à venir afin de continuer à évoluer.

Retail Estates souhaite constituer une équipe stable qui s'engage à développer les talents des collaborateurs et de l'équipe elle-même. En 2025-2026, 100 %<sup>2</sup> des collaborateurs ont été évalués.

<sup>1</sup> Y compris les collaborateurs travaillant à titre indépendant.

<sup>2</sup> Collaborateurs employés par Retail Estates au 30 septembre 2025.

## Bien-être de l'équipe

### EPRA – H&S-Emp

Les activités de Retail Estates s'exercent principalement dans un environnement de bureau. Le risque d'accidents du travail est relativement faible. C'est pourquoi Retail Estates met davantage l'accent sur le bien-être de l'équipe.

Une attention constante est accordée à la création d'un environnement de travail confortable et agréable. En 2020, l'équipe belge a emménagé dans un tout nouveau bâtiment de bureaux à Ternat. Aux Pays-Bas, les bureaux ont été entièrement rénovés l'année dernière, dans le but d'améliorer encore le confort et le bien-être des collaborateurs.

De plus, des fruits frais et des collations (saines) sont mis à disposition dans les bureaux. Les collaborateurs sont activement encouragés à faire suffisamment d'exercice et à prendre soin de leur bien-être physique. Au bureau belge, une séance de fitness avec un coach professionnel est organisée toutes les deux semaines. Pendant la pause déjeuner, les collaborateurs peuvent également se détendre en jouant au tennis de table ou en utilisant les vélos de spinning mis à leur disposition.

En 2025-2026, 0 accident du travail ni 0 maladie professionnelle n'ont été signalés chez Retail Estates. Le taux d'absentéisme<sup>3</sup> s'élève à 0,02, soit le même niveau que lors de l'exercice précédent.

Afin de favoriser la cohésion au sein des équipes, des événements sont régulièrement organisés, tant au niveau des départements que pour l'ensemble de l'équipe. Outre le dîner de fin d'année officiel, chaque équipe organise à tour de rôle un apéritif informel, souvent à thème, après le travail.



<sup>3</sup> Le taux d'absentéisme correspond au nombre de jours perdus pour cause de maladie par rapport au nombre total de jours ouvrables.

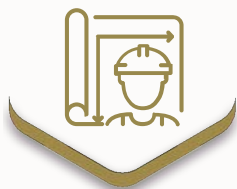
## Santé et sécurité de nos locataires

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. Cela est également essentiel pour créer des collaborations durables et fructueuses.

Les mesures de sécurité nécessaires sont respectées 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.

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

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

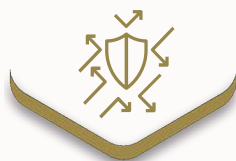


Un coordinateur de sécurité est désigné lorsque la loi l'exige et pour tous les travaux d'une valeur supérieure à 100 000 EUR. Un coordinateur de sécurité est également sollicité pour toutes les rénovations de toiture et les travaux de démolition, car ce type de travaux comporte un risque accru pour la sécurité.

Lors des travaux de démolition, l'amiante éventuellement présent est éliminé afin de rendre le bâtiment sans danger en matière d'amiante.

En 2025-2026, les coordinateurs santé et sécurité de Retail Estates ont signalé 0 accident sur les chantiers.

#### À l'extérieur des magasins



Retail Estates s'engage à mettre en place des voies de circulation sécurisées sur ses sites et une signalisation là où cela est nécessaire.

Les sentiers pédestres et les pistes cyclables seront aménagés autant que possible à distance des voies de circulation et les intersections avec celles-ci seront signalées par l'utilisation de matériaux ou de couleurs différents.

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

#### Dans les locaux commerciaux



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

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

## Politique durable en matière de fournisseurs

Une approche éthiquement responsable au sein de la chaîne d'approvisionnement est non seulement cruciale pour limiter l'impact environnemental des projets en cours, mais aussi pour assumer une responsabilité sociale plus large. Retail Estates a déjà posé les premiers jalons avec l'élaboration d'un « code de conduite des fournisseurs ».

Celui-ci sera affiné au cours des prochaines années et intégré de manière structurelle dans la politique de développement durable.

Dans ce cadre, l'accent est mis sur l'achat responsable de matériaux (en tenant compte de leur origine et de leur impact environnemental), la réduction de la consommation d'énergie et des émissions (en collaborant avec des fournisseurs qui accordent la priorité à l'efficacité énergétique et à la réduction des émissions), ainsi que sur l'engagement local et éthique (fournisseurs locaux qui respectent les droits du travail et soutiennent des initiatives sociales).

Bien qu'une chaîne d'approvisionnement durable constitue un élément important de la vision à long terme de Retail Estates, ce thème n'est actuellement pas déployé en tant que priorité absolue.

Son élaboration et sa mise en œuvre s'inscrivent dans une approche par étapes et s'inscrivent étroitement dans la stratégie plus large visant à réduire le carbone intrinsèque du portefeuille immobilier. En commençant par acquérir une meilleure compréhension des émissions liées aux matériaux sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, Retail Estates pourra, à terme, faire des choix plus ciblés en matière de matériaux et de fournisseurs. L'intégration des principes d'achat durable sera ainsi renforcée progressivement dans le cadre d'une approche fondée et efficace de l'empreinte carbone globale.

Den Bosch,  
Pays-Bas



## GESTION DURABLE

Retail Estates aspire à une culture d'entreprise caractérisée par l'honnêteté et l'intégrité. Le sens des responsabilités, une éthique rigoureuse et le respect de la législation applicable à la société, ainsi que des normes de gouvernance d'entreprise, sont essentiels. L'éthique d'entreprise est essentielle pour établir une relation de confiance avec toutes les parties prenantes et maintenir une bonne réputation. Tout cela constitue les fondements de la structure ESG de Retail Estates.

### Conduite professionnelle

Retail Estates a établi un certain nombre de lignes directrices afin de garantir le respect des normes éthiques à tous les niveaux de la société :

- le Code de conduite, qui comprend un cadre global d'éthique d'entreprise que les administrateurs, les membres de la direction et les collaborateurs doivent respecter afin de créer un environnement d'entrepreneuriat responsable et éthique ;
- la Charte de gouvernance d'entreprise, qui décrit les règles de gouvernance applicables au sein de la société (y compris les règles relatives aux conflits d'intérêts), conformément aux principes de gouvernance d'entreprise tels que décrits dans le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 ;
- le Règlement de négociation visant à prévenir l'utilisation d'informations privilégiées et les abus de marché ;
- le Règlement relatif aux lanceurs d'alerte, la procédure interne de signalement de certaines infractions.

Tous les documents susmentionnés peuvent être consultés sur le site web de Retail Estates ([www.retailstates.com](http://www.retailstates.com)).

Le code de conduite définit l'engagement de Retail Estates en matière de comportement responsable et éthique. Le document aborde les thèmes suivants :

- Droits de l'homme – dignité humaine
- Respect mutuel – égalité des chances et diversité
- Satisfaction des locataires
- Vie privée – confidentialité
- Informations privilégiées – abus de marché – transactions sur instruments financiers
- Conflits d'intérêts
- Lutte contre la corruption
- Activités politiques

Ce document est présenté chaque année afin de s'assurer que tout le monde en a pris connaissance et d'accroître la sensibilisation.

Retail Estates encourage ses collaborateurs à signaler à leurs responsables ou via la procédure d'alerte toute infraction avérée ou présumée au Règlement de négociation ainsi que, de manière générale, toute infraction aux règles dont le respect est contrôlé par la FSMA en vertu de l'article 45 de la loi du 2 août 2022 ou aux lignes directrices. Dans ce dernier cas, un signalement peut être effectué auprès du responsable des plaintes de Retail Estates.

La procédure interne d'alerte a pour but :

- encourager les collaborateurs à signaler les irrégularités ;
- protéger les collaborateurs qui signalent des irrégularités contre toute forme de représailles ;
- traiter tous les signalements de manière cohérente, discrète et confidentielle ;
- garantir une enquête équitable pour toutes les parties concernées ;

- prendre toutes les mesures raisonnables pour remédier aux irrégularités ;
- prendre des mesures à l'encontre de toute personne qui s'en prend de manière négative à un collaborateur ayant effectué un signalement de bonne foi.

En 2025-2026, aucune violation du Code de conduite n'a été signalée, et aucune plainte n'a été déposée dans le cadre de la procédure de dénonciation.

### Cybersécurité

La cybersécurité est essentielle pour Retail Estates afin de garantir la continuité des activités et de préserver la confiance des locataires, des partenaires et des autres parties prenantes. En investissant continuellement dans une sécurité informatique robuste, des processus et la sensibilisation, l'entreprise renforce sa résilience face aux cybermenaces.

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 atteste 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.

Au cours de l'année écoulée, Retail Estates a encore renforcé son niveau de sécurité de l'information grâce à la mise en place d'une architecture d'accès à distance plus sécurisée (VPN) et au recours à un service de cybersécurité MDR (surveillance, détection et correction) disponible 24 heures sur 24, 7 jours sur 7. Plusieurs analyses de sécurité de

l'information et de vulnérabilité sont également réalisées chaque année, tant en interne qu'en externe, notamment par le CCB belge, Diligent, SWIFT et des auditeurs certifiés.

Les évaluations les plus récentes, notamment l'évaluation NIS2, la certification SWIFT KYC, les évaluations du CCB et les tests d'intrusion, confirment que les principaux risques identifiés ont été en grande partie résolus. Les audits internes font partie intégrante du fonctionnement de Retail Estates et sont réalisés régulièrement. Des audits indépendants sont assurés par des évaluations certifiées telles que NIS2 et SWIFT.

Enfin, les collaborateurs disposent d'un processus d'escalade clair pour les incidents cybernétiques, dans le cadre duquel les e-mails suspects sont activement signalés via la plateforme Hoxhunt, ce qui contribue à une sensibilisation accrue et à une réponse rapide. Ces efforts et investissements portent leurs fruits : aucune fuite, aucun vol ni aucune perte de données clients n'ont été signalés, et aucune plainte n'a été reçue concernant des atteintes à la vie privée des clients ou des collaborateurs. Cela est également confirmé par une note de cybersécurité supérieure à la moyenne.

Hasselt,  
Belgique



## Dialogue avec les parties prenantes et la communauté

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

Bien que l'« engagement communautaire » ait été jugé non matériel 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 continue de s'engager à créer un environnement stimulant où la collaboration active avec les différentes parties prenantes est privilégiée et où un dialogue ouvert occupe une place centrale.



## Actions en faveur des communautés

Outre ses activités commerciales, Retail Estates accorde une grande importance à l'ancrage social de chaque parc commercial. L'équipe marketing organise régulièrement des activités thématiques dans les parcs commerciaux, telles que des événements autour de Pâques ou de la Saint-Nicolas, qui contribuent à l'expérience et à l'implication des visiteurs et des riverains. De plus, Retail Estates prévoit délibérément de l'espace pour des initiatives à valeur ajoutée sociale, qui vont au-delà des simples activités commerciales et offrent des services de soutien à la communauté locale.

En Flandre, Retail Estates collabore activement avec les autorités et les communautés locales en mettant des espaces à disposition ou en les réaffectant en fonction des besoins locaux. Ces initiatives s'inscrivent dans l'ambition de Retail Estates d'entretenir un dialogue ouvert et constructif avec ses parties prenantes, en particulier avec les communautés locales au sein desquelles l'entreprise est active.

Retail Estates encourage également ses collaborateurs à faire la différence au sein des communautés. Ainsi, au cours de l'exercice 2025-2026, diverses actions ont été organisées, telles que :



### Sporten voor het goede doel

En 2025, Retail Estates a participé au quart de triathlon de Weert (Pays-Bas). 18 collègues ont relevé ce défi sportif. Certains ont accompli un triathlon complet en solo, d'autres ont participé en équipe et se sont réparti les disciplines de natation, de cyclisme et de course à pied entre collègues.

Grâce à cet effort collectif, 10 000 € ont été récoltés pour des œuvres caritatives. Un bel exemple de ce qu'il est possible de réaliser lorsque des collègues s'engagent ensemble, au-delà des services et des frontières.

Les fonds récoltés ont été répartis entre trois organisations qui s'engagent chacune à leur manière en faveur des enfants et des personnes en situation de vulnérabilité :

### Klimmen tegen MS – Pays-Bas

Une part importante des recettes a été reversée à Klimmen tegen MS, une initiative qui collecte des fonds pour la recherche sur la sclérose en plaques. Chaque année, des participants gravissent le Mont Ventoux à pied, en courant ou à vélo afin de sensibiliser le public à cette maladie et de collecter des fonds pour la recherche scientifique.

En mai 2026, cinq collègues de Retail Estates poursuivront leur engagement en gravissant eux-mêmes le Mont Ventoux dans le cadre de cette initiative. Notre action initiale trouve ainsi une belle suite et l'impact de notre effort commun s'en trouve encore accru.

Par ailleurs, nous avons soutenu l'asbl Speelgoedbank Limburg, une organisation qui collecte des jouets en bon état et réutilisables pour les distribuer aux enfants issus de familles en situation de précarité. Le jeu est essentiel au

développement des enfants, mais n'est malheureusement pas une évidence pour tout le monde.

Notre collaboration ne s'est pas limitée à un simple soutien financier. En novembre 2025, nous avons organisé, en collaboration avec la Speelgoedbank, pas moins de quatre collectes de jouets dans différents parcs commerciaux. Grâce à cette initiative, nous avons pu, ensemble, faire plaisir à environ 700 enfants en leur offrant des jouets de qualité et en leur permettant de passer une période de la Saint-Nicolas chaleureuse.

### MobileSchool.org

Comme troisième association caritative, nous avons choisi MobileSchool.org, une organisation belge qui œuvre dans le monde entier avec des écoles mobiles pour les enfants des rues et défavorisés. Grâce à des tableaux scolaires innovants et transportables ainsi qu'à du matériel pédagogique, elle aide les animateurs socio-éducatifs à atteindre les enfants qui n'ont pas accès à l'enseignement classique.

MobileSchool.org met l'accent sur le développement des talents, la confiance en soi et les compétences de vie, et offre de nouvelles perspectives et opportunités aux enfants qui grandissent dans des conditions difficiles.

Ces initiatives illustrent ce que Retail Estates souhaite incarner : entreprendre ensemble, agir ensemble et créer ensemble un impact social positif, bien au-delà de nos activités principales.

### Saint-Nicolas

Comme le veut la tradition annuelle, Retail Estates a invité début décembre ses collaborateurs et leurs familles à venir rendre visite à Saint-Nicolas au bureau. Tout le monde a été accueilli avec un food truck, des gaufres fraîchement préparées et une boisson. Saint-Nicolas a également apporté un cadeau pour tous les enfants jusqu'à 12 ans. Décembre est le mois idéal de l'année 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'ANNÉE ÉCOULÉE



## Affiliations

Afin d'élargir le dialogue ouvert avec ses parties prenantes, Retail Estates est membre de diverses associations et organisations professionnelles. Celles-ci soutiennent la société dans son fonctionnement et peuvent apporter des perspectives intéressantes et nouvelles grâce aux réseaux qu'elles ont constitués.

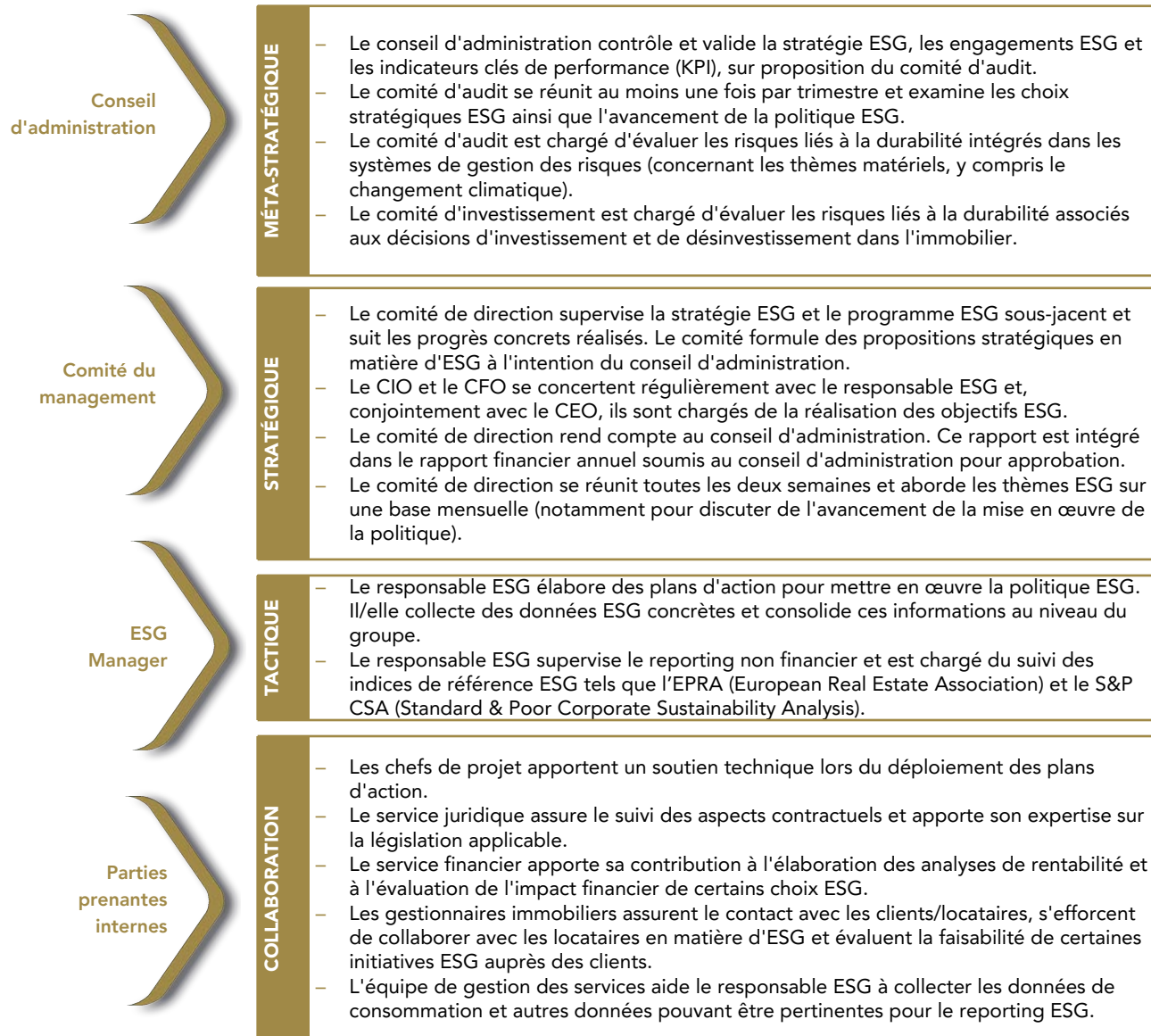
Retail Estates n'a versé aucune contribution à des partis politiques ou à des organisations.

<b>ASSOCIATION</b>	<b>Cotisation en 2025-2026 (en euros)</b>
Association BE-REIT – association professionnelle représentée par 17 sociétés immobilières réglementées (SIR) belges. Promouvoir les intérêts du secteur belge des REIT.	5 000
BLSC – Représente les intérêts des acteurs professionnels du commerce et de l'immobilier commercial	980
EPRA – Représente, promeut et développe le secteur immobilier public européen	11 200
BGBC - Belgian Green Building Council - promeut l'immobilier durable en Belgique par le partage des connaissances, l'élaboration de lignes directrices et la collaboration entre les entreprises, les pouvoirs publics et les experts	5 445
BELIR - Belgian Investor Relation Association - professionnalise les relations avec les investisseurs en Belgique par le partage des connaissances, la formation et la mise en réseau entre les entreprises cotées en bourse et les professionnels des relations avec les investisseurs	1 650
UPSI-BVS – Représente les intérêts du secteur immobilier	6 430
UNIZO – Union des Entrepreneurs Indépendants, représente les intérêts des entrepreneurs	210
VFB - Fédération flamande des investisseurs - Promouvoir et soutenir les intérêts des investisseurs	5 890
VOKA - organisation patronale flamande	3 900

## 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.



## INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

Retail Estates a choisi d'établir son rapport de durabilité conformément aux directives EPRA sBPR, qui visent à permettre la comparaison entre les différentes sociétés immobilières européennes. Ces données ne sont pas exigées par la réglementation applicable aux sociétés de gestion immobilière et sont fournies à titre purement informatif.

Kamperhout,  
Belgique



### Recommandations générales

#### Limites organisationnelles

Le rapport de durabilité porte principalement sur l'activité principale de Retail Estates : la location d'actifs commerciaux périphériques. C'est pourquoi seuls les locaux commerciaux sont inclus dans ce rapport. Ils représentent 99 % du portefeuille total de Retail Estates.

Pour l'établissement de ces données de durabilité, Retail Estates applique le principe du contrôle opérationnel. Les surfaces gérées directement par Retail Estates comprennent les bureaux, les parties communes et les locaux commerciaux vacants. Il s'agit donc des émissions de scope 1 et 2 ; les émissions de scope 3 n'ont pas été incluses dans les indicateurs de performance EPRA. 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.

#### Couverture des données de performance

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

#### Estimation de la consommation des services publics par le 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 2026 fait défaut, la consommation de la période d'avril 2025 à décembre 2025 est utilisée comme base.

Données estimées du portefeuille	2025-2026
<b>Belgique</b>	
Électricité	38 %
Carburant	19 %
Chauffage ou refroidissement urbain des bâtiments	— %
GES	33 %
Certificats	0 %
m <sup>2</sup>	0 %

Données estimées du portefeuille	2025-2026
<b>Pays-bas</b>	
Électricité	2 %
Carburant	— %
Chauffage ou refroidissement urbain des bâtiments	— %
GES	1 %
Certificats	0 %
m <sup>2</sup>	0 %

#### Vérification par des tiers

PwC Réviseurs d'Entreprises SRL / Bedrijfsrevisoren BV a fourni une assurance limitée concernant les données globales des indicateurs de performance

environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) de l'EPRA pour l'exercice 2025-2026, qui figurent dans les tableaux ci-dessous. Les indicateurs ont été calculés conformément aux « Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting » de l'EPRA, publiées en avril 2024 (EPRA sBPR - 4e version). Le rapport d'assurance limité complet de PwC est inclus dans le présent rapport.

### Périmètre – reporting sur la consommation des services publics par les propriétaires et les locataires

La consommation déclarée ne comprend que la consommation d'énergie liée à un compteur au nom de Retail Estates. Lorsque des immeubles se retrouvent inoccupés, la consommation d'énergie qui y est associée relève du contrôle opérationnel de Retail Estates.

Il arrive parfois que les contrats soient au nom de Retail Estates et que la consommation qui y est liée soit refacturée au locataire, ce qui fait qu'elle relève tout de même du contrôle opérationnel du locataire. Étant donné que les indicateurs ne concernent que les scopes 1 et 2, ces consommations ont donc également été exclues.

Retail Estates rend également compte des performances énergétiques à périmètre constant de son portefeuille immobilier, dans la mesure où ces performances relèvent de son contrôle opérationnel. Cela reflète l'évolution de la consommation d'énergie des immeubles qui ont été opérationnels pendant deux années consécutives et qui n'étaient pas en cours de développement. Étant donné que la consommation d'énergie des locataires n'est pas prise en compte dans le cadre du rapport, seules les consommations des immeubles inoccupés pendant deux années consécutives sont incluses. Ceci afin de fournir

une image comparative plus précise. Par ailleurs, 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.

### Normalisation

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

### Analyse segmentée

Pour les indicateurs environnementaux, une distinction a été faite entre le portefeuille immobilier en Belgique (BE) et aux Pays-Bas (NL) et les bureaux en Belgique (BE) et aux Pays-Bas (NL). Pour les paramètres sociaux, l'entreprise est considérée dans son ensemble.

### Informations sur les bureaux propres

Comme mentionné ci-dessus, les mesures relatives aux bureaux sont présentées dans une colonne distincte. Pour le bureau belge, 8,5 % de la consommation est basée sur une extrapolation ; pour le bureau néerlandais, 25 % de la consommation d'électricité est basée sur une extrapolation et la consommation de gaz est entièrement connue.

Les indicateurs sociaux relatifs aux collaborateurs englobent l'ensemble des collaborateurs (49<sup>1</sup> personnes au 31 mars 2026). Tous les autres indicateurs (énergie,

certificats, etc.) concernent la superficie des bureaux en Belgique (1 051 m<sup>2</sup>) et aux Pays-Bas (396 m<sup>2</sup>).

### Rapport sur les performances

Une description des indicateurs de performance sBPR et de leur contexte a été fournie ci-dessus pour Green Retail Estates et Partner of Choice. Les résultats des différents indicateurs de performance sont présentés dans les tableaux ci-dessous.

T-Forum, Tongeren, Belgique



<sup>1</sup> Y compris les collaborateurs employés à titre indépendant – les collaborateurs indépendants ne sont pas pris en compte dans le KPI EPRA relatif à la formation et au développement.

## Informations sur les mesures de performance en matière de durabilité de l'EPRA

Le rapport de durabilité est inclus dans le présent rapport financier annuel de Retail Estates. Tous les indicateurs environnementaux et sociaux peuvent être consultés dans les tableaux ci-dessous.

Les informations relatives aux indicateurs de gouvernance figurent dans le « Rapport sur la gouvernance d'entreprise » (voir ci-dessus).

CODE EPRA	DESCRIPTION	SECTION
<b>Gov-Board</b>	Composition de l'organe de direction suprême	Rapport de gestion - Composition du conseil d'administration
<b>Gov-Selec</b>	Processus de nomination et de sélection de l'organe de direction suprême	Document permanent – « Statuts » de la société, article 10 Rapport de gestion - Composition du conseil d'administration
<b>Gov-Col</b>	Procédure de gestion des conflits d'intérêts	Rapport de gestion – Composition du conseil d'administration

## Période couverte par le rapport

Les indicateurs portent sur la période allant du 1<sup>er</sup> avril 2025 au 31 mars 2026. Aucune modification n'a été apportée aux méthodes de calcul par rapport à l'année précédente.

## Materialité

En 2024, une double analyse de matérialité a été réalisée. Il ressort de cet exercice 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'explications 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, H&S-Asset et H&C-Comp ne sont pas pertinents, car 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.

Venlo Trefcenter, Pays-Bas



## Mesures de performance en matière de durabilité dans le domaine de l'environnement

Pour les indicateurs de performance environnementale publiés ci-dessous, la consommation déclarée du portefeuille concerne uniquement les parties communes et les locaux commerciaux vacants (sous les scopes 1 et 2) dont le contrôle de la consommation incombe à Retail Estates. La consommation des locataires n'est donc pas incluse dans ces tableaux.

Les informations ci-dessous ont été principalement tirées 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		2025/26	2024/25	Var
			2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25			
ABS Totaal	Surface	m <sup>2</sup>	739 162	764 474	-3 %	452 072	466 730	-3 %	1 051	1 051	396	396	1 192 681	1 232 651	-3 %

## Environnement

### Énergie - chiffres absolus

EPRA Code	Description	Unité de mesure	Portefeuille immobilier Retail Estates						Bureaux Retail Estates				Total		
			Belgique			Pays-Bas			Belgique		Pays-Bas		2025/26	2024/25	Var
			2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25			
<b>ABS</b>	<b>Scope absolu du reporting</b>	<b>m²</b>	<b>376 533</b>	<b>381 252</b>	<b>-1 %</b>	<b>358 747</b>	<b>356 860</b>	<b>1 %</b>	<b>1 051</b>	<b>1 051</b>	<b>396</b>	<b>396</b>	<b>736 727</b>	<b>739 559</b>	<b>0 %</b>
	% en scope du reporting	%	51 %	51 %	0 %	79 %	76 %	3 %	100 %	100 %	100 %	100 %	62 %	60 %	2 %
<b>Elec-Abs</b>	<b>Consommation totale d'électricité</b>	<b>MWh</b>	<b>723</b>	<b>658</b>	<b>10 %</b>	<b>2 373</b>	<b>2 441</b>	<b>-3 %</b>	<b>151</b>	<b>152</b>	<b>23</b>	<b>11</b>	<b>3 270</b>	<b>3 262</b>	<b>0 %</b>
	Électricité grise/inconnue	MWh	0	0	0 %	103	632	-84 %	0	0	0	11	103	643	-84 %
	Électricité verte	MWh	723	658	10 %	2 270	1 809	25 %	151	152	23	0	3 167	2 619	21 %
	Production renouvelable: consommation locale	MWh	31	24	31 %	44	27	63 %	14	13	0	0	89	63	40 %
	Production renouvelable: consommation locale	%	4 %	4 %	1 %	2 %	1 %	1 %	9 %	9 %	0 %	0 %	3 %	2 %	1 %
<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>436</b>	<b>925</b>	<b>-53 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>436</b>	<b>0</b>	<b>100 %</b>
	Renouvelable	%	0 %	0 %	0 %	34 %	37 %	-3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>Fuels-Abs</b>	<b>Consommation totale de carburant</b>	<b>MWh</b>	<b>234</b>	<b>402</b>	<b>-42 %</b>	<b>1 652</b>	<b>2 101</b>	<b>-21 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>55</b>	<b>1 921</b>	<b>2 558</b>	<b>-25 %</b>
	Non renouvelable	MWh	234	402	-42 %	1 652	2 101	-21 %	0	0	35	55	1 921	2 558	-25 %
	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 %	0 %	0 %	0 %
<b>Total energy-Abs</b>	<b>Consommation totale d'énergie</b>	<b>MWh</b>	<b>957</b>	<b>1 060</b>	<b>-10 %</b>	<b>4 461</b>	<b>5 467</b>	<b>-18 %</b>	<b>151</b>	<b>152</b>	<b>58</b>	<b>66</b>	<b>5 627</b>	<b>6 745</b>	<b>-17 %</b>
<b>Energy-Int</b>	<b>Intensité énergétique des bâtiments</b>	<b>KWh/m²</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>	<b>-9 %</b>	<b>12,4</b>	<b>15,3</b>	<b>-19 %</b>	<b>143,7</b>	<b>144,6</b>	<b>146,5</b>	<b>166,7</b>	<b>7,6</b>	<b>9,1</b>	<b>-16 %</b>

## Énergie - like-for-like (comparaison à périmètre constant)

EPRA Code	Description	Unité de mesure	Portefeuille immobilier Retail Estates						Bureaux Retail Estates				Total		
			Belgique			Pays-Bas			Belgique		Pays-Bas		2025/26	2024/25	Var
			2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25			
ABS Totaal	Scope absolu du reporting	m²	328 485	328 485	0 %	353 650	353 650	0 %	1 051	1 051	396	396	683 582	683 582	0 %
Elec-LfL	Consommation totale d'électricité à périmètre constant	MWh	601	536	12 %	2 352	2 421	-3 %	151	152	23	11	3 126	3 120	0 %
	Électricité grise/inconnue	MWh	0	0	0 %	103	632	-84 %	0	0	0	11	103	643	-84 %
	Électricité verte	MWh	601	536	12 %	2 249	1 789	26 %	151	152	23	0	3 024	2 478	22 %
	Production renouvelable: consommation locale	MWh	31	23	35 %	44	27	63 %	14	13	0	0	89	62	43 %
	Production renouvelable: consommation locale	%	5 %	4 %	1 %	2 %	1 %	1 %	9 %	9 %	0 %	0 %	3 %	2 %	1 %
DH&C-LfL	Consommation totale à périmètre constant du chauffage et du refroidissement urbains	MWh	0	0	0 %	436	925	-53 %	0	0	0	0	436	925	-53 %
	Renouvelable	%	0 %	0 %	0 %	34 %	37 %	-3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	34 %	37 %	-3 %
Fuels-LfL	Consommation totale du carburant à périmètre constant	MWh	203	400	-49 %	1 652	2 101	-21 %	0	0	35	55	1 889	2 556	-26 %
	Non renouvelable	MWh	203	400	-49 %	1 652	2 101	-21 %	0	0	35	55	1 889	2 556	-26 %
	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 %	0 %	0 %	0 %
Total energy - LfL	Consommation totale d'énergie à périmètre constant	MWh	804	936	-14 %	4 440	5 447	-18 %	151	152	58	66	5 453	6 601	-17 %
Energy-int - LfL	Intensité énergétique des bâtiments à périmètre constant	kWh/m²	2,4	2,8	-14 %	12,6	15,4	-18 %	143,7	144,6	146,5	166,7	8,0	9,7	-17 %

## 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		2025/26	2024/25	Var
			2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25			
ABS	Scope absolu du reporting	m <sup>2</sup>	376 533	381 252	-1 %	358 747	356 860	1 %	1 051	1 051	396	396	736 727	739 559	0 %
	% en scope du reporting	%	51 %	50 %	0	79 %	76 %	0	100 %	100 %	100 %	100 %	62 %	60 %	0
GHG Total ABS	Total des émissions de gaz à effet de serre (GES)	KgCO <sub>2</sub> e	115 414	144 716	-20 %	895 971	1 084 888	-17 %	14 361	15 649	11 612	12 648	1 037 359	1 257 901	-18 %
GHG-Dir-Abs	Total des émissions directes de gaz à effet de serre (GES)	KgCO <sub>2</sub> e	42 886	73 579	-42 %	302 169	384 196	-21 %	0	0	6 316	10 078	351 370	467 853	-25 %
GHG-Indirect-Abs	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre (GES)	KgCO <sub>2</sub> e	72 529	71 137	2 %	593 803	700 692	-15 %	14 361	15 649	5 296	2 570	685 989	790 047	-13 %
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>	0,31	0,38	-19 %	2,50	3,04	-18 %	13,66	14,89	29,32	31,94	1,41	1,70	-17 %

## Certificats

			Portefeuille immobilier Retail Estates						Bureaux Retail Estates				Total		
EPRA Code	Description	Unité de mesure	Belgique			Pays-Bas			Belgique		Pays-Bas		2025/26	2024/25	Var
			2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25			
ABS	Scope absolu du reporting	m <sup>2</sup>	389 824	394 174	-1 %	450 503	465 161	-3 %	1 051	1 051	0	0	841 378	860 386	-2 %
	% en scope du reporting	%	53 %	52 %		100 %	100 %		100 %	100 %	0 %	0 %	71 %	70 %	
Cert-Tot	Energy Index (EI) score: total avant le 01/01/2021	# labels	0	0	0 %	104	184	-43 %	0	0	0	0	104	184	-43 %
	Label A	# labels	0	0	0 %	102	166	-39 %	0	0	0	0	102	166	-39 %
	Label B	# labels	0	0	0 %	2	18	-89 %	0	0	0	0	2	18	-89 %
	Label C	# labels	0	0	0 %	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0 %
	Label D	# labels	0	0	0 %	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	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	344	348	-1 %	193	113	71 %	1	1	1	0	539	462	17 %
	Label A	# labels	0	0	0 %	6	4	50 %	0	0	0	0	6	4	50 %
	Label A+	# labels	0	0	0 %	20	13	54 %	0	0	1	0	21	13	62 %
	Label A++	# labels	0	0	0 %	70	53	32 %	0	0	0	0	70	53	32 %
	Label A+++	# labels	0	0	0 %	83	36	131 %	0	0	0	0	83	36	131 %
	Label A++++	# labels	0	0	0 %	4	1	300 %	0	0	0	0	4	1	300 %
	Label B	# labels	3	3	0 %	3	1	200 %	0	0	0	0	6	4	50 %
	Label C	# labels	2	2	0 %	3	2	50 %	0	0	0	0	5	4	25 %
	Label D	# labels	0	0	0 %	1	1	0 %	1	1	0	0	2	2	0 %
	Label E	# labels	0	0	0 %	2	1	100 %	0	0	0	0	2	1	100 %
	Label F	# labels	1	1	0 %	0	0	0 %	0	0	0	0	1	1	0 %
	Label G	# labels	0	0	0 %	1	1	0 %	0	0	0	0	1	1	0 %
	Label X	# labels	338	342	-1 %	0	0	0 %	0	0	0	0	338	342	-1 %

## Mesure des indicateurs de performance sociale

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, les cadres intermédiaires et les collaborateurs. Retail Estates emploie deux types de collaborateurs : des indépendants et des 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 le KPI Diversity-Pay, les membres de la direction ne sont pas pris en compte afin de ne pas divulguer

d'informations confidentielles. Par ailleurs, pour le calcul de ce KPI, une distinction a été faite entre les cadres intermédiaires et les autres fonctions. Toutefois, en raison de la taille limitée de la population, certains facteurs, tels que l'ancienneté, ont un impact relativement important sur ces pourcentages, ce qui peut fausser le tableau. De plus, notre équipe aux Pays-Bas n'a pas été prise en compte. Le système fiscal n'est pas le même en Belgique et aux Pays-Bas, c'est pourquoi 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 fournir aucune information concernant cet indicateur de performance clé (KPI) pour l'équipe néerlandaise. Pour le KPI « Emp-Training », tous les collaborateurs ayant suivi une formation sont pris en compte, même s'ils ne travaillent plus chez Retail Estates au 31 mars 2026.

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

Hasselt,  
Belgique



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)	39 %	61 %	40 %	60 %
		# professionnels - employés (excl. management)	19	30	18	27
		% de diversité - employés de bureau	27 %	73 %	39 %	61 %
		# professionnels - employés de bureau	8	22	5	20
		% de diversité - management intermédiaire	58 %	42 %	65 %	35 %
		# professionnels - management intermédiaire	11	8	13	7
		% de diversité - management	60 %	40 %	60 %	40 %
		# professionnels - management	3	2	3	2
		% de diversité - conseil d'administration	56 %	44 %	56 %	44 %
		# professionnels - conseil d'administration	5	4	6	4
Diversity-Pay	Ratio des salaires hommes - femmes (rémunération brute)	% des travailleurs	110 %		94 %	
		% du management intermédiaire	100 %		104 %	
		% du conseil d'administration	100 %		100 %	
EPRA Code	Description	Unité de mesure	Tous les employés		Tous les employés	
<b>Formation</b>						
Emp-Training	Formation et développement des travailleurs	Heures de formation en moyenne	32,40		38,27	
<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	11		6	
		Nombre de travailleurs ayant quitté l'entreprise	8		5	
Emp-Turnover	% nouvelles embauches et rotation du personnel	% nouvelles embauches	22 %		13 %	
		% rotation du personnel	16 %		11 %	
<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.

## Rapport d'assurance limitée de l'auditeur indépendant sur l'information objet de la mission du rapport annuel 2025/2026 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 31 mars 2026 (l'« Accord »). Cette dernière stipule que nous avons été engagés afin de fournir un rapport indépendant d'assurance limitée sur les indicateurs de développement durable EPRA FY2025-2026 tels que définis dans le chapitre « Indicateurs de performance EPRA » du rapport de développement durable inclus dans le Rapport Annuel pour l'exercice clôturé le 31 mars 2026 (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 le chapitre « Indicateurs de performance EPRA » du rapport de développement durable inclus dans le Rapport Annuel (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 2026 et présentées dans le chapitre « Indicateurs de performance EPRA » du rapport de développement durable inclus dans le Rapport Annuel;
- 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 IESBA »), 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 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 2026 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 notre 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 oeuvre 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 2026 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, 12 juin 2026

Le commissaire  
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par  
Jeroen Bockaert\*  
Réviseur d'Entreprises

\*Agissant au nom de Jeroen Bockaert BV



# Retail Estates sa en bourse

	01.04.2025 31.03.2026	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024	01.04.2022 31.03.2023	01.04.2021 31.03.2022
Cours le plus élevé (€)	69,60	71,90	67,50	75,60	75,80
Cours de clôture au 31 mars (€)	66,00	60,30	65,00	65,10	73,90
Cours de clôture moyen (€)	64,30	62,50	60,95	65,02	68,84
Valeur de l'actif net (VAN) (IFRS) (part du groupe) (€)	85,64	83,02	81,20	77,90	69,63
EPRA NTA* (€)	83,41	80,87	78,15	73,78	68,46
Primes/(Réduction) VAN par rapport au cours de clôture	-22,93 %	-27,37 %	-19,95 %	-16,43 %	6,13 %
Primes/(Réduction) EPRA NTA par rapport au cours de clôture	-20,88 %	-25,44 %	-16,83 %	-11,77 %	7,95 %
Dividende brut (€)	5,20	5,10	5,00	4,90	4,60
Dividende net (€)	3,64	3,57	3,50	3,43	3,22
Rendement de dividende (dividende brut)	7,88 %	8,46 %	7,69 %	7,53 %	6,22 %
Return résultat net sur capitaux propres	9,55 %	8,82 %	10,49 %	16,43 %	14,31 %
Taux de distribution (consolidé)	83,48 %	80,79 %	80,12 %	96,49 %	79,93 %
Nombre d'actions	15 026 370	14 707 335	14 375 587	14 085 827	13 226 452
Capitalisation du marché (en millions EUR)	991,74	886,85	934,41	0,00	977,43
Volume journalier moyen	15 240	11 067	9 448	9 903	10 746
Volume annuel	3 886 363	2 833 141	2 390 376	2 554 865	2 783 267

\*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.

Rotterdam - Woonmall  
Alexandrium, Pays -Bas



## PERFORMANCES

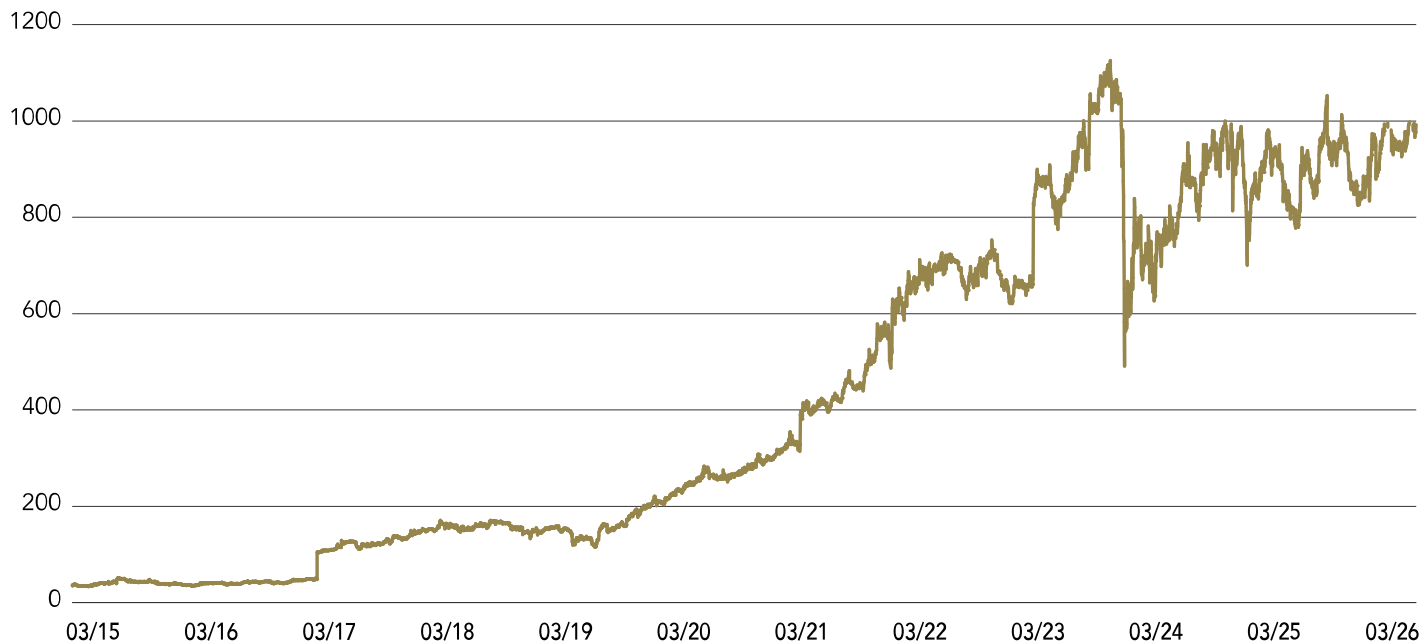
### Capitalisation boursière

Retail Estates sa est cotée sur le marché continu d'Euronext et fait partie de l'indice BelMid, qui se compose d'une trentaine d'entreprises.

La capitalisation boursière de Retail Estates sa s'élevait à 991,74 millions d'euros au 31 mars 2026.

La capitalisation boursière de Retail Estates sa s'élevait à **991,74** millions d'euros au 31 mars 2026.

CAPITALISATION BOURSIÈRE  
(en million d' EUR)



## Cours en bourse

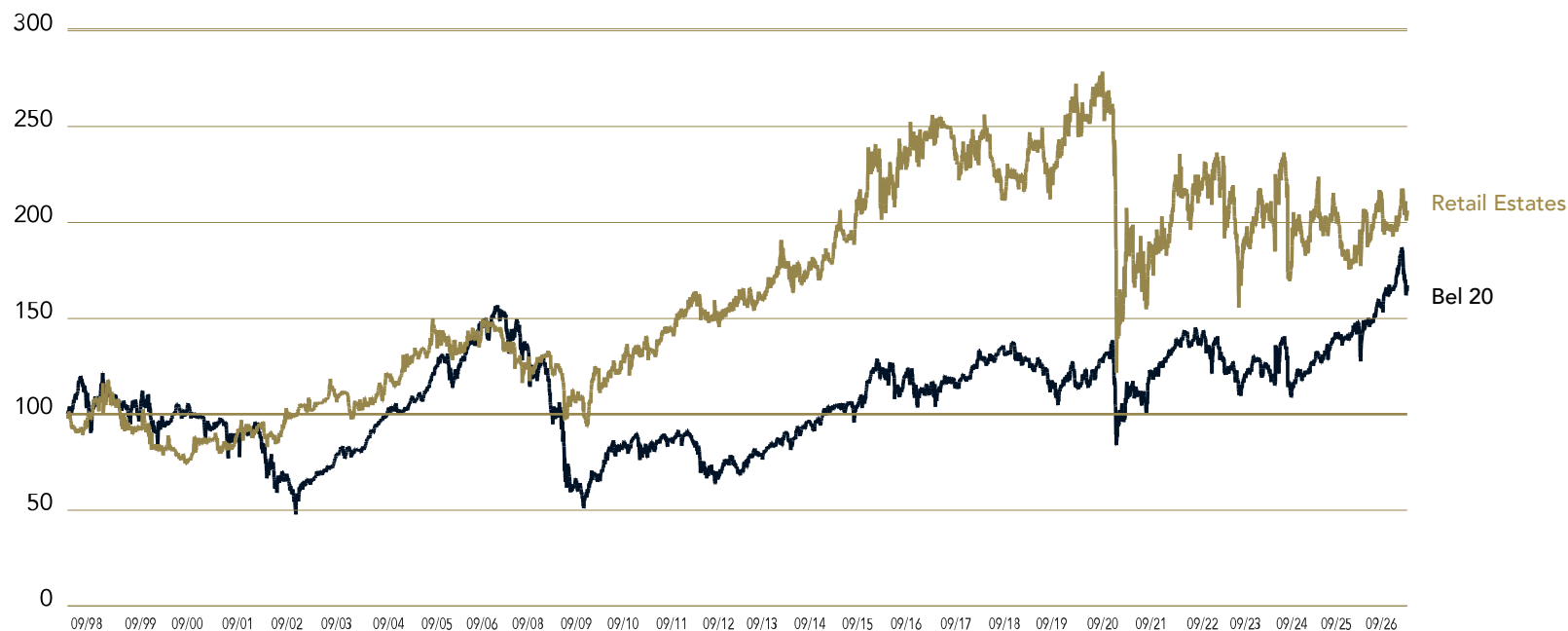
L'action a atteint le cours de clôture le plus élevé de l'exercice social en date du 17 février 2026 (69,60 euros) et l'exercice s'est finalement clôturé sur un cours de 66,00 euros.

La moyenne annuelle du cours s'élève à 64,30 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 +109,32 % sur cette période, contre une progression de +70,41 % du BEL 20.

Le cours de l'action de Retail Estates a grimpé lors de l'exercice écoulé de +9,45 % par rapport au début de l'exercice. L'indice BEL Mid a augmenté de +4,15 %. L'indice BEL Real Estate, qui regroupe tous les acteurs immobiliers belges cotés en bourse, a augmenté de +2,75 %. Le FTSE EPRA Nareit Developed Europe, qui regroupe des sociétés immobilières cotées en bourse en Europe, a grimpé de +3,12 %.

L'action Retail Estates a connu une progression de **+109,32 %** sur cette période, contre une progression de **+70,41 %** du BEL 20.

COURS EN BOURSE RETAIL ESTATES - BEL20



## 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 83,02 euros au 31 mars 2025 à 85,64 euros au 31 mars 2026 (dividende inclus).

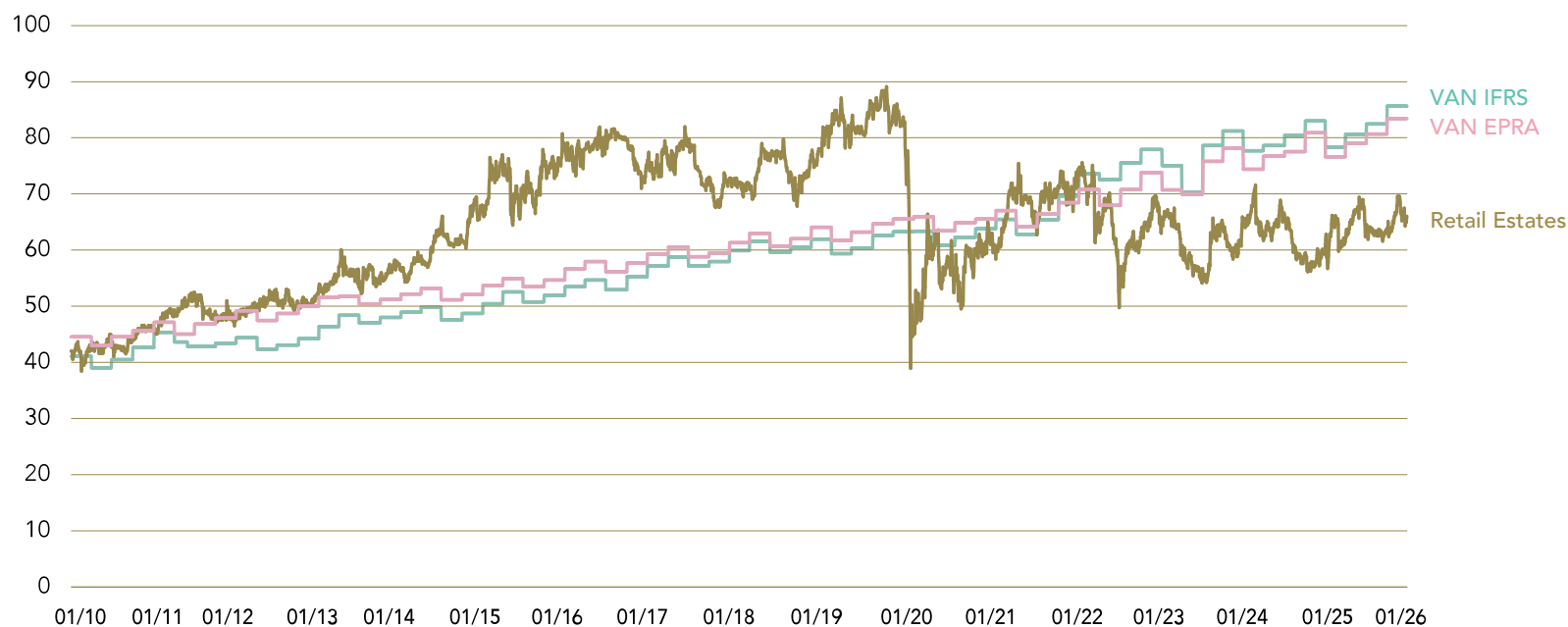
La VAN EPRA s'élevait à 83,41 euros, contre 80,87 euros pour l'exercice social précédent. Cette augmentation s'explique principalement par l'ajout aux capitaux propres du résultat non distribué de l'exercice précédent, l'augmentation de capital via le dividende facultatif et les plus-values constatées sur le portefeuille immobilier. Au 31 mars 2026, le cours de l'action s'élevait à 66,00 euros, ce qui représente une décote de -20,88 % (par rapport à la VAN EPRA).

Au 31 mars 2026, le cours de l'action s'élevait à **66,00 euros**

La valeur intrinsèque de l'action au 31 mars 2026 est de **85,64 euros**

La VAN EPRA s'élevait à **83,41 euros**

COURS EN BOURSE RETAIL ESTATES - VAN EPRA - VAN IFRS



## Dividende

Le conseil d'administration de Retail Estates proposera à l'assemblée générale des actionnaires, qui se tiendra le 20 juillet 2026, de distribuer à charge de l'exercice 2025-2026 (courant du 1 avril 2025 au 31 mars 2026), un dividende de 5,20 euros (soit un dividende net de 3,64 euros par action après retenue de 30 % de précompte mobilier) par action (participant au résultat de l'exercice 2025-2026). Il s'agit d'une hausse de 2 % par rapport à l'exercice précédent, lors duquel le dividende brut s'élevait à 5,10 euros.

## Profil de risque et rendement

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.

## Comparaison avec une obligation d'État

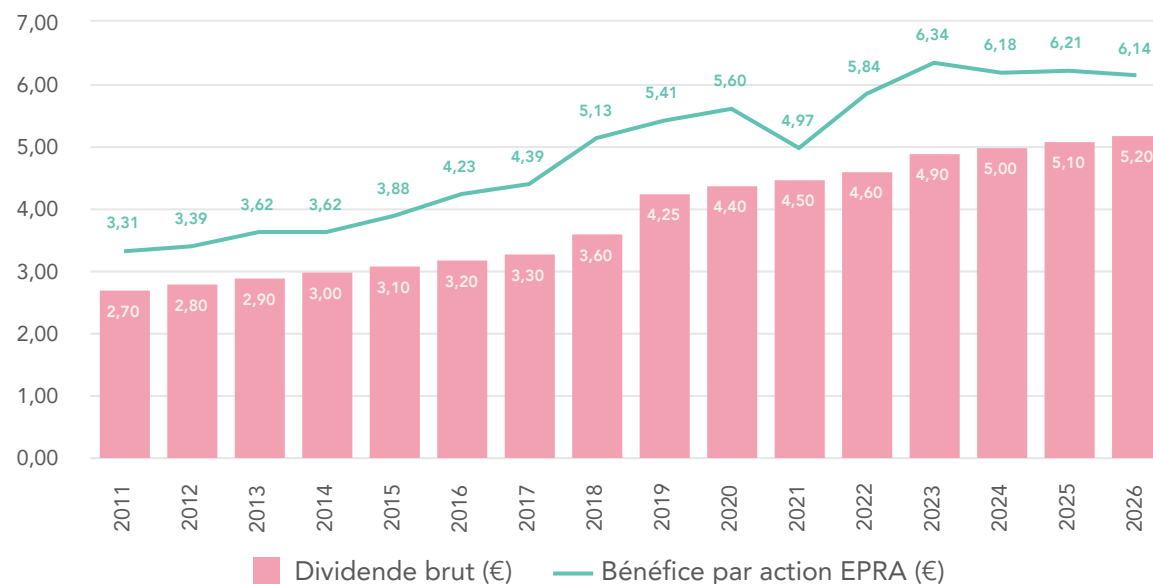
L'immobilier est considéré par certains investisseurs comme un pont entre d'une part un placement en action et d'autre part un placement obligatoire ou un bon d'État. Le taux de rendement des actions de Retail Estates sa s'élève, lors de l'exercice écoulé (pour un dividende brut de 5,20 euros) à 7,88 % par rapport au cours de clôture de l'action (hors dividende). Le taux d'intérêt des OLO à 10 ans s'élève à 3,62 % au 31 mars 2026.

## 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.

ÉVOLUTION DES BÉNÉFICES ET DES DIVIDENDES



## LES ACTIONNAIRES

### Agenda de l'actionnaire

L'assemblée générale annuelle des actionnaires aura lieu le lundi 20 juillet 2026 à 10h00.

<b>Assemblée Générale</b>	lundi 20 juillet 2026
<b>Date ex-dividende</b>	jeudi 23 juillet 2026
<b>Record date dividende</b>	vendredi 24 juillet 2026
<b>Mise en paiement du dividende</b>	lundi 27 juillet 2026
<b>Publication des résultats de Q1 2026-2027</b>	lundi 27 juillet 2026
<b>Publication des résultats semestriels 2026-2027</b>	vendredi 13 novembre 2026
<b>Publication des résultats de Q3 2026-2027</b>	lundi 22 février 2027
<b>Publication des résultats annuels de 2026-2027</b>	lundi 24 mai 2027

### Rencontrer les actionnaires

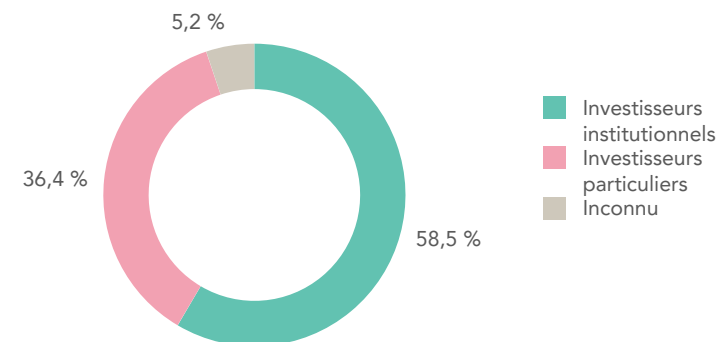
Outre les rencontres régulières avec les actionnaires institutionnels, la direction de Retail Estates prend le temps de s'entretenir avec les actionnaires privés.

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 a fait une présentation.

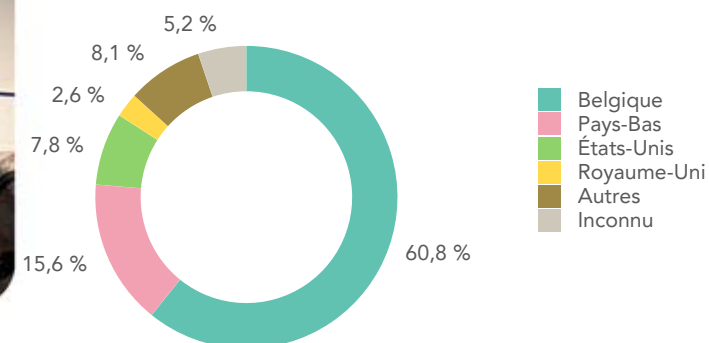


### Structure de l'actionnariat

Type d'investisseur  
(au 31 décembre 2025)



Origine de l'investisseur  
(au 31 décembre 2025)





# Rapport Immobilier

# Le marché de l'immobilier commercial en périphérie

Le marché belge et néerlandais 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 1,39 milliard d'euros en Belgique et de 712 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 s'efforce de consolider davantage sa position sur les marchés belge et néerlandais, tout en s'étendant vers un troisième pays : la France.

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.

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 2025. 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 (principalement 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 peuvent 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.



Cruquius,  
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.

## 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, trois quarts (73,27 %) du portefeuille immobilier est actuellement composé de parcs commerciaux. Les magasins de périphérie individuels ne représentent que 3,63 % du portefeuille. Le 22,89 % 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 2025, les marchés immobiliers en Belgique, et dans une moindre mesure aux Pays-Bas, ont retrouvé leur dynamisme d'antan. Le nombre de transactions a été bien plus élevé que lors des années précédentes. Malgré cela, Retail Estates s'est principalement concentrée, conformément à sa stratégie, sur la rotation de ses actifs et a conservé des fonds en vue d'une expansion vers un troisième pays.

Après la clôture de l'exercice, Retail Estates a réalisé une première acquisition en France. Avec le parc commercial L'Oseraie à Osny (Val-d'Oise), la société immobilière fait un pas vers une croissance accrue sur un marché caractérisé par une population très importante, un marché locatif intérieur très dynamique et une forte présence de parcs commerciaux.

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.

**Retail Estates se concentre sur de nouveaux marchés en dehors de la Belgique et des Pays-Bas et a acquis, après la date de clôture du bilan, un parc commercial en France, ce qui constitue une première étape dans sa stratégie de croissance et d'internationalisation.**

## LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

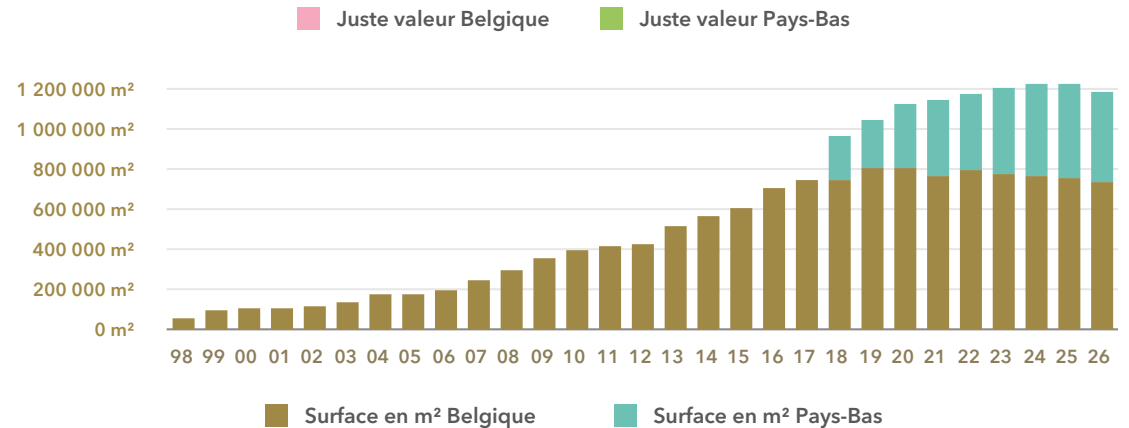
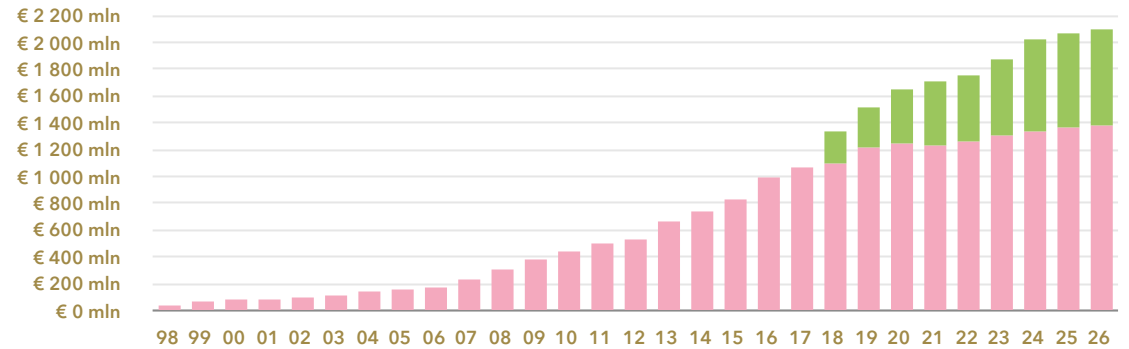
### Stratégie d'investissement et profil

Retail Estates sa investit depuis 1998 dans l'immobilier commercial situé en périphérie, c'est-à-dire les emplacements « out of town ». En 29 ans, la société a constitué un portefeuille important se composant, au 31 mars 2026, de 1 006 immeubles représentant une surface commerciale construite brute de 1 191 234 m<sup>2</sup>. La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 2 101,66 millions d'euros. La valeur d'investissement s'élève quant à elle à 2 214,83 millions d'euros.

Par rapport au 31 mars 2025 (lorsque la juste valeur s'élevait à 2 069,54 millions d'euros), le portefeuille immobilier de la SIR publique a progressé de +1,55 %. Cela résulte principalement de réévaluations positives des immeubles.

Le taux d'occupation s'élève à 97,82 %.

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE  
DE RETAIL ESTATES SA ENTRE 1998 E 2026



## Résumé des chiffres clés

RETAIL ESTATES	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Juste valeur estimée <sup>1</sup> (en €)	2 101 655 786	2 069 537 304	2 028 317 000	1 888 562 000	1 759 879 000
Rendement (valeur d'investissement) <sup>2</sup>	6,81 %	6,86 %	6,76 %	6,93 %	6,57 %
Loyers contractuels (en €)	149 601 303	148 867 966	143 274 831	136 389 788	119 343 175
Loyers contractuels comprenant la valeur locative des immeubles inoccupés (en €)	152 673 922	152 694 056	145 855 978	139 144 702	121 869 650
Total m <sup>2</sup> en portefeuille	1 191 234	1 231 205	1 228 576	1 211 004	1 177 577
Nombre d'immeubles	1 006	1023	1020	1013	987
Taux d'occupation	97,82 %	97,26 %	98,10 %	98,47 %	97,81 %

<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 2026 (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".

Spijkenisse,  
Pays-Bas



## Type d'immeubles<sup>1</sup>

### Définitions

**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.

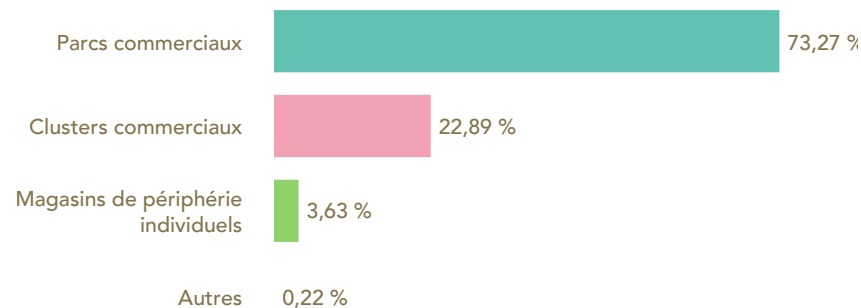
**Les clusters commerciaux** sont des ensembles de magasins de périphérie situés le long d'un même axe routier, que le consommateur considère comme un tout, alors qu'en dehors de leur emplacement, ils ne disposent d'aucune infrastructure commune. En Belgique, il s'agit de la forme la plus courante de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

**Les 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 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.

### Type d'immeubles



Beringen,  
Belgique



<sup>1</sup> Les diagrammes affichés dans le présent chapitre indiquent des pourcentages sur la base de la superficie totale au 31 mars 2026

## Répartition géographique

Au 31 mars 2026, le portefeuille néerlandais représente 37,95 % du portefeuille total (en m<sup>2</sup>). 33,66 % du portefeuille est situé dans la Région flamande, 28,39 % 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.

Répartition géographique  
(sur la base de la superficie totale en m<sup>2</sup>)



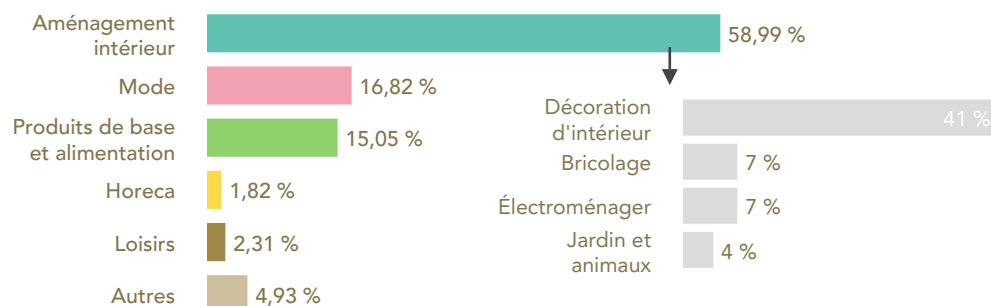
Hasselt,  
Belgique

## Activités commerciales des locataires

La part des magasins d'aménagement intérieur (58,99 %), exprimée en mètres carrés, est pratiquement identique 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 (15,05 % au 31 mars 2026 contre 14,89 % au 31 mars 2025) a connu une légère hausse par rapport à l'exercice précédent.

Si nous réalisons cette distribution sur la base des loyers contractuels, la part des « Autres » baisse à 2,62 %. La part correspondant à l'aménagement intérieur (58,77 %) diminue légèrement, tandis que celles des catégories « Mode » (18,89 %) et « Produits de base et alimentation » (15,32 %) augmentent légèrement.

Activités commerciales des locataires  
(sur la base de la superficie totale en m<sup>2</sup>)



## 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.

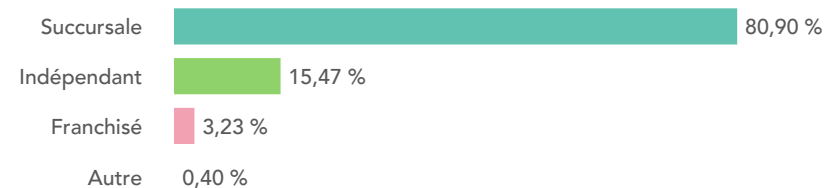
Une entreprise à succursales multiples se définit dans ce cadre comme un grand magasin comptant au moins cinq points de vente et une administration centrale. Au 31 mars 2026, la proportion d'entreprises à succursales multiples et/ou de franchiseurs s'élève à 81 %. Ces locataires sont moins sensibles 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.

## 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 128,27 EUR/m<sup>2</sup> par an, soit une hausse de 110 % 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. Par rapport à d'autres segments du commerce de détail, tels que les centres commerciaux et l'immobilier commercial en centre-ville, nos loyers sont bas.

### Type de locataire



### Loyer au m<sup>2</sup> (sur la base de la surface de vente)



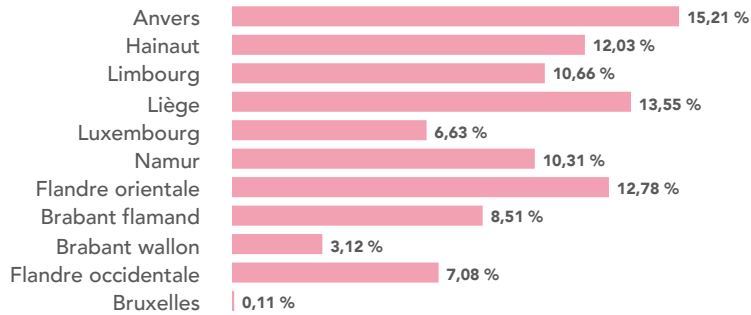
Spijkenisse,  
Pays-Bas



## 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>.

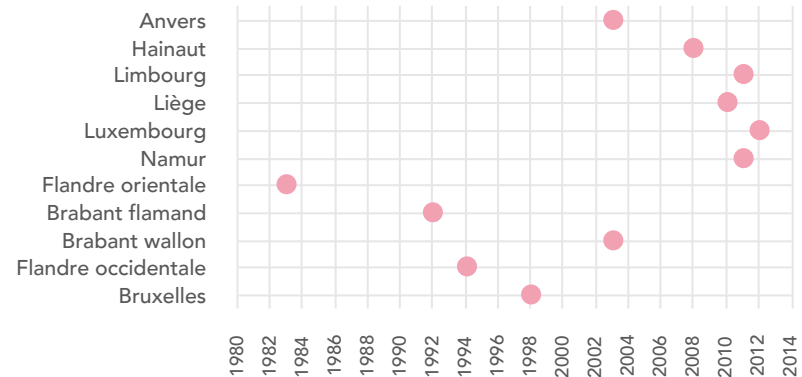
**Superficie totale en m<sup>2</sup> par province en Belgique**  
(sur la base de la superficie au 31 mars 2026)



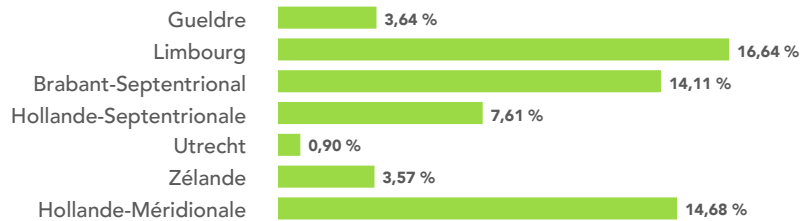
## Année de construction du portefeuille

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.

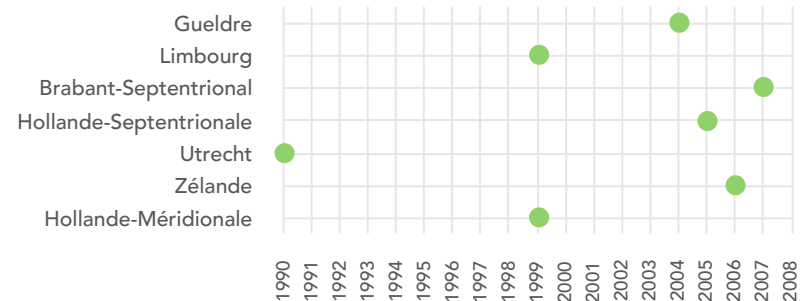
**Année moyenne de construction par province en Belgique**  
(sur la base de la superficie au 31 mars 2026)



**Superficie totale en m<sup>2</sup> par province aux Pays-Bas**  
(sur la base de la superficie au 31 mars 2026)



**Année moyenne de construction par province aux Pays-Bas**  
(sur la base de la superficie au 31 mars 2026)



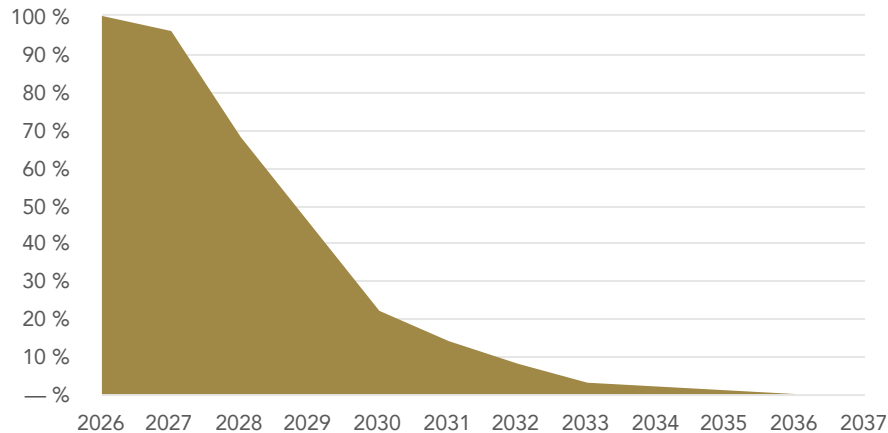
## Échéance des baux

La durée moyenne restante pondérée est de 8,12 ans pour le portefeuille belge, et de 4,37 ans pour le portefeuille néerlandais. La durée moyenne restante pondérée pour l'ensemble du portefeuille est de 6,69 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.

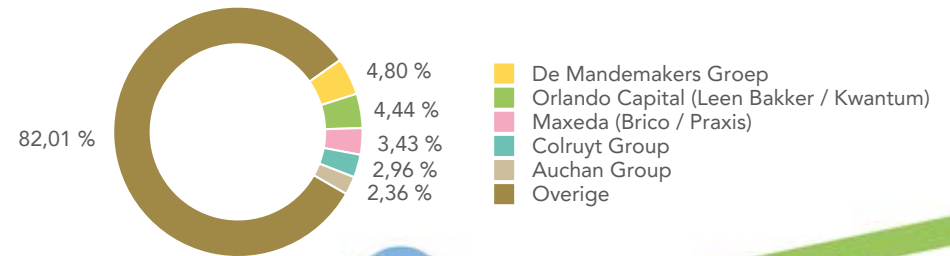
Aux Pays-Bas, les baux ont une durée de 5 ou de 10 ans par défaut ; en Belgique cette durée s'élève à 9 ans. Les locataires belges disposent d'un droit de résiliation légal à la fin de chaque période triennale. Tenant compte de ce droit de résiliation (légal) et des délais de préavis, la durée moyenne restante pondérée est de 2,09 ans pour le portefeuille belge, et de 4,11 ans pour le portefeuille néerlandais.

Pourcentage des revenus locatifs jusqu'au premier break



## Top 20 des locataires

Les vingt locataires les plus importants de Retail Estates sa représentent 42,16 % des revenus locatifs bruts et 41,30 % de la superficie totale des immeubles faisant partie du portefeuille immobilier. Ils représentent 312 magasins. En chiffres absolus, De Mandemakers Groep représente 4,80 % des revenus locatifs et est ainsi en tête de la liste des cinq locataires les plus importants. Gilde est suivie par Orlando Capital (Leen Bakker / Kwantum) (4,44 %), Maxeda (Brico / Praxis) (3,43 %), Colruyt Group (2,96 %) et Auchan Group (2,36 %).



Libramont, Belgique

## Remarque importante

Au 31 mars 2026, 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'Immobilier Distri-Land sa

Le portefeuille immobilier d'Immobilier Distri-Land sa se compose, au 31 mars 2026, de 12 immeubles commerciaux loués dans leur intégralité, à l'exception d'un seul.

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

Nombre de surfaces de vente par entreprise	31.03.2026
Retail Estates	688
Distri-Land NV	12
Alex Invest	23
Aquarius Invest	10
Breda I Invest	16
Breda II Invest	12
Cruquius Invest	28
Heerlen I Invest	22
Heerlen II Invest	26
Inducom NV	1
Naaldwijk Invest	20
Osbroek Invest	28
Retail Estates Middelburg Invest	15
Retail Estates Nederland	33
Spijkenisse Invest	27
Venlo Invest	21
Waterman Invest	7
Zaandam Invest	17
<b>Nombre total de propriétés</b>	<b>1 006</b>



Hasselt,  
Belgique

Les vingt principaux locataires de Retail Estates représentent, sur la base des revenus locatifs bruts, respectivement 42,16 % et 41,30 % de la superficie totale des immeubles composant le portefeuille immobilier.

## 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 2026. 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.

Heerlen,  
Pays-Bas



## Belgique

Type de parc : RP = parc commercial (retail park) ; RC = cluster commercial (retail cluster)

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)	
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 809E, 2170 Merksem	MAX MARKT BV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 809C, 2170 Merksem	DAMART TSD NV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 809F, 2170 Merksem	EPPELJECK BRUSSEL BV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 809D, 2170 Merksem	COLIM CVBA								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 809A, 2170 Merksem	ETHIAS NV								
	Retail Park Bredabaan 809					6 687 449	3 641 338	100 %	3 740	510 184	6 641 762	
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893M, 2170 Merksem	ALDI TURNHOUT NV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893Q, 2170 Merksem	AVEVE NV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893J, 2170 Merksem	BEDDEN EN MATRASSE? BV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893G, 2170 Merksem	FABRIMODE NV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893P, 2170 Merksem	C&A BELGIË CV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893D, 2170 Merksem	TEDI DISTRIBUTION BV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893C, 2170 Merksem	KRUIDVAT BV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 891-893, 2170 Merksem	VAN HAREN SCHOENEN								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893A, 2170 Merksem	MENATAM SA								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893N, 2170 Merksem	VANCHAUSS SRL								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893H, 2170 Merksem	MAXI ZOO BELGIUM								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893E, 2170 Merksem	FNAC VANDEN BORRE NV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893F, 2170 Merksem	PRO-DUO NV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893K, 2170 Merksem	ZEEMAN								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 1205, 2900 Schoten	KREFEL NV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 1213, 2900 Schoten	KEUKENS DE ABDIJ BV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 1207, 2900 Schoten	MEDINA NV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 1215, 2900 Schoten	ZEB - ZEBULAH NV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 1209, 2900 Schoten	JBC NV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 1203, 2900 Schoten	JUNTOO ANTWERPEN								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 1213, 2900 Schoten									
	Retail Park Merksem en Schoten Bredabaan					75 696 241	25 147 908	97 %	26 541	4 973 729	62 980 879	
Antwerp	Antwerpen-Noord	RC	Bredabaan 968, 2170 Merksem	L&L RETAIL BELGIUM								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RC	Bredabaan 976, 2170 Merksem	TOYCHAMP BELGIUM NV								
Antwerp	Antwerpen-Noord	RC	Bredabaan 978, 2170 Merksem	X'O ANTWERPEN EN								
	Retail Cluster Merksem					12 899 630	5 471 743	100 %	5 620	858 747	10 092 468	
	Antwerpen-Noord					2005 - 2018	95 283 319	34 260 990	97 %	35 901	6 342 660	79 715 109

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)	
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RP	Koningin Astridlaan 85A b00.01, 2550 Kontich	C&A BELGIË CV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RP	Koningin Astridlaan 85A b01.01, 2550 Kontich	BASIC FIT BELGIË								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RP	Koningin Astridlaan 83 b00.01, 2550 Kontich	ZEB - ANTWERP								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RP	Koningin Astridlaan 83 b01.01, 2550 Kontich	HECHI BV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RP	Koningin Astridlaan 85 b00.01, 2550 Kontich	FASHION FOR STARS BV								
	Retail Cluster Kontich						13 744 125	6 027 669	100 %	6 191	875 402	10 416 785
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 945A/002, 2610 Wilrijk	KEUKENONTWERPERS NV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 945, 2610 Wilrijk	PRO-DUO NV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 945A/001, 2610 Wilrijk	SCHRAUWEN SANITAIR								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 941, 2610 Wilrijk	G.V. BV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 941, 2610 Wilrijk	HILTI BELGIUM NV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 943, 2610 Wilrijk	STERLING GROUP NV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 947, 2610 Wilrijk	VOS POORTEN BV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 947A, 2610 Wilrijk	PPC BELGIUM BV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 947C, 2610 Wilrijk	BLADI BV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 947D, 2610 Wilrijk									
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 672, 2610 Wilrijk	JUNTOO ANTWERPEN EN LIMBURG NV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 649, 2610 Wilrijk	BETER MEUBEL BV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 651, 2610 Wilrijk	KREFEL NV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 800, 2610 Wilrijk	ODYSSEUS BOUWMARKTEN NV								
	Retail Cluster Wilrijk						33 837 258	16 530 238	94 %	20 015	2 228 410	27 121 872
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 68, 2630 Aartselaar	MAXI ZOO BELGIUM								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 90, 2630 Aartselaar	BMS NV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 86, 2630 Aartselaar	GOOS HORECA BELGIE								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 88, 2630 Aartselaar	VOS TOOLS BOOM BV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 66, 2630 Aartselaar	MEGA OUTLET BVBA								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 79/2, 2630 Aartselaar	GLAMM BV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 79/1, 2630 Aartselaar	E5 FASHION NV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Antwerpsesteenweg 65_1, 2630 Aartselaar	BEDDEN EN MATRASSEN BV								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Antwerpsesteenweg 65, 2630 Aartselaar	KEUKENS DE ABDIJ BV								
	Retail Cluster Aartselaar						20 602 233	12 618 089	100 %	12 740	1 341 229	13 188 236
	Antwerpen-Zuid				1973 - 2023	68 183 616	35 175 997	81 %	38 946	4 445 042	50 726 893	
Antwerp	Lier	RC	Donk 54/1, 2500 Lier	BED-ART BV								
Antwerp	Lier	RC	Donk 54, 2500 Lier	JABCO BV								
Antwerp	Lier	RC	Donk 54/3, 2500 Lier	FNAC VANDEN BORRE NV								
Antwerp	Lier	RC	Donk 54/4, 2500 Lier	M.A.S. BV								
	Retail Cluster Donk						5 737 181	2 852 701	100 %	2 930	384 816	2 794 669

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)	
Antwerp	Lier	RC	Antwerpsesteenweg 308, 2500 Lier	GROEP BOSSUYT BELGIE NV								
Antwerp	Lier	RC	Antwerpsesteenweg 366, 2500 Lier	KREFEL NV								
Antwerp	Lier	RC	Antwerpsesteenweg 364, 2500 Lier	SLAAPADVIES BV								
Antwerp	Lier	RC	Antwerpsesteenweg 364, 2500 Lier	JYSK BVBA								
Antwerp	Lier	RC	Antwerpsesteenweg 340, 2500 Lier	GABOMA NV								
Antwerp	Lier	RC	Antwerpsesteenweg 338, 2500 Lier	E5 FASHION NV								
	Retail Cluster Antwerpsesteenweg						12 515 822	6 244 786	100 %	6 414	843 130	8 513 338
	Lier				2003 - 2016	18 253 003	9 097 487	100 %	9 344	1 227 946	11 308 007	
Antwerp	Mechelen-Noord	RC	Electriciteitsstraat 39, 2800 Mechelen	L.TORFS NV								
Antwerp	Mechelen-Noord	RC	Electriciteitsstraat 37, 2800 Mechelen	E5 FASHION NV								
	Mechelen-Noord				1986 - 2017	4 156 172	1 947 236	50 %	2 000	280 504	3 996 832	
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Brusselsesteenweg 447, 2800 Mechelen	2 B KITCHENS BV								
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Brusselsesteenweg 443, 2800 Mechelen	FABRIMODE NV								
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Brusselsesteenweg 445, 2800 Mechelen	NEW SOBELWOOD NV								
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Brusselsesteenweg 439, 2800 Mechelen	VAN HAREN SCHOENEN								
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Brusselsesteenweg 441 A, 2800 Mechelen	FNAC VANDEN BORRE NV								
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Brusselsesteenweg 441 B, 2800 Mechelen	WIBRA BELGIE BV								
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Brusselsesteenweg 437, 2800 Mechelen	L&L RETAIL BELGIUM								
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Geerdegemstraat 148, 2800 Mechelen	JUNTOO ANTWERPEN & LIMBURG BV								
	Mechelen-Zuid				2005 - 2017	15 622 031	7 403 617	100 %	7 535	1 161 421	9 488 669	
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 8A, 2260 Oevel	FABRIMODE NV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 8, 2260 Oevel	VANCHAUSS SRL								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 11A, 2260 Oevel	OGU BV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 14, 2260 Oevel	KWANTUM BELGIE BV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 1, 2260 Oevel	M.A.S. BV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 10, 2260 Oevel	ZEB - ZEBULAH NV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 10A, 2260 Oevel	HEUREKA BVBA								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 12, 2260 Oevel	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 7, 2260 Oevel	HUNKEMÖLLER BELGIUM NV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 9A, 2260 Oevel	MERKKLEDING BVBA								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 11C, 2260 Oevel	EPPELJECK BRUSSEL BV								
Antwerp	Westerlo	RP	Bell Telephonelaan 2/2, 2260 Oevel	BURGER BRANDS BELGIUM NV								
Antwerp	Westerlo	RP	Bell-Telephonelaan 2/1, 2260 Oevel	ACTION BELGIUM BV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 12A, 2260 Oevel	C&A BELGIË CV								
	Westerlo				1988 - 2023	20 621 412	11 483 846	100 %	11 795	1 452 545	17 949 546	

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Hainaut	Aiseau-Presles	RP	Rue du Campinaire 72, 6250 Aiseau-Presles	OMEGA NV							
Hainaut	Aiseau-Presles	RP	Rue du Campinaire 74, 6250 Aiseau-Presles	RSDECO NV							
Hainaut	Aiseau-Presles	RP	Rue du Campinaire 76, 6250 Aiseau-Presles	DISTRILED SUD BV							
Hainaut	Aiseau-Presles	RP	Rue du Campinaire 78, 6250 Aiseau-Presles	WIBRA BELGIE BV							
Hainaut	Aiseau-Presles	RP	Rue du Campinaire 80, 6250 Aiseau-Presles	ALDI GEMBLOUX SA							
Hainaut	Aiseau-Presles	RP	Rue du Campinaire 82, 6250 Aiseau-Presles	LGPCARS SRL							
	Aiseau-Presles				2009 - 2011	12 699 569	8 190 075	100 %	8 412	915 408	12 411 343
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	VANCHAUSS SRL							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	CC ATH SRL							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	KRUIDVAT BV							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	COLRUYT FOOD RETAIL NV							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	2NISS SRL							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	PP ATH							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	ELECTRO AV NV							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	ACTION BELGIUM BV							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	ALKEN MAES NV							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	RNA STORE SRL							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	BENU NV							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	SOCIETE DE COUVERTURE SRL							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 64, 7800 Ath	VOYAGES ATH							
	Ath				1994 - 2017	13 150 185	7 221 945	100 %	7 418	985 622	10 128 338
Hainaut	Bas Sambre	RC	Chaussée Impériale 55, 6060 Gilly	WIBRA BELGIE BV							
Hainaut	Bas Sambre	RC	Chaussée Impériale 55A, 6060 Gilly	MEGA STORE SRL							
Hainaut	Bas Sambre	RC	Chaussée Impériale 55, 6060 Gilly	KRUIDVAT BV							
	Retail Cluster Gilly					3 447 244	2 128 642	100 %	2 186	258 080	2 373 505
Hainaut	Bas Sambre	RC	Rue de la Persévérance 7-9, 6061 Montignies-sur-Sambre	BASIC FIT BELGIÉ							
Hainaut	Bas Sambre	RC	Rue de la Persévérance 13, 6061 Montignies-sur-Sambre	DO INVEST NV							
Hainaut	Bas Sambre	RC	Rue de la Persévérance 11, 6061 Montignies-sur-Sambre	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Retail Cluster Montignies-sur-Sambre					5 400 688	1 524 686	100 %	3 966	449 700	2 199 864
	Bas Sambre				1989 - 2022	8 847 932	3 653 327	100 %	6 152	707 780	4 573 369
Hainaut	Binche	RC	Chaussée de Mons 322, 6150 Anderlues	POINTFOSSES SRL							
Hainaut	Binche	RC	Chaussée de Mons 324, 6150 Anderlues	JBC NV							
	Binche				2009	3 419 157	2 033 888	100 %	2 089	241 005	2 824 374
Hainaut	Borinage	RC	route de Mons 0, 7390 Quaregnon	KING JOUET BELGIQUE SRL							
Hainaut	Borinage	RC	Route de Mons 107, 7390 Quaregnon	ANTHONY DELBECQ							
Hainaut	Borinage	RC	route de Mons 107, 7390 Quaregnon	CHALET CENTER NV							
Hainaut	Borinage	RC	route de Mons 0, 7390 Quaregnon	MC DONALD'S RESTAURANTS BELGIUM NV							
Hainaut	Borinage	RC	Route de Mons 124, 7390 Wasmuel	BZDESTOCK SRL							
Hainaut	Borinage	RC	rue du Grand Hornu 63, 7301 Hornu	ANISERCO NV							

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Hainaut	Borinage	RC	rue du Grand Hornu 77, 7301 Hornu	BDO DISTRIBUTION SA							
	Borinage				1983 - 2017	8 523 953	3 840 923	100 %	5 545	637 744	6 014 907
Hainaut	Erquelinnes	RC	Route de Mons 276, 6560 Erquelinnes	SND SA							
Hainaut	Erquelinnes	RC	Route de Mons 260, 6560 Erquelinnes	YMB SRL							
	Erquelinnes				2010 - 2019	2 541 769	2 173 115	100 %	2 232	224 424	2 865 829
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 7, 7080 Frameries	ACTION BELGIUM BV							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 13, 7080 Frameries	FABRIMODE NV							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 545/3, 7080 Frameries	TEDI DISTRIBUTION SRL							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 15, 7080 Frameries	NIMA GESTION SRL							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 5, 7080 Frameries	VANCHAUSS SRL							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 9, 7080 Frameries	ANISERCO NV							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 11, 7080 Frameries	REDISCO BVBA							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 17, 7080 Frameries	X <sup>2</sup> O WALLONIÉ NV							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 19, 7080 Frameries	DISTRILED TOURNAI							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 0, 7080 Frameries	SND SA							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 0, 7080 Frameries	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 0, 7080 Frameries	KRUIDVAT BV							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 19, 7080 Frameries	RUBEN.G SPRL							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 0, 7080 Frameries	ITM ALIMENTAIRE BELGIUM SA							
	Frameries				1993 - 2018	22 699 766	14 523 460	100 %	14 917	1 678 421	22 004 909
Hainaut	Soignies	RC	Chaussee de Roelux 353, 7060 Soignies	DISTRIBOIS NV							
Hainaut	Soignies	RC	Chaussee de Roelux 351, 7060 Soignies	AVEVE NV							
	Soignies				2006	3 239 550	2 135 144	100 %	2 193	228 008	3 152 791
Hainaut	Leuze-en-Hainaut	RC	Rue de l'Artisanat 3, 7900 Leuze-en-Hainaut	ACTION BELGIUM BV							
Hainaut	Leuze-en-Hainaut	RC	Rue de l'Artisanat 5 bus A, 7900 Leuze-en-Hainaut	JYSK BVBA							
Hainaut	Leuze-en-Hainaut	RC	Rue de l'Artisanat 5, 7900 Leuze-en-Hainaut	KRUIDVAT BV							
	Leuze-en-Hainaut				2012	3 787 555	2 969 535	100 %	3 050	305 784	4 229 635
Hainaut	Louviere	RC	Avenue de la Wallonie 6, 7100 La Louvière	CHAUSSEA BRT BV							
Hainaut	Louviere	RC	Avenue de la Wallonie 6, 7100 La Louvière	ELECTRO DEPOT							
	Louviere				2008	3 783 096	2 883 857	100 %	2 962	262 239	3 466 198
Hainaut	Mons	RP	Place des Grands Pres 1, 7000 Mons	KREFEL NV							
Hainaut	Mons	RP	Place des Grands Pres 0, 7000 Mons	MAISONS DU MONDE							
Hainaut	Mons	RP	Place des Grands Pres 0, 7000 Mons	EVA AMEUBLEMENTS							
Hainaut	Mons	RP	Place des Grands Pres 0, 7000 Mons	BDO DISTRIBUTION SA							
Hainaut	Mons	RP	Place des Grands Pres 1, 7000 Mons	MONSPORTS SCRL							
Hainaut	Mons	RP	Place des Grands Pres 1, 7000 Mons	RETAIL CONCEPTS NV							
Hainaut	Mons	RP	Place des Grands Pres 0, 7000 Mons	M CREATION SRL							
	Mons				1999 - 2016	28 880 111	11 468 247	100 %	11 779	1 930 062	27 927 248
Hainaut	Mouscron	RC	Rue de la Liesse 96, 7700 Mouscron/Moeskroen	EXCEL-CASH SA							
Hainaut	Mouscron	RC	Rue de la Liesse 92, 7700 Mouscron/Moeskroen	LIDL BELGIUM							

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Hainaut	Mouscron	RC	Rue de la Liesse 94, 7700 Mouscron/Moeskroen	MHB OPTIQUE SA							
	Mouscron				1980 - 2016	5 669 877	2 641 426	100 %	2 713	435 805	5 280 398
Hainaut	Péruwelz	RC	rue Neuve Chaussée 0, 7600 Péruwelz	FABRIMODE NV							
Hainaut	Péruwelz	RC	rue Neuve Chaussée 0, 7600 Péruwelz	ACTION BELGIUM BV							
	Péruwelz				2014 - 2016	2 573 505	1 694 095	100 %	1 740	203 664	2 147 463
Hainaut	Tournai	RP	Rue de Maire 13a, 7503 Froyennes	ANISERCO NV							
Hainaut	Tournai	RP	Rue de Maire 18 E, 7503 Froyennes	KING JOUET BELGIQUE SRL							
Hainaut	Tournai	RP	Rue de Maire 13 c, 7503 Froyennes	CARGLASS NV							
Hainaut	Tournai	RP	Rue de Maire 13 D, 7503 Froyennes	AU COIN DU FEU SPRL							
			Retail Park Froyennes Rue de Maire			4 059 841	2 836 149	100 %	2 913	362 461	2 272 029
Hainaut	Tournai	RC	Rue de la Taverne du Maire 3, 7503 Froyennes	DI SA							
Hainaut	Tournai	RC	Rue des Rosselières 13, 7503 Froyennes	GRAND OPTICIENS BELGIUM SA							
Hainaut	Tournai	RC	Rue des Rosselières 14, 7503 Froyennes	MENATAM SA							
Hainaut	Tournai	RC	Rue des Rosselières 15, 7503 Froyennes	CAPRERA BV							
Hainaut	Tournai	RC	rue des Roselières 10, 7503 Froyennes	CHAUSSURES MANIET SA							
Hainaut	Tournai	RC	rue des Roselières 14, 7503 Froyennes								
Hainaut	Tournai	RC	Rue des Rosselières 12, 7503 Froyennes	VIDIEL SRL							
Hainaut	Tournai	RC	Rue des Rosselières 7, 7503 Froyennes	DELCAMBE - CHAUSSURES SRL							
Hainaut	Tournai	RC	Rue des Rosselières 1, 7503 Froyennes	BDO DISTRIBUTION SA							
			Retail Cluster Froyennes			14 053 595	4 274 183	80 %	7 575	908 867	8 980 114
	Tournai				1987 - 2023	18 113 436	7 110 332	86 %	10 488	1 271 328	11 252 144
Hainaut	Wilson	RC	Avenue Wilson 421, 7012 Jemappes	NIKE RETAIL BV							
Hainaut	Wilson	RC	Avenue Wilson 421, 7012 Jemappes	CHAUSSEA BRT BV							
Hainaut	Wilson	RC	Avenue Wilson 421, 7012 Jemappes	BASIC FIT BELGIÉ							
	Wilson				2012	5 836 101	2 885 804	100 %	2 964	415 504	5 384 896
Liege	Blegny-Barchon	RP	Champs de Tignée 14, 4671 Barchon	LES PERES NOIRS SA							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Champs de Tignée 14, 4671 Barchon	OPTIC BARCHON SCRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Champs de Tignée 14, 4671 Barchon	CHAUD DIFFUSION SPRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 26/04, 4671 Barchon	MME SUZANNE SAKER							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 22, 4671 Barchon	BRICOBA SA							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 26/1, 4671 Barchon	MALIK COIFFURE SRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 24, 4671 Barchon	LES BOUCHERS DOUBLES SRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 24/11, 4671 Barchon	YE ZHIYI							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 20/01, 4671 Barchon	L'ECONOMIE POPULAIRE							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 26/03, 4671 Barchon	LA GLISSE SCRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 20/02, 4671 Barchon	3D MANAGEMENT SPRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 30, 4671 Barchon	SOLISACO SRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 32, 4671 Barchon	DELHAIZE LE LION - DE LEEUW COMM.VA							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 20, 4671 Barchon	LIDL BELGIUM							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 20-34, 4671 Barchon	TOP TRADING BVBA							

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 34/2, 4671 Barchon	T.C. BONCELLES SPRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 20-34, 4671 Barchon	T.C. BONCELLES SPRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 20-34, 4671 Barchon	PHILIPPE STEVENS SRL							
	Blegny-Barchon				2003 - 2008	20 759 965	11 784 672	100 %	12 104	1 523 662	15 636 780
Liege	Bonnelles	RC	Route du Condroz 221, 4120 Neupré	KO AMUSEMENT 4120							
Liege	Bonnelles	RC	Route du Condroz 221, 4120 Neupré	DSTORE NEUPRE SRL							
Liege	Bonnelles	RC	Route du Condroz 221, 4120 Neupré	SOLISACO SRL							
Liege	Bonnelles	RC	Route du Condroz 221, 4120 Neupré	BOUNCE WEAR BVBA							
	Bonnelles				1993 - 2008	4 028 652	2 931 569	100 %	3 011	316 432	4 366 799
Liege	Liège	RP	Boulevard Raymond Poincaré 26, 4000 Liège	X²O WALLONIÉ NV							
Liege	Liège	RP	Boulevard Raymond Pointcaré 20, 4000 Liège								
Liege	Liège	RP	Boulevard Raymond Pointcaré 22, 4000 Liège	W4D NV							
Liege	Liège	RP	Boulevard Raymond Poincaré 105, 4000 Liège	KREFEL NV							
Liege	Liège	RP	Boulevard Raymond Poincaré 103, 4000 Liège	TERRE ASBL							
Liege	Liège	RP	Boulevard Raymond Poincaré #, 4000 Liège	BURGER BRANDS BELGIUM BV							
Liege	Liège	RP	Boulevard Froidmont 21, 4000 Liège	JYSK BVBA							
Liege	Liège	RP	Boulevard Froidmont 13/15, 4000 Liège	BURO MARKET NV							
Liege	Liège	RP	Boulevard Cuivre et Zinc 21, 4000 Liège	ANISERCO NV							
Liege	Liège	RP	Boulevard Cuivre et Zinc 19, 4000 Liège	DISCUS SPRL							
Liege	Liège	RP	Boulevard Cuivre et Zinc 19, 4000 Liège	ZANIMO SRL							
Liege	Liège	RP	Boulevard Cuivre et Zinc 17, 4000 Liège	ALDA CREATIONS SRL							
Liege	Liège	RP	Boulevard Froidmont 23, 4000 Liège	ALDI VAUX-SUR-SURE							
Liege	Liège	RP	Boulevard Froidmont 17, 4000 Liège	DISTRILED LIEGE SPRL							
	Liège				2001 - 2021	21 619 097	12 302 656	93 %	13 536	1 581 232	16 811 913
Liege	Eupen	RP	Herbesthalerstraat 154, 4700 Eupen	X²O WALLONIÉ NV							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	3D MANAGEMENT SPRL							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	ANISERCO NV							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 11K, 4700 Eupen	CHAUSSEA BRT BV							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	C&A BELGIË CV							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	CPBE SRL							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	TEDI DISTRIBUTION SRL							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	JBC NV							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	TONIC SRL							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	PRO-DUO NV							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	VERITAS NV							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	CCB MODE SA							
	Eupen				2003 - 2024	17 754 913	11 228 183	100 %	9 513	1 183 424	16 354 293

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Liege	Grivegnée Nord	RC	Rue Servais Malaise 29, 4030 Grivegnée	MAXI ZOO BELGIUM							
Liege	Grivegnée Nord	RC	Rue Servais Malaise 29/31, 4030 Grivegnée	KRUIDVAT BV							
Liege	Grivegnée Nord	RC	Rue Servais Malaise 29/31, 4030 Grivegnée	CASH EXPRESS DEV SRL							
	Grivegnée Nord				2017 - 2018	2 653 699	1 806 065	100 %	1 855	190 493	2 320 572
Liege	Herstal	RP	rue des Naiveux 44, 4040 Herstal	HOME KITCHENS SRL							
Liege	Herstal	RP	rue des Naiveux 40, 4040 Herstal	L&L RETAIL BELGIUM							
Liege	Herstal	RP	Rue des Naiveux 24B, 4040 Herstal	KRUIDVAT BV							
Liege	Herstal	RP	Rue des Naiveux 24B, 4040 Herstal	TAO BELGIQUE SA							
Liege	Herstal	RP	Rue des Naiveux 20, 4040 Herstal	FNAC VANDEN BORRE NV							
Liege	Herstal	RP	Rue des Naiveux 7, 4040 Herstal	ELECTRO SALLE SA							
	Retail Park Rue des Naiveux					7 701 257	3 391 118	100 %	4 233	662 084	3 830 049
Liege	Herstal	RC	rue Pierre Joseph Antoine 110, 4040 Herstal	MIDYAT MARKET SRL							
Liege	Herstal	RC	rue Pierre Joseph Antoine 116, 4040 Herstal	AVA PAPIERWAREN NV							
	Retail Cluster Rue Pierre Joseph					3 854 111	1 913 163	100 %	1 965	281 361	2 607 565
	Herstal				1987 - 2018	11 555 369	5 304 281	100 %	6 198	943 445	6 437 615
Liege	Hognoul	RP	Porte de Liège 7, 4342 Hognoul	JUNTOO WEST-VLAANDEREN EN WALLONIE NV							
Liege	Hognoul	RP	Porte de Liège 7, 4342 Hognoul	POLTRONESOFA BELGIUM SA							
Liege	Hognoul	RP	Porte de Liège 7, 4342 Hognoul								
Liege	Hognoul	RP	Porte de Liège 7, 4342 Hognoul	X²O WALLONIÉ NV							
	Hognoul				2021	15 317 416	4 022 997	73 %	5 672	762 000	9 561 940
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	AUTO 5 NV							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	CLUB SA							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	KREFEL NV							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 255, 4000 Rocourt	MEDI-MARKET PARAPHARMACIES SA							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	BDO DISTRIBUTION SA							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	C&A BELGIË CV							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	DELCAMBE - CHAUSSURES SRL							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	HEMA BELGIE BV							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	ZEB - NATIONALE4 NV							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	JBC NV							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	BURGER BRANDS BELGIUM NV							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	CHAUSSEA BRT BV							
	Rocourt				2001 - 2012	31 854 851	10 616 351	100 %	10 904	2 183 278	28 763 193

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Liege	Verv-Gerard	RC	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers	DELIMMO SA							
Liege	Verv-Gerard	RC	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers	ANISERCO NV							
Liege	Verv-Gerard	RC	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers	ELECTRO DEPOT							
Liege	Verv-Gerard	RC	Rue Fernand Houget 6A, 4800 Verviers	BDO DISTRIBUTION SA							
Liege	Verv-Gerard	RC	Rue Fernand Houget 3, 4800 Verviers	LA TROUVAILLE SRL							
Liege	Verv-Gerard	RC	Rue Fernand Houget 3, 4800 Verviers								
Liege	Verv-Gerard	RC	Rue Fernand Houget 6A, 4800 Verviers								
	Verv-Gerard				1998 - 2019	13 795 663	8 253 375	77 %	10 530	944 768	12 483 909
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	DECATHLON BELGIUM NV							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MC DONALD'S RESTAURANTS BELGIUM NV							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	SECUREX INTERNATIONAL							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MIAMI SUN SPRL							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	CHR VERVIERS EAST BELGIUM SC							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	PHARMACIES POPULAIRES DE VERVIERS ET ARR. SCRL							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	COLIM CVBA							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	PRO-DUO NV							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	ZANIMO SRL							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	ELECTRO AV NV							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	SND SA							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MENATAM SA							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MAISONS DU MONDE							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	PARFUMERIE ICI PARIS XL SA							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	CHAUSSEA BRT BV							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	L&L RETAIL BELGIUM							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	3D MANAGEMENT SPRL							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	JBC NV							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	DELIMMO SA							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	CRESCEND HOME							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MAXI ZOO BELGIUM							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	PAPETERIE.BE SRL							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	KRUIDVAT BV							
	Verviers				1998 - 2015	51 793 272	21 201 525	100 %	20 430	3 350 231	38 317 930
Liege	Waremme	RC	Chaussée Romaine 244, 4300 Waremme	POIVRE ET SEL CONCEPT SRL							
Liege	Waremme	RC	Chaussée Romaine 244, 4300 Waremme	REVOLUTION FITNESS							
Liege	Waremme	RC	Chaussée Romaine 244, 4300 Waremme	AL'BINETE WAREMME							
Liege	Waremme	RC	Chaussée Romaine 246, 4300 Waremme	D.V.A.P. SA							
	Waremme				1994 - 2017	3 149 718	1 831 379	100 %	1 881	246 848	2 982 842

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 5, 3580 Beringen	BRICO BELGIUM NV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 5, 3580 Beringen	BRICO BELGIUM NV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 6, 3580 Beringen	ALBERT HEIJN							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 7, 3580 Beringen	MAXI ZOO BELGIUM							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 8, 3580 Beringen	CHAUSSEA BRT BV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 9, 3580 Beringen	MEDINA NV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 10, 3580 Beringen	L&L RETAIL BELGIUM							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 11, 3580 Beringen	ZEB - BELLACOOOLA NV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 12, 3580 Beringen	H&M HENNES & MAURITZ SA							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 13, 3580 Beringen	FABRIMODE NV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 14, 3580 Beringen	C&A BELGIË CV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 15, 3580 Beringen	AVA PAPIERWAREN NV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 16, 3580 Beringen	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Beringen				2015	37 343 613	17 171 701	100 %	17 637	2 402 362	31 238 041
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 97, 3600 Genk	GROEP BOSSUYT BELGIE NV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 99, 3600 Genk	FABRIMODE NV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 101, 3600 Genk	MEDINA NV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 103, 3600 Genk	L&L RETAIL BELGIUM							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 107, 3600 Genk	SWISS SENSE BELGIË							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 105, 3600 Genk	RSA WOONOPLOSSINGEN BV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 183, 3600 Genk	CHALET CENTER NV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RP	Hasseltweg 111, 3600 Genk	BYB BV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RP	Hasseltweg 113, 3600 Genk	KVIK							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RP	Hasseltweg 115, 3600 Genk	SLEEP DESIGN NV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 76 bus 1, 3600 Genk	TOYCHAMP BELGIUM NV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 76 bus 2, 3600 Genk	SEATS AND SOFAS NV							
	Genk-Hasseltweg				2005 - 2009	19 817 976	10 665 024	100 %	10 954	1 357 952	16 085 141
Limburg	Hasselt	RP	Biezenstraat 53, 3500 Hasselt	KWANTUM BELGIE BV							
Limburg	Hasselt	RP	Biezenstraat 51, 3500 Hasselt	MEDIA MARKT TWEE TORENS HASSELT NV							
Limburg	Hasselt	RP	Biezenstraat 49, 3500 Hasselt	MAISONS DU MONDE							
Limburg	Hasselt	RP	Biezenstraat 47, 3500 Hasselt	X²O ANTWERPEN EN							
	Hasselt				2017 - 2019	16 917 167	5 806 658	100 %	5 762	1 108 923	14 963 836
Limburg	Genk-Ind	RC	Wilde Kastanjelaan 1 bus 1, 3600 Genk	MEVLANA SLAGERIJ							
Limburg	Genk-Ind	RC	Wilde Kastanjelaan 5, 3600 Genk	ALDI REAL ESTATE NV							
	Genk-Ind				2008 - 2009	3 587 564	3 379 434	100 %	3 471	231 904	3 497 587

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Limburg	Lanaken	RP	Maaseikersteenweg 197 bus 5, 3620 Lanaken	ALDI HEUSDEN-ZOLDER							
Limburg	Lanaken	RP	Maaseikersteenweg 197 bus 6, 3620 Lanaken	E5 FASHION NV							
Limburg	Lanaken	RP	Maaseikersteenweg 197 bus 1, 3620 Lanaken	WIBRA BELGIE BV							
Limburg	Lanaken	RP	Maaseikersteenweg 197 bus 2, 3620 Lanaken	TOYCHAMP BELGIUM NV							
	Lanaken				2005 - 2017	4 902 551	4 040 522	100 %	4 150	273 975	5 409 339
Limburg	Maasmechelen	RC	Koninginnelaan 125, 3630 Maasmechelen	ALI BABA MAASLAND NV							
Limburg	Maasmechelen	RC	Koninginnelaan 125 bus 1, 3630 Maasmechelen	JIMS EXPANSION NV							
Limburg	Maasmechelen	RC	Koninginnelaan 127, 3630 Maasmechelen	JIMS EXPANSION NV							
	Maasmechelen				2012 - 2016	2 268 678	1 865 456	100 %	1 916	199 923	2 449 868
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 6, 3700 Tongeren	JBC NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 8, 3700 Tongeren	L.TORFS NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 10, 3700 Tongeren	ALLWICO NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 12, 3700 Tongeren	PRO-DUO NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 14, 3700 Tongeren	VANCHAUSS SRL							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 16, 3700 Tongeren	KLEDING VOSSEN NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 18, 3700 Tongeren	FNAC VANDEN BORRE NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 2, 3700 Tongeren	ZEB - MONASHEE BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 4, 3700 Tongeren	TAKKO FASHION BELGIUM NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 1, 3700 Tongeren	COLIM CVBA							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 3, 3700 Tongeren	FABRIMODE NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 5, 3700 Tongeren	KRUIDVAT BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 7, 3700 Tongeren	E5 FASHION NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 9, 3700 Tongeren	TEDI DISTRIBUTION							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 11, 3700 Tongeren	AUVA NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 13, 3700 Tongeren	DRINKS SUPPLY BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 15, 3700 Tongeren	VSF MANAGEMENT BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 17, 3700 Tongeren								
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 19, 3700 Tongeren	JOETRON BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 21, 3700 Tongeren	ALBERT HEIJN							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 23, 3700 Tongeren	ZOLI99 BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 25, 3700 Tongeren	ACTION BELGIUM BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 27, 3700 Tongeren	MAXI ZOO BELGIUM							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 29, 3700 Tongeren	LIDL BELGIUM							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 33, 3700 Tongeren	DEVA INTERNATIONAL							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 35, 3700 Tongeren	LYZ HOME BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 37, 3700 Tongeren	ZOLI99 BV							
	Tongeren				2007 - 2012	38 976 607	29 262 144	97 %	31 105	2 720 497	39 705 549

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Luxembourg	Arlon	RP	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	MEDIA MARKT LIEGE MEDIACITE							
Luxembourg	Arlon	RP	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	MAISONS DU MONDE							
Luxembourg	Arlon	RP	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	IMPERMO - STULTJES SA							
Luxembourg	Arlon	RP	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	EXTERIOO WEST-VLAANDEREN EN WALLONIE NV							
Luxembourg	Arlon	RP	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	ARLONSPORTS SCRL							
Luxembourg	Arlon	RP	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	X²O WALLONIÉ NV							
	Arlon				2018	24 081 608	10 829 553	100 %	11 123	1 728 750	20 766 628
Luxembourg	Bouillon	RC	Rue de la Girafe 21, 6830 Bouillon	OMEGA NV							
Luxembourg	Bouillon	RC	Rue de la Girafe 25, 6830 Bouillon	BPOST SA							
	Bouillon				2008	3 575 362	2 823 492	100 %	2 900	262 228	3 206 077
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	BURGER BRANDS BELGIUM							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	MONDIAL EXPRESS SCRL							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	H&M HENNES & MAURITZ SA							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	JBC NV							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	APRIL BEAUTY BELGIUM							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	VERITAS NV							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	AVA PAPIERWAREN NV							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 8, 6800 Libramont	POINT CARRE BELGIUM BV							
	Libramont		Retail Park Rue de L'Allénau			13 179 443	7 323 555	100 %	7 522	927 039	14 840 827
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de Libin 2a, 6800 Libramont	BRICO ARDENNE SRL							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de Libin 2, 6800 Libramont	KREFEL NV							
Luxembourg	Libramont	RP	rue de Neufchâteau 4, 6800 Libramont-Chevigny	CEBEO SA							
	Libramont		Retail Park Libramont			7 359 620	4 833 040	100 %	4 964	533 036	6 586 012
Luxembourg	Libramont	RC	Avenue de Bouillon 139, 6800 Libramont	DISTRILED MARCHE							
Luxembourg	Libramont	RC	Avenue de Bouillon 139c, 6800 Libramont	ALDI VAUX-SUR-SURE							
Luxembourg	Libramont	RC	Avenue de Bouillon 139b, 6800 Libramont	COMING MANAGEMENT							
	Libramont		Retail Cluster Avenue de Bouillon			4 437 544	3 157 443	100 %	3 243	299 771	4 339 878
	Libramont				1997 - 2020	24 976 607	15 314 038	100 %	15 729	1 759 846	25 766 716
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	avenue de France 40, 6900 Marche-en-Famenne	IMPERMO - STULTJENS							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	avenue de France 44, 6900 Marche-en-Famenne	I X I DISTRIBUTION							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	avenue de France 38, 6900 Marche-en-Famenne	C&A BELGIË CV							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	avenue de France 46, 6900 Marche-en-Famenne	DREAMBABY NV							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Avenue de France 32, 6900 Marche-en-Famenne	JYSK BVBA							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Avenue de France 34, 6900 Marche-en-Famenne	JMBA SPRL							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Avenue de France 36, 6900 Marche-en-Famenne	MAXI ZOO BELGIUM							
	Marche-en-Famenne		Retail Park Avenue de France			12 455 935	6 519 346	100 %	6 696	872 955	5 987 274
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	H&M HENNES & MAURITZ							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	HEMA BELGIE BV							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	MT - MONDIAL							

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)	
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	ELECTRO AV NV								
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	I LOVE 2ND HAND SRL								
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	CIVADIS SA								
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Rue du Parc Industriel 13, 6900 Marche-en-Famenne	HUBO BELGIE NV								
	Retail Park Rue du Parc Industriel						12 942 312	7 678 925	100 %	7 887	863 812	11 774 131
	Marche-en-Famenne					1997 - 2016	25 398 247	14 198 271	100 %	14 583	1 736 767	17 761 405
Luxembourg	Messancy	RC	rue de la Vallée 104, 6780 Messancy	I.L.I.S. SA								
Luxembourg	Messancy	RC	Rue de la Ferme 108, 6780 Messancy	BDO DISTRIBUTION SA								
Luxembourg	Messancy	RC	rue de la Vallée 100, 6780 Messancy	MAKE SRL								
Luxembourg	Messancy	RC	Rue de la Vallée 100-108, 6780 Messancy	BLUE VISION								
Luxembourg	Messancy	RC	rue de la Vallée 106, 6780 Messancy	YASIM-NAZAR								
Luxembourg	Messancy	RC	Rue de la Vallée 106, 6780 Messancy	QUALITY MEAT RENMANS SA								
	Messancy					1998 - 2010	3 290 867	4 546 796	100 %	4 670	347 818	5 589 976
Namur	Andenne	RC	Rue de la Papeterie 19, 5300 Andenne	KING JOUET BELGIQUE								
Namur	Andenne	RC	Avenue de la Belle Mine 24, 5300 Andenne	FNAC VANDEN BORRE NV								
Liege	Huy	RP	Avenue du Bosquet 33, 4500 Huy	BALOISE BELGIUM NV								
	Andenne					2001 - 2017	5 496 332	3 017 863	100 %	3 191	396 155	4 325 243
Namur	Dinant	RP	Tienne de l'Europe / Rue Saint Jacq 0, 5500 Dinant									
Namur	Dinant	RP	Tienne de l'Europe 12C, 5500 Dinant	ELECTRO AV NV								
Namur	Dinant	RP	Tienne de l'Europe 5, 5500 Dinant									
Namur	Dinant	RP	Tienne de l'Europe 0, 5500 Dinant									
Namur	Dinant	RP	Tienne de l'Europe 0, 5500 Dinant	PARÉE PIERRE								
Namur	Dinant	RP	Tienne de l'Europe 0, 5500 Dinant	NMD SPRL								
Namur	Dinant	RP	Tienne De L'Europe 0, 5500 Dinant									
	Dinant					1999 - 2017	4 205 994	1 662 940	32 %	5 330	103 360	6 673 548
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 0, 5030 Gembloux	MENATAM SA								
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 11, 5030 Gembloux	KREFEL NV								
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 2, 5030 Gembloux	AVA PAPIERWAREN NV								
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 10, 5030 Gembloux	AUGEM SPRL								
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 8, 5030 Gembloux	ELECTRO AV NV								
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 7, 5030 Gembloux	KRUIDVAT BV								
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 1, 5030 Gembloux	POINTFOSSÉS SRL								
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 0, 5030 Gembloux									
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 5, 5030 Gembloux	DISTRILED CENTRE BV								
Namur	Gembloux	RC	Chaussée de Wavre 42B, 5030 Gembloux	CHALET CENTER NV								
Waals-Brabant	Wavre Oost	RC	Avenue Reine Astrid 4/6, 1300 Wavre	BDO DISTRIBUTION SA								
	Gembloux					2009 - 2014	18 554 964	8 601 929	89 %	9 900	1 205 278	16 043 228

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Namur	Philippeville	RP	Zoning des Quatre Bras 5, 5600 Philippeville	VANCHAUSS SRL							
Namur	Philippeville	RP	Zoning des Quatre Bras 4, 5600 Philippeville	C&A BELGIË CV							
Namur	Philippeville	RP	Zoning des Quatre Bras 7, 5600 Philippeville	ALDI GEMBLOUX SA							
	Philippeville				2004 - 2008	4 861 135	2 858 542	100 %	2 936	374 849	376 522
Namur	Sambreville	RP	Rue Baty des Puissances 6, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	ACTION BELGIUM BV							
Namur	Sambreville	RP	rue Baty des Puissances 1, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	BRICO BELGIUM NV							
Namur	Sambreville	RP	rue Baty des Puissances 1, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	BDO DISTRIBUTION SA							
Namur	Sambreville	RP	Rue Baty des Puissances 12, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	SOULEIMAN OUALAD HAJ AMAR							
Namur	Sambreville	RP	Rue Baty des Puissances 0, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	PING AN 168 SPRL							
Namur	Sambreville	RP	Rue Baty des Puissances 27, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	BAVAROIS CONCEPT							
Namur	Sambreville	RP	Rue Baty des Puissances 10, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	TEDI DISTRIBUTION							
	Sambreville				1997 - 2016	8 118 566	6 252 577	100 %	6 422	638 684	6 102 015
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	PARFUMERIE ICI PARIS XL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	JBC NV							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	POINTFOSSSES SRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	CHAUSSURES MANIET SA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	VIDIEL SRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	HELGA CHANTRAINE							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	HUNKEMÖLLER BELGIUM BV							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	ACTION BELGIUM BV							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	HELGA CHANTRAINE							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	ASSIST P.C. SA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	OKAIDI BELGIUM SA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 7, 5070 Fosses-la-Ville	FASTORE OUTLET SRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	PHARMACIE GRAF-LESOYE SPRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 7D, 5070 Fosses-la-Ville	VIASCIMI SRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	DELHAIZE LE LION - DE LEEUW COMM VA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	JOUETS BROZE SA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	STOCK FOSSES SA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	HELGA CHANTRAINE							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 7, 5070 Fosses-la-Ville	PRESS SHOP AND MORE SA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	ANISERCO NV							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 3A, 5070 Fosses-la-Ville	VD-FISC SRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	JUST ET OLI SPRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	IMPERIAL BIJOUX SPRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 3F, 5070 Fosses-la-Ville	CROQ'IN STOCK SCRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	PREVITI M. & C. SCRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	PROXI SHOP SRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	FAVRESSE MARIE--HELENE							

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 5, 5070 Fosses-la-Ville	VIAGOS SA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 5A, 5070 Fosses-la-Ville	SERVAIS ALAIN							
	Namen-Fosses-La-Ville				1993 - 2014	33 350 716	15 519 305	100 %	15 940	2 146 398	29 291 475
Namur	Namen-Noord	RC	rue de Sardanson 4, 5004 Bouge								
Namur	Namen-Noord	RC	rue de Sardanson 4, 5004 Bouge	CCB CORPORATE SRL							
Namur	Namen-Noord	RC	rue de Sardanson 2, 5004 Bouge	2 HB ANS SPRL							
Namur	Namen-Noord	RC	Chaussée de Louvain 261, 5004 Bouge	C&A BELGIË CV							
Namur	Namen-Noord	RC	Chaussée de Louvain 257, 5004 Bouge	ITM ALIMENTAIRE BELGIUM SA							
	Retail Cluster Bouge					9 350 741	4 244 982	96 %	4 532	673 727	6 437 756
Namur	Namen-Noord	RP	rue Louis Albert 13, 5020 Champion	GESTEC ORTHOPEDIE							
Namur	Namen-Noord	RP	rue Louis Albert 5, 5020 Champion	JBC NV							
Namur	Namen-Noord	RP	rue Louis Albert 3, 5020 Champion	CHAUSSURES LACHAPELLE SA							
Namur	Namen-Noord	RP	Rue Louis Albert 7, 5020 Champion	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
Namur	Namen-Noord	RP	Rue Louis Albert 6A, 5020 Champion	SND SA							
Namur	Namen-Noord	RP	Rue Louis Albert 6, 5020 Champion								
	Retail Park Champion Rue Louis Albert					10 230 664	4 600 354	84 %	5 637	628 187	7 323 175
Namur	Namen-Noord	RP	Chaussée de Louvain 562, 5020 Champion	ALDI GEMBLOUX SA							
Namur	Namen-Noord	RP	Chaussée de Louvain 564, 5020 Champion	MAISONS DU MONDE							
Namur	Namen-Noord	RP	Chaussée de Louvain 564B, 5020 Champion	LE FU SPRL							
	Retail Park Champion Chaussée de Louvain					7 149 301	4 572 119	100 %	4 696	541 489	6 254 286
	Namen-Noord				2000 - 2024	26 730 707	13 417 455	93 %	14 865	1 843 404	20 015 216
Namur	Namen-Zuid	RC	Avenue du Prince de Liege 115, 5100 Jambes	FNAC VANDEN BORRE NV							
Namur	Namen-Zuid	RC	Avenue Prince de Liège 119, 5100 Jambes	MAXI ZOO BELGIUM							
Namur	Namen-Zuid	RC	Avenue Prince de Liège 114/120, 5100 Jambes	X'O WALLONIE NV							
	Retail Cluster Jambes Avenue Prince de Liège					7 960 861	3 225 600	100 %	3 313	566 721	7 662 107
Namur	Namen-Zuid	RC	Chaussée de Liège 539, 5100 Jambes	BRICO PLAN-IT NV							
	Retail Cluster Jambes					27 492 061	13 652 267	100 %	14 022	1 720 102	22 595 682
Namur	Namen-Zuid	RC	Chaussée de Marche 570, 5101 Erpent	KREFEL NV							
Namur	Namen-Zuid	RC	Chaussée de Marche 586, 5101 Erpent	LOVIC SA							
	Retail Cluster Erpent					4 136 631	1 898 555	100 %	1 950	308 556	3 845 354
	Namen-Zuid				1997 - 2018	39 589 553	18 776 422	100 %	19 285	2 595 379	34 103 143
Oost-Vlaanderen	Aalst-Gentsestwg	RC	Gentsesteenweg 442, 9300 Aalst	MEDI-MARKET GROUP NV							
Oost-Vlaanderen	Aalst	RC	Pieter Corneliskaai 16, 9300 Aalst	BRICO BELGIUM NV							
Oost-Vlaanderen	Herzele	RC	Provincieweg 266, 9550 Herzele	MODEMAKERS FASHION							
	Aalst				2014 - 2019	6 278 501	3 862 343	100 %	3 967	463 291	5 493 145
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RP	Mechelsesteenweg 138 B, 9200 Dendermonde	DV&CO BV							
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RP	Mechelsesteenweg 138A, 9200 Dendermonde	LIFE OUTDOOR LIVING BELGIUM BV							
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RP	Mechelsesteenweg 138E, 9200 Dendermonde	JYSK BVBA							
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RP	Mechelsesteenweg 138D, 9200 Dendermonde	TOYCHAMP BELGIUM NV							
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RP	Mechelsesteenweg 138C, 9200 Dendermonde	BASIC FIT BELGIË							

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RP	Mechelsesteenweg 140A, 9200 Dendermonde	MYCOR NV							
			Retail Park Dendermonde			13 074 676	9 319 043	100 %	9 572	937 109	4 725 992
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RC	Mechelsesteenweg 51, 9200 Dendermonde	KREFEL NV							
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RC	Mechelsesteenweg 35, 9200 Dendermonde	DATOS NV							
			Retail Cluster Dendermonde			6 103 502	3 519 629	100 %	3 615	436 557	4 180 125
	Dendermonde				1991 - 2023	19 178 178	12 838 672	100 %	13 187	1 373 666	8 906 117
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82R, 9900 Eeklo	DAMART TSD NV							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82P, 9900 Eeklo	HUNKEMÖLLER BELGIUM							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82O, 9900 Eeklo	HANS ANDERS BELGIE							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82N - Krüg, 9900 Eeklo	L&L RETAIL BELGIUM							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82M - Krüg, 9900 Eeklo	ZEB - SOMNIUM NV							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82L - Krüg, 9900 Eeklo	C&A BELGIË CV							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82K - Krüg, 9900 Eeklo	ZEB - SAVERMO NV							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82J - Krüg, 9900 Eeklo	L.TORFS NV							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82H - Krüg, 9900 Eeklo	HEMA BELGIE BV							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82G - Krüg, 9900 Eeklo	FNAC VANDEN BORRE NV							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82F - Krüg, 9900 Eeklo	JBC NV							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82D - Krüg, 9900 Eeklo	ALLWICO NV							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82C - Krüg, 9900 Eeklo	SPORTSCHOOL DE POORTER							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82B - Krüg, 9900 Eeklo	LIDL BELGIUM							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82A - Krüg, 9900 Eeklo	ELECTRO AV NV							
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 80, 9900 Eeklo	TIJDLOOS BVBA							
	Eeklo				1998 - 2005	26 091 973	11 597 163	100 %	11 911	1 683 266	19 669 705
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Wallekensstraat 28, 9051 Sint-Denijs-Westrem	MATOXI BV							
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Wallekensstraat 24, 9051 Sint-Denijs-Westrem	L.TORFS NV							
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Wallekensstraat 26, 9051 Sint-Denijs-Westrem	ZEB - KAZO BV							
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1036A, 9051 Sint-Denijs-Westrem	RETAIL CONCEPTS NV							
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1036, 9051 Sint-Denijs-Westrem								
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1178, 9051 Sint-Denijs-Westrem	TOYCHAMP BELGIUM NV							
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1198-1200, 9051 Sint-Denijs-Westrem	FNAC VANDEN BORRE NV							
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1192B, 9051 Sint-Denijs-Westrem	KREFEL NV							
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1182, 9051 Sint-Denijs-Westrem	SLAAPADVIES BV							
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1206, BE/9051 Sint-Denijs-Westrem	X'PO WEST – EN OOST-VLAANDEREN NV							
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1206, BE/9051 Sint-Denijs-Westrem	MEDI-MARKET PARAPHARMACIES SA							
	Gent-Zuid				1978 - 2018	34 354 500	10 400 188	88 %	14 626	2 055 415	19 252 978
Oost-Vlaanderen	Gentsestwg	RC	Brusselsesteenweg 660, 9050 Gentbrugge	ASSA BV							
Oost-Vlaanderen	Gentsestwg	RC	Brusselsesteenweg 662, 9050 Gentbrugge	L.TORFS NV							
Oost-Vlaanderen	Gentsestwg	RC	Brusselsesteenweg 658, 9050 Gentbrugge	ZEB - KAZO BV							
Oost-Vlaanderen	Gentsestwg	RC	Brusselsesteenweg 75, 9090 Melle	JBC NV							
	Gentsestwg				2004 - 2014	6 305 265	4 332 600	100 %	4 450	434 001	6 339 707

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Oost-Vlaanderen	Lochristi	RC	Antwerpse Steenweg 71, 9080 Lochristi	MODEMAKERS FASHION							
Oost-Vlaanderen	Lochristi	RC	Antwerpse Steenweg 73, 9080 Lochristi	L.TORFS NV							
Oost-Vlaanderen	Lochristi	RC	Antwerpsesteenweg 84 A, 9080 Lochristi	DAMART TSD NV							
Oost-Vlaanderen	Lochristi	RC	Antwerpsesteenweg 84 B, 9080 Lochristi	KEUKENS DE ABDIJ BV							
Oost-Vlaanderen	Zelzate	RC	Maisstraat 3, 9060 Zelzate	JBC NV							
	Lochristi				2014 - 2018	10 825 930	4 378 360	100 %	4 497	695 465	8 640 180
Oost-Vlaanderen	Lokeren	RC	Zelebaan 67, 9160 Lokeren	VAN HAREN SCHOENEN							
Oost-Vlaanderen	Lokeren	RC	Zelebaan 63A, 9160 Lokeren	DAMART TSD NV							
Oost-Vlaanderen	Lokeren	RC	Zelebaan 67, 9160 Lokeren	L&L RETAIL BELGIUM							
Oost-Vlaanderen	Lokeren	RC	Zelebaan 69, 9160 Lokeren	E5 FASHION NV							
Oost-Vlaanderen	Lokeren	RC	Zelebaan 65, 9160 Lokeren	FABRIMODE NV							
Oost-Vlaanderen	Lokeren	RC	Zelebaan 61, 9160 Lokeren	TRENDY BABY BV							
Oost-Vlaanderen	Lokeren	RC	Vellenstraat 7, 9160 Lokeren	JBC NV							
	Lokeren				2002 - 2007	10 381 469	5 486 337	100 %	5 635	572 195	8 796 861
Oost-Vlaanderen	Ninove	RC	Brakelsesteenweg 160A, 9400 Ninove	L.TORFS NV							
Oost-Vlaanderen	Ninove	RC	Brakelsesteenweg 160, 9400 Ninove	MISELTO BV							
	Ninove				1997	3 987 003	2 355 184	100 %	2 419	273 587	4 884 140
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 63, 9700 Oudenaarde	SABZ FLORA BV							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 61, 9700 Oudenaarde	C&A BELGIË CV							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 59, 9700 Oudenaarde	JYSK BVBA							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 57, 9700 Oudenaarde	ACTION BELGIUM BV							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 55B, 9700 Oudenaarde	MAXI ZOO BELGIUM							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 55A, 9700 Oudenaarde	ELECTRO AV NV							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 53, 9700 Oudenaarde	LIDL BELGIUM							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 51, 9700 Oudenaarde	LIDL BELGIUM							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 49, 9700 Oudenaarde	KRUIDVAT BV							
	Oudenaarde				2005 - 2014	9 768 543	7 295 320	100 %	7 846	714 505	7 137 844
Oost-Vlaanderen	Waasland	RC	Parklaan 87, 9100 Sint-Niklaas								
Oost-Vlaanderen	Waasland	RC	Puitvoetstraat 6B, 9100 Sint-Niklaas								
Oost-Vlaanderen	Waasland	RC	Puitvoetstraat 6B, 9100 Sint-Niklaas	DECOR HEYTENS BELGIE NV							
	Waasland				1980 - 2017	4 553 855	0	13 %	2 870	61 645	1 768 845
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 13, 9230 Wetteren	HEMA BELGIE BV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 12 A, 9230 Wetteren	ATITA NV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 11, 9230 Wetteren	JBC NV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 10, 9230 Wetteren	L.TORFS NV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 9, 9230 Wetteren	FNAC VANDEN BORRE NV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 8, 9230 Wetteren	SLAAPADVIES BV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 7, 9230 Wetteren	SPORTSDIRECT.COM							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 6 A, 9230 Wetteren	VERITAS NV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 6 B, 9230 Wetteren	CAPRERA BV							

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 5, 9230 Wetteren	L&L RETAIL BELGIUM							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 4, 9230 Wetteren	REDISCO BVBA							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 3, 9230 Wetteren	PARFUMERIE ICI PARIS XL							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 2, 9230 Wetteren	C&A BELGIË CV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 1, 9230 Wetteren	ZEB - KAZO BV							
	Retail Cluster Oosterzelesteenweg 5					26 435 340	10 148 021	100 %	10 423	1 875 718	20 948 303
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RC	Oosterzelesteenweg 127, 9230 Wetteren	KREFEL NV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RC	Oosterzelesteenweg 129, 9230 Wetteren	EXTERIOO OOST-VLAANDEREN NV							
	Retail Cluster Oosterzelesteenweg					6 341 178	3 587 782	100 %	3 685	441 574	3 364 927
	Wetteren				2002 - 2016	32 776 518	13 735 803	100 %	14 108	2 317 292	24 313 230
Vlaams-Brabant	Drogenbos	RC	Humaniteitslaan 10, 1601 Ruisbroek	ATLANTIS SRL							
Vlaams-Brabant	Drogenbos	RC	Humaniteitslaan 12, 1601 Ruisbroek	NITRAMCO NV							
Vlaams-Brabant	Drogenbos	RC	Verlengde Stallestraat 200, 1620 Drogenbos	RETAIL CONCEPTS NV							
Vlaams-Brabant	Drogenbos	RC	Verlengde Stallestraat 219, 1620 Drogenbos	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Drogenbos				1997 - 2000	13 112 110	4 847 644	100 %	4 979	902 159	7 393 126
Vlaams-Brabant	Halle	RC	Edingensesteenweg 75, 1500 Halle	COLIM CVBA							
Vlaams-Brabant	Halle	RC	Edingensesteenweg 73, 1500 Halle	ACTION BELGIUM BV							
Vlaams-Brabant	Halle	RC	Bergensesteenweg 162, 1500 Halle	AVEVE NV							
Vlaams-Brabant	Halle	RC	Ziekenhuislaan 1, 1500 Halle	MAXI ZOO BELGIUM							
Vlaams-Brabant	Halle	RC	Bergensesteenweg 460, 1600 Sint-Pieters-Leeuw	CHALET CENTER NV							
	Halle				2007 - 2023	7 384 214	6 303 203	100 %	6 474	560 723	4 827 240
Vlaams-Brabant	Vilvoorde	RC	Schaarbeeklei 115, 1800 Vilvoorde	ACTION BELGIUM BV							
Vlaams-Brabant	Vilvoorde	RC	Schaarbeeklei 115, 1800 Vilvoorde	DEVOTEC BVBA							
	Vilvoorde				2004 - 2007	4 702 781	2 644 647	100 %	2 624	348 532	2 432 414
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 44, 1910 Kampenhout	VAN HAREN SCHOENEN							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 46, 1910 Kampenhout	FABRIMODE NV							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 93, 1910 Kampenhout	NORDEX NV							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 93, 1910 Kampenhout	STANDAARD BOEKHANDEL							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 89, 1910 Kampenhout	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 91, 1910 Kampenhout	E5 FASHION NV							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 89, 1910 Kampenhout	SWISS SENSE BELGIË							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 91, 1910 Kampenhout	DRINKS SUPPLY BV							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 50, 1910 Kampenhout	MODEMAKERS FASHION							
	Kampenhout				2000 - 2019	13 026 579	5 491 206	100 %	5 640	844 610	5 242 006

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)	
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RC	Tiensesteenweg 410, 3360 Korbeek-Lo	LOVANIX BVBA								
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RC	Tiensesteenweg 370, 3360 Korbeek-Lo	TEGEL CONCEPT BVBA								
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RC	Tiensesteenweg 391-393, 3010 Kessel-Lo	MEDIA MARKT WILRIJK - BOORTMEERBEEK								
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RC	Tiensesteenweg 1A, 3360 Korbeek-Lo	MEDI-MARKET PARAPHARMACIES SA								
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RC	Brusselsesteenweg 4, 3020 Herent	JBC NV								
	Retail Cluster Korbeek-Lo						14 757 799	5 706 375	100 %	5 861	1 016 381	10 802 291
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RP	Ridderstraat 4, 3360 Bierbeek	MODEMAKERS FASHION								
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RP	Ridderstraat 2, 3360 Bierbeek	FABRIMODE NV								
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RP	Ridderstraat 10, 3360 Bierbeek									
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RP	Ridderstraat 12, 3360 Bierbeek	SLEEP-LUX NV								
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RP	Ridderstraat 8, 3360 Bierbeek	ACTION BELGIUM BV								
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RP	Ridderstraat 6, 3360 Bierbeek	L.TORFS NV								
	Retail Park Bierbeek						12 958 705	4 806 752	83 %	5 936	869 504	10 951 143
	Leuven-Oost					2009 - 2019	27 716 503	10 513 127	92 %	11 797	1 885 885	21 753 434
Vlaams-Brabant	Overijse	RP	Brusselsesteenweg 496, 3090 Overijse	ALDI CARGOVIL								
Vlaams-Brabant	Overijse	RP	Brusselsesteenweg 490, 3090 Overijse	AVA PAPIERWAREN NV								
Vlaams-Brabant	Overijse	RP	Brusselsesteenweg 492, 3090 Overijse	KREFEL NV								
Vlaams-Brabant	Overijse	RP	Brusselsesteenweg 494, 3090 Overijse	L.TORFS NV								
	Overijse					2004 - 2009	12 256 835	4 264 449	100 %	4 380	790 835	10 546 196
Vlaams-Brabant	Sint-Joris-Winge	RP	Gouden Kruispunt 69, 3390 Tielt-Winge	MODEMAKERS FASHION								
Vlaams-Brabant	Sint-Joris-Winge	RP	Gouden Kruispunt 49A, 3390 Tielt-Winge	L&L RETAIL BELGIUM								
Vlaams-Brabant	Sint-Joris-Winge	RP	Gouden Kruispunt 49, 3390 Tielt-Winge	DAMART TSD NV								
Vlaams-Brabant	Sint-Joris-Winge	RP	Gouden Kruispunt 98 bus B, 3390 Sint-Joris-Winge	RETAIL CONCEPTS NV								
Vlaams-Brabant	Sint-Joris-Winge	RP	Gouden Kruispunt 98, 3390 Sint-Joris-Winge	TOYCHAMP BELGIUM NV								
Vlaams-Brabant	Sint-Joris-Winge	RP	Gouden Kruispunt 44, 3390 Sint-Joris-Winge	VAN HAREN SCHOENEN								
Vlaams-Brabant	Sint-Joris-Winge	RP	Gouden Kruispunt 36, 3390 Sint-Joris-Winge	SWISS SENSE BELGIË								
	Sint-Joris-Winge					1988 - 2017	25 667 673	9 602 695	100 %	9 863	1 621 790	19 563 738
Vlaams-Brabant	Tienen	RC	Leuvenselaan 497, 3300 Tienen	ALDI HEUSDEN-ZOLDER								
Vlaams-Brabant	Tienen	RC	Leuvenselaan 483, 3300 Tienen	E5 FASHION NV								
	Tienen					1992 - 2017	5 895 773	2 723 210	100 %	2 797	425 106	4 776 051
Vlaams-Brabant	Zaventem	RC	Leuvensesteenweg 413, 1930 Zaventem	E5 FASHION NV								
Vlaams-Brabant	Zaventem	RC	Leuvensesteenweg 350, + 350, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	HUBO BELGIE NV								
Vlaams-Brabant	Zaventem	RC	Leuvensesteenweg 8, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	COOLBLUE BELGIË NV								
Vlaams-Brabant	Zaventem	RC	Leuvensesteenweg 10, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	BEDDEN EN MATRASSEN								
	Retail Cluster Leuvensesteenweg						10 444 744	4 491 308	100 %	4 613	716 933	8 633 046

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)	
Vlaams-Brabant	Zaventem	RP	Jozef Van Damstraat 7, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	ANISERCO NV								
Vlaams-Brabant	Zaventem	RP	Jozef Van Damstraat 5B, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	COLIM CVBA								
Vlaams-Brabant	Zaventem	RP	Jozef Van Damstraat 5A, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV								
Vlaams-Brabant	Zaventem	RP	Jozef Van Damstraat 5, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	KRUIDVAT BV								
	Retail Park Jozef van Damstraat						3 552 985	1 822 613	100 %	1 872	256 943	2 759 005
	Zaventem				1997 - 2015	13 997 730	6 313 921	100 %	6 485	973 876	11 392 051	
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 37-39, 1420 Braine-l'Alleud	AVA PAPIERWAREN NV								
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 31, 1420 Braine-l'Alleud	REDISCO BVBA								
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 35, 1420 Braine-l'Alleud	C&A BELGIË CV								
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 27, 1420 Braine-l'Alleud	ANISERCO NV								
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 29, 1420 Braine-l'Alleud	JUNTOO WEST-VLAANDEREN EN WALLONIE NV								
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 39, 1420 Braine-l'Alleud	KING JOUET BELGIQUE SRL								
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 25, 1420 Braine-l'Alleud	TERRE ASBL								
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 21, 1420 Braine-l'Alleud									
	Braine l'Alleud				1995 - 2017	14 629 744	6 682 926	94 %	7 298	884 561	13 822 116	
Waals-Brabant	Nivelles	RC	Avenue de Centenaire 40, 1400 Nivelles	BRICO BELGIUM NV								
Waals-Brabant	Nivelles	RC	Rue du Tienne à deux vallées 3, 1400 Nivelles	ALDI REAL ESTATE NV								
	Retail Cluster Nivelles						8 490 938	3 838 009	100 %	3 942	561 797	5 426 406
Waals-Brabant	Nivelles	RP	Chaussée de Namur 55C, 1400 Nivelles	BASIC FIT BELGIË								
Waals-Brabant	Nivelles	RP	Chaussée de Namur 55D, 1400 Nivelles	SND SA								
Waals-Brabant	Nivelles	RP	Chaussée de Namur 55A, 1400 Nivelles	JOUETS BROZE SA								
Waals-Brabant	Nivelles	RP	Chaussée de Namur 55B, 1400 Nivelles	MENATAM SA								
Waals-Brabant	Nivelles	RP	Chaussée de Namur 55, 1400 Nivelles	FNAC VANDEN BORRE NV								
	Retail Park Chaussée de Namur						11 009 513	5 630 433	100 %	5 783	738 819	9 352 608
	Nivelles				2010 - 2018	19 500 451	9 468 442	100 %	9 725	1 300 616	14 779 014	
Waals-Brabant	Waterloo Noord	RC	Brusselsesteenweg 551, 1410 Waterloo	RMH POOL WATERLOO								
Vlaams-Brabant	Waterloo Noord	RC	Waterloose Steenweg 39, 1640 Rhode-Saint-Genèse	CEMEPRO SRL								
	Waterloo Noord				2008 - 2009	6 056 617	4 770 730	100 %	4 900	470 448	5 917 544	
West-Vlaanderen	Brugge-Maalsestwg	RC	Maalsesteenweg 166, 8310 Sint-Kruis	KEUKENS DE ABDIJ BV								
West-Vlaanderen	Brugge-Maalsestwg	RC	Maalsesteenweg 255, 8310 Sint-Kruis	C&A BELGIË CV								
	Brugge-Maalsestwg				2003 - 2015	3 986 336	2 097 173	100 %	2 154	291 652	3 814 882	

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 2, 8000 Brugge	LIDL BELGIUM							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 3, 8000 Brugge	VANCHAUSS SRL							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 4/0001, 8000 Brugge	ALLWICO NV							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 4/0101, 8000 Brugge	IDEWE VZW							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 5, 8000 Brugge	COLIM CVBA							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 6, 8000 Brugge	JYSK BVBA							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 7, 8000 Brugge	ACTION BELGIUM BV							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 8-10, 8000 Brugge	OMEGA NV							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 11, 8000 Brugge	MAXI ZOO BELGIUM							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 12, 8000 Brugge	KRUIDVAT BV							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 13, 8000 Brugge	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Sint-Pieterskaai 21, 8000 Brugge	X <sup>2</sup> O WEST – EN OOST-VLAANDEREN							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Sint-Pieterskaai 20, 8000 Brugge	HEMA BELGIE BV							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Sint-Pieterskaai 20B, 8000 Brugge	DELIX 88 BVBA							
	Brugge-Noord				1990 - 2021	26 427 362	14 543 906	100 %	14 938	1 736 367	21 547 087
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RC	Ringlaan 32B, 8500 Kortrijk	D. FASHION NV							
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RC	Ringlaan 32, 8500 Kortrijk	IMETAM BVBA							
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RC	Ringlaan 32A, 8500 Kortrijk	L.TORFS NV							
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RC	Ringlaan 32, 8500 Kortrijk	DE MAMBO BVBA							
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RC	Ringlaan 11 bus 4, 8520 Kuurne	COLIM CVBA							
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RC	Ringlaan 11 bus 3, 8520 Kuurne	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Retail Cluster Ringlaan					10 935 642	7 918 435	95 %	8 553	786 145	7 187 499
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RP	Ter Ferrants 3, 8520 Kuurne	AVA PAPIERWAREN NV							
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RP	Ter Ferrants 4, 8520 Kuurne								
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RP	Ter Ferrants 2, 8520 Kuurne	JYSK BVBA							
	Retail Park Ter Ferrants					3 553 800	2 293 708	75 %	3 161	238 417	3 258 536
	Kortrijk-Noord				1996 - 2017	14 489 442	10 212 143	90 %	11 714	1 024 562	10 446 035
West-Vlaanderen	Roeselare	RC	Brugsesteenweg 377, 8800 Roeselare	BRICO BELGIUM NV							
West-Vlaanderen	Roeselare	RC	Brugsesteenweg 508-510, 8800 Roeselare	MAEBEROEK BV							
West-Vlaanderen	Roeselare	RC	Brugsesteenweg 363 B, 8800 Roeselare	TEDI DISTRIBUTION							
West-Vlaanderen	Roeselare	RC	Brugsesteenweg 524, 8800 Roeselare	IMETAM BVBA							
	Retail Cluster Roeselare					9 311 579	5 255 590	100 %	5 398	652 345	6 064 009
West-Vlaanderen	Roeselare	RP	Brugsesteenweg 356 B, 8800 Roeselare	SEATS AND SOFAS NV							
West-Vlaanderen	Roeselare	RP	Brugsesteenweg 356 A, 8800 Roeselare	OMEGA NV							
West-Vlaanderen	Roeselare	RP	Brugsesteenweg 356 C, 8800 Roeselare	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Retail Park Brugsesteenweg 356					14 439 082	7 267 085	100 %	7 464	1 011 843	11 061 502
	Roeselare				1997 - 2019	23 750 661	12 522 675	100 %	12 862	1 664 187	17 125 511

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
West-Vlaanderen	Sint-Eloois-Vijve	RP	Gentseweg 520, 8793 Sint-Eloois-Vijve	AVA PAPIERWAREN NV							
West-Vlaanderen	Sint-Eloois-Vijve	RP	Gentseweg 514, 8793 Sint-Eloois-Vijve	MEKOWA BVBA							
West-Vlaanderen	Sint-Eloois-Vijve	RP	Gentseweg 514, 8793 Sint-Eloois-Vijve	MEKOWA BVBA							
West-Vlaanderen	Sint-Eloois-Vijve	RP	Gentseweg 518, 8793 Sint-Eloois-Vijve	BONCQUET ROBERT BVBA							
West-Vlaanderen	Sint-Eloois-Vijve	RP	Gentseweg 516, 8793 Sint-Eloois-Vijve	DE KLEINE BASSIN WAREGEM							
	Sint-Eloois-Vijve				2023	7 006 802	4 814 541	100 %	4 945	494 210	6 710 587
West-Vlaanderen	Middelkerke	RC	Biezenstraat 16A, 8430 Middelkerke	ACTION BELGIUM BV							
West-Vlaanderen	Oostende	RC	Torhoutsesteenweg 610, 8400 Oostende	IMETAM BVBA							
	Oostende				1995 - 1997	3 586 632	2 010 521	100 %	2 065	242 908	2 944 730

V-Mart Bruges,  
Belgique



## Pays-Bas

Type de parc : RP = parc commercial (retail park) ; RC = cluster commercial (retail cluster)

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 10, 7321 CT Apeldoorn	COLLINS FOODS NETHERLANDS OPERATIONS BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 14, 7321 CT Apeldoorn	WOONCENTRUM DE GROOT APELDOORN							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 2, 7321 CT Apeldoorn	KEUKEN & BAD APELDOORN BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 22, 7321 CT Apeldoorn	OVERES APELDOORN BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 26 (Gelijk, 7321 CT Apeldoorn	TOTAALBED BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 28 (Gelijk, 7321 CT Apeldoorn	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 32, 7321 CT Apeldoorn	KEUKENCONCURRENT							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 28 + 32 (1, 7321 CT Apeldoorn	WOONCENTRUM DE GROOT APELDOORN BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 34, 7321 CT Apeldoorn	BETER BED BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 4, 7321 CT Apeldoorn	AUPING STORE APELDOORN BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 40 (1e Ver, 7321 CT Apeldoorn	MEUBELWINKEL APELDOORN BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 38, 7321 CT Apeldoorn	HET WOONCENTRUM BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 6, 7321 CT Apeldoorn	KLUSWIJS BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 8, 7321 CT Apeldoorn	HLC WERELD BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 36, 7321 CT Apeldoorn	SWISS SENSE BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 42, 7321 CT Apeldoorn	DE JONG WONINGSTOFFERING APELDOORN BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 44, 7321 CT Apeldoorn	X2O BADKAMERS BV							
	Apeldoorn				2004 - 2020	24 067 643	36 472 000	100 %	23 939	1 997 962	16 535 401
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 146, 6412 PM Heerlen	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 146 A, 6412 PM Heerlen	VAN DEN HEUVEL VERLICHTING/KLEINMEUBEL BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 146 B, 6412 PM Heerlen	KEUKENKAMPIOEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 146 C, 6412 PM Heerlen	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 148, 6412 PM Heerlen	KUCHEN BOULEVARD BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 148 A-B, 6412 PM Heerlen	NUVA KEUKENS BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 150, 6412 PM Heerlen	TAPIJTCENTRUM HEERLEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 152, 6412 PM Heerlen	MAXARO BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 154, 6412 PM Heerlen	HACO HEERLEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 156-158, 6412 PM Heerlen	LAMP EN LICHT HEERLEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 160, 6412 PM Heerlen	SUBWAY HEERLEN							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 162, 6412 PM Heerlen	PRENATAL MOEDER EN KIND BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 164, 6412 PM Heerlen	PRONTO WONEN HEERLEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 166, 6412 PM Heerlen	BRUGMAN KEUKENS & BADKAMERS BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 168-176, 6412 PM Heerlen	GOOSSENS MEUBELEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 178, 6412 PM Heerlen	DMG MEUBELEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 180, 6412 PM Heerlen	BUDGET HOME STORE HEERLEN BV							

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 182, 6412 PM Heerlen	TRENDAHOPPER HEERLEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 184, 6412 PM Heerlen	K&D BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 186-188, 6412 PM Heerlen	SIJBEN WOONCENTER BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 190, 6412 PM Heerlen	DMG MEUBELEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 168, 6412 PM Heerlen	X2O BADKAMERS BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 64, 6412 PM Heerlen	FAST FOOD BOER BIET HEERLEN VOF							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 66, 6412 PM Heerlen	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 68A, 6412 PM Heerlen	WOONMEKKA BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 68, 6412 PM Heerlen	KNIBBELER MEUBEL BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 70, 6412 PM Heerlen	KWANTUM NEDERLAND BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 74, 6412 PM Heerlen	SEATS AND SOFAS BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 76, 6412 PM Heerlen	WOONSQUARE BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 78B, 6412 PM Heerlen	TUINMEUBELSHOP BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 80, 6412 PM Heerlen	JYSK BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 78, 6412 PM Heerlen	PETS PLACE RETAIL BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 78C, 6412 PM Heerlen	SANISALE.COM HEERLEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 82, 6412 PM Heerlen	PRAXIS VASTGOED BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 84, 6412 PM Heerlen	BUFKES NEDERLAND BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 86-88-90, 6412 PM Heerlen	BABYPARK KESTEREN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 92, 6412 PM Heerlen	XENOS BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 94 - 96, 6412 PM Heerlen	GORISSEN KEUKENS VOF							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 96A, 6412 PM Heerlen								
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 98, 6412 PM Heerlen	NEDERLANDS SLAAPCENTRUM BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 98 A + 100, 6412 PM Heerlen	SANIDIRECT HOLDING BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 100, 6412 PM Heerlen	SAWIDAY NETHERLANDS BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 102A, 6412 PM Heerlen	LUXURY SLEEP & LIVING BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 104, 6412 PM Heerlen	BETER BED BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 106, 6412 PM Heerlen	SWISS SENSE BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 106A, 6412 PM Heerlen	TEMPUR SEALY BENELUX BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 108, 6412 PM Heerlen	BLOKKER NEW FILIAL3 BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 140, 6412 PM Heerlen	TUINCENTRUM HEERLEN BV							
	Heerlen				1991 - 2004	126 202 430	92 645 935	99 %	81 686	9 799 599	122 872 046

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Limburg	Maastricht	RP	Pontonniersweg 19, 6219 PK Maastricht	BETER BED BV							
Limburg	Maastricht	RP	Belvédèrelaan 80, 6219 PK Maastricht	BETER BED BV							
Limburg	Maastricht	RP	Pontonniersweg 17, 6219 PK Maastricht	SWISS SENSE BV							
Limburg	Maastricht	RP	Belvédèrelaan 82, 6219 PK Maastricht	JYSK BV							
Limburg	Maastricht	RP	Belvédèrelaan 86, 6219 PK Maastricht	KWANTUM NEDERLAND BV							
Limburg	Maastricht	RP	Belvédèrelaan 84, 6219 PK Maastricht	PRONTO WONEN MAASTRICHT							
	Maastricht				2020	10 993 078	8 858 000	100 %	7 878	800 434	10 068 763
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 2, 5916 PT Venlo	COLLINS FOODS NETHERLANDS OPERATIONS BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 2A, 5916 PT Venlo								
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 2B, 5916 PT Venlo								
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 2C, 5916 PT Venlo	TUMMERS VENLO BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 2D, 5916 PT Venlo	FLOORING BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 4, 5916 PT Venlo	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 4A, 5916 PT Venlo	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 4B, 5916 PT Venlo	BEVER BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 4D, 5916 PT Venlo	HH VENLO BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 4C, 5916 PT Venlo	TREVO BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 8, 5916 PT Venlo	SWISS SENSE BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 8, 5916 PT Venlo	BASIC FIT NEDERLAND							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 8A, 5916 PT Venlo	TAPIJTCENTRUM NEDERLAND							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 10, 5916 PT Venlo	JYSK BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 10A, 5916 PT Venlo								
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 12, 5916 PT Venlo	BETER BED BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 14, 5916 PT Venlo	TOTAALBED BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 24, 5916 PT Venlo	MEDIA MARKT SATURN HOLDING NEDERLAND BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 26, 5916 PT Venlo	LEEN BAKKER NEDERLAND							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 28A, 5916 PT Venlo	PETS PLACE BOERENBOND RETAIL BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 28C, 5916 PT Venlo	DE VERFZAAK VENLO BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 16, 5916 PT Venlo	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 18, 5916 PT Venlo	LIDL NEDERLAND GmbH							
	Venlo				1999	45 607 831	49 990 469	88 %	33 439	3 541 762	43 459 645
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 30, 4814 RZ Breda	BETER BED BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 32, 4814 RZ Breda	BRUGMAN KEUKENS & BADKAMERS BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 34, 4814 RZ Breda	MAMEHO BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 38, 4814 RZ Breda	TRENDSHOPPER BREDA BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 40, 4814 RZ Breda	KWANTUM NEDERLAND BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 42, 4814 RZ Breda	MAMEHO BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 48, 4814 RZ Breda	SANISALE BREDA TASK ENTERPRISE BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 50, 4814 RZ Breda	HOOGENBOEZEM MEUBELN BV							

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 52, 4814 RZ Breda	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 54B, 4814 RZ Breda	TEMPUR SEALY BENELUX BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 54A, 4814 RZ Breda	TULP VERKOOP BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 56, 4814 RZ Breda	SWISS SENSE BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 58, 4814 RZ Breda	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 60+62, 4814 RZ Breda	WOONEXPRESS BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 44, 4814 RZ Breda	LAMP EN LICHT RETAIL BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 46, 4814 RZ Breda	BRASSERIE KRUISVOORT 46 BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 86, 4814 RZ Breda	TOTAALBED BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 88-90, 4814 RZ Breda	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 82, 4814 RZ Breda	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 84, 4814 RZ Breda	HACO BRED A BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 80, 4814 RZ Breda	DMG MEUBELEN BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 78, 4814 RZ Breda	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 76, 4814 RZ Breda	PLAZA BRED A BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 74, 4814 RZ Breda	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 72, 4814 RZ Breda	NACHTRUST BRED A BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 70, 4814 RZ Breda	VLOER BRED A BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 0, 4814 RZ Breda	MCDONALD'S NEDERLAND BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 68, 4814 RZ Breda	GRANDO RETAIL BV							
	Breda				1996 - 2019	70 225 474	53 638 181	100 %	40 090	5 431 118	65 382 213
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Goudsmidstraat 5-7, 5232 BT s Hertogenbosch	HACO DEN BOSCH BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 13, 5232 BT s Hertogenbosch	PRAXIS VASTGOED BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 21-23, 5232 BT s Hertogenbosch	BETER BED BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 25-27, 5232 BT s Hertogenbosch	DMG MEUBELEN BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 29, 5232 BT s Hertogenbosch	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 31, 5232 BT s Hertogenbosch	VAN DER GARDE BUITENLEVEN BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 33, 5232 BT s Hertogenbosch	SWISS SENSE BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 37, 5232 BT s Hertogenbosch	KWANTUM NEDERLAND BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 39, 5232 BT s Hertogenbosch	Q1 SANITAIR DEN BOSCH BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 41, 5232 BT s Hertogenbosch	SUNFLOWER 2.0 BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 2, 5232 BT s Hertogenbosch	ERNES DEN BOSCH BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 4, 5232 BT s Hertogenbosch	JYSK BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 6, 5232 BT s Hertogenbosch	GOOSSENS MEUBELEN BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 8, 5232 BT s Hertogenbosch	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 10, 5232 BT s Hertogenbosch	PRENATAL MOEDER EN KIND BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 12, 5232 BT s Hertogenbosch	PRONTO WONEN DEN BOSCH BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 14, 5232 BT s Hertogenbosch	BRUGMAN KEUKENS & BADKAMERS BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 16, 5232 BT s Hertogenbosch	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 20, 5232 BT s Hertogenbosch	COLLINS FOODS NETHERLANDS OPERATIONS BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Tinnegijterstraat 29, 5232 BT s Hertogenbosch	PROMINENT COMFORT PRODUCTEN BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Tinnegijterstraat 27, 5232 BT s Hertogenbosch	UITGERUST 'S HERTOGENBOSCH BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Tinnegijterstraat 25, 5232 BT s Hertogenbosch	SANI-KITCHEN SERVICE BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Tinnegijterstraat 2 + 12, 5232 BT s Hertogenbosch	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Tinnegijterstraat 24, 5232 BT s Hertogenbosch	EAT FRESH DEN BOSCH BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Tinnegijterstraat 22, 5232 BT s Hertogenbosch	X2O BADKAMERS BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Tinnegijterstraat 28-32, 5232 BT s Hertogenbosch	MEDIA MARKT SATURN HOLDING NEDERLAND BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Goudsmidstraat 23, 5232 BT s Hertogenbosch	CL KEUKENS T.H.O.D.N. KEUKENSALE.COM							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Goudsmidstraat 11, 5232 BT s Hertogenbosch	GRANDO RETAIL BV							
	Den Bosch				2004 - 2015	75 111 063	83 237 932	100 %	52 992	5 882 985	70 628 418
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 11, 4706 NL Roosendaal	KEUKENSALE.COM							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 13, 4706 NL Roosendaal	KEUKENSALE.COM							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 15, 4706 NL Roosendaal	BETER BED BV							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 7, 4706 NL Roosendaal	KWANTUM NEDERLAND BV							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 9, 4706 NL Roosendaal	JYSK BV							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 1, 4706 NL Roosendaal	OVS GARDEN BV							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 15a, 4706 NL Roosendaal	ROOBOL WOONTEXTIEL BV							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 3, 4706 NL Roosendaal	SANI4ALL ROOSENDAAL BV							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 5, 4706 NL Roosendaal	A-MEUBEL BV							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 1A, 4706 NL Roosendaal	SEP-ZIANI VOF							
	Roosendaal				1993 - 2020	14 737 071	11 175 685	100 %	11 229	1 191 832	13 113 787
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 4, 2142 EV Cruquius	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 6, 2142 EV Cruquius	JYSK BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 10, 2142 EV Cruquius	MEDIA MARKT SATURN HOLDING NEDERLAND BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 12, 2142 EV Cruquius	TWIN SPORT CRUQUIUS BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 16, 2142 EV Cruquius	LA PLACE FOOD BV -							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 18-20, 2142 EV Cruquius	VAN DEN HEUVEL VERLICHTING/KLEINMEUBEL BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 22, 2142 EV Cruquius	DE BADENMAN BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 24, 2142 EV Cruquius	DMG MEUBEL BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 26, 2142 EV Cruquius	ROOBOL WOONTEXTIEL BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 28-30, 2142 EV Cruquius	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 32, 2142 EV Cruquius	SWISS SENSE BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 34, 2142 EV Cruquius	SWISS SENSE BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 36, 2142 EV Cruquius	HACO CRUQUIUS BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 38, 2142 EV Cruquius	DE MANDEMAKERSGROEP HOLDING BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 40, 2142 EV Cruquius	DE BOMMEL GROEP BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 42, 2142 EV Cruquius	KWANTUM NEDERLAND BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 44, 2142 EV Cruquius	COOLBLUE BV							

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 46, 2142 EV Cruquius	BETER BED BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 48, 2142 EV Cruquius	KEUKENKAMPIOEN BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 50, 2142 EV Cruquius	VAN BEMMEL EN KROON KEUKENS BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 52, 2142 EV Cruquius	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 54, 2142 EV Cruquius	VAN 'T HOEFT VERLICHTING V.O.F.							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 56, 2142 EV Cruquius	MIRCK VERF- EN BEHANGHANDEL V.O.F.							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Spaarneweg 44, 2142 EV Cruquius	GOEDHART BOUWMARKT CRUQUIUS BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Spaarneweg 46, 2142 EV Cruquius	PRAXIS CRUQUIUS BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiuszoom 13-15, 2142 EV Cruquius	ACTION EVENTS BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiuszoom 13-15, 2142 EV Cruquius								
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiuszoom 45, 2142 EV Cruquius								
	Cruquius				2006 - 2009	83 940 440	55 422 215	100 %	41 734	6 299 931	74 944 932
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 22A, 1506 PV Zaandam	DE BEDSTEE BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 22B, 1506 PV Zaandam	HOMESTORE ZAANDAM BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 18A+18B, 1506 PV Zaandam	KEUKENLOODS ZAANDAM BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 22, 1506 PV Zaandam	LICHT PLAZA BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 20, 1506 PV Zaandam	BRUGMAN KEUKENS & BADKAMERS BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 16C, 1506 PV Zaandam	HACO ZAANDAM BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 16 A, 1506 PV Zaandam	SWISS SENSE BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 16 B, 1506 PV Zaandam	LAMP EN LICHT ZAANDAM BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 16 D, 1506 PV Zaandam	SANI-DUMP BV							
	Zaandam				2001	15 996 617	20 283 000	100 %	14 532	1 313 714	14 264 139
Utrecht	Utrecht 1	RP	Hollantlaan 18, 3526 AR Utrecht	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
Utrecht	Utrecht 1	RP	Hollantlaan 26, 3526 AM Utrecht	N.T.U. UTRECHT BV							
Utrecht	Utrecht 1	RP	Hollantlaan 28, 3526 AM Utrecht	SANI-DUMP BV							
Utrecht	Utrecht 1	RP	Kaap de Goede Hooplaan 7 - 7a, 3526 AM Utrecht	LAMP EN LICHT HEERLEN BV							
Utrecht	Utrecht 1	RP	Kaap de Goede Hooplaan 7, 3526 AM Utrecht	LEGIONELLADOSSIER TECH BV							
Utrecht	Utrecht 1	RP	Kaap de Goede Hooplaan 7 - 7a, 3526 AM Utrecht	BETER BED BV							
	Utrecht 1				1990	10 739 780	9 169 000	100 %	6 652	968 514	10 654 123
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 10, 4336 RA Middelburg	KWANTUM NEDERLAND BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 12, 4336 RA Middelburg	GOOSSENS MEUBELEN BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 14, 4336 RA Middelburg	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 16, 4336 RA Middelburg	PRONTO ZEELAND BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 18, 4336 RA Middelburg	SWISS SENSE BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 20, 4336 RA Middelburg	PROFIJT ZEELAND BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 22, 4336 RA Middelburg	TULP VERKOOP BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 24, 4336 RA Middelburg	DE BADENMAN BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 26, 4336 RA Middelburg	VAN BELLE KEUKENS BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 28, 4336 RA Middelburg	KEUKENCONCURRENT NEDERLAND BV							

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 30, 4336 RA Middelburg	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 32, 4336 RA Middelburg	BETER BED BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 36, 4336 RA Middelburg	COOLBLUE BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 4, 4336 RA Middelburg	MEDIA MARKT SATURN HOLDING NEDERLAND BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 4-36, 4336 RA Middelburg	PETS PLACE							
	Middelburg				2006	34 209 980	20 725 061	100 %	26 370	3 118 091	33 468 316
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Hovenierstraat 127, 2671 ZP Naaldwijk	GRANDO KEUKENS NAALDWIJK VOF							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Gezelstraat 11, 2671 ZP Naaldwijk	DE ZWART BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Hovenierstraat 131, 2671 ZP Naaldwijk	BETER BED BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 1, 2671 ZP Naaldwijk	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Hovenierstraat 129, 2671 ZP Naaldwijk	WOONSTIJLGALERIE V.O.FO							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 19, 2671 ZP Naaldwijk	THE FITNESS EXPERIENCE NAALDWIJK BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 17, 2671 ZP Naaldwijk	MEUBELCENTRUM LISSABON BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 15, 2671 ZP Naaldwijk	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 13, 2671 ZP Naaldwijk	MEUBELCENTRUM LISSABON BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 11, 2671 ZP Naaldwijk	ROOBOL WOONTEXTIEL BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Gildestraat 104-106, 2671 ZP Naaldwijk	KWANTUM NEDERLAND BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Gezelstraat 7b en 9, 2671 ZP Naaldwijk	JYSK BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Gezelstraat 7, 2671 BW Naaldwijk	QUARTERO INTERIOR AND KITCHEN							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 5+7, 2671 ZP Naaldwijk								
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 3+5, 2671 ZP Naaldwijk	PANORAMA STUDIOS VOF							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Gildestraat 109-110, 2671 ZP Naaldwijk	GOOSSENS MEUBELEN BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 9, 2671 ZP Naaldwijk	KEUKEN VISION NAALDWIJK BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Hovenierstraat 133, 2671 ZP Naaldwijk	S. AL-IRAKI							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Gildestraat 108, 2671 ZP Naaldwijk	VINK & VINK NAALDWIJK BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 7, 2671 ZP Naaldwijk	IT-COUNCELOR B.V.							
	Naaldwijk				1998 - 2004	21 467 790	27 811 920	100 %	20 932	2 080 532	21 429 148
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 5, 3067 GA Rotterdam	DE BED-WETER BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 11, 3067 GA Rotterdam	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 19 EN 115, 3067 GA Rotterdam	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 19A, 3067 GA Rotterdam	DREAMBEDDEN VOF							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 33 EN 229, 3067 GA Rotterdam	DMG MEUBELEN BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 45, 3067 GA Rotterdam	BREEDHOEK HORECA BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 107, 3067 GA Rotterdam	SWISS SENSE BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 115B, 3067 GA Rotterdam	T&O LIVING BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 117, 3067 GA Rotterdam	GOOSSENS MEUBELEN BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 119, 3067 GA Rotterdam	SAWIDAY NETHERLANDS BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 121, 3067 GA Rotterdam	MESH INTERIEUR ROTTERDAM BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 123, 3067 GA Rotterdam	MESH INTERIEUR ALEXANDRIUM BV							

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 229A, 3067 GA Rotterdam	D&E KEUKENS BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 203, 3067 GA Rotterdam	MARQUARDT KEUKENS BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 201, 3067 GA Rotterdam	DMG MEUBELEN BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 213, 3067 GA Rotterdam	JRO RETAIL ROTTERDAM							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 67, 3067 GA Rotterdam								
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 215, 3067 GA Rotterdam	TABLE DU SUD BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 31, 3067 GA Rotterdam	BETER BED BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 207, 3067 GA Rotterdam	MOON ZORG & SLAPEN							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 21A, 3067 GA Rotterdam	TRENDRHOPPER ALEXANDRIUM BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 21B, 3067 GA Rotterdam	ZZ STORE BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 21C, 3067 GA Rotterdam	DE BOMMEL ROTTERDAM BV							
			Retail Park Woonmall			40 919 112	40 145 842	100 %	32 146	4 176 767	39 019 311
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 301, 3067 GA Rotterdam	KPN BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 303, 3067 GA Rotterdam	KEUKENCONCURRENT NEDERALND BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 305, 3067 GA Rotterdam	PETS PLACE BOERENBOND RETAIL BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 307, 3067 GA Rotterdam	SPORTS WORLD THE NETHERLANDS BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 309, 3067 GA Rotterdam	SHABU SHABU MEGASTORE BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 311, 3067 GA Rotterdam	BEVER BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 313, 3067 GA Rotterdam	PROMINENT COMFORT PRODUCTION BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 315, 3067 GA Rotterdam	TJX NEDERLAND BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 317, 3067 GA Rotterdam	INTERTOYS BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 319, 3067 GA Rotterdam	COOLBLUE BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 321A, 3067 GA Rotterdam	30ml ALEXANDRIUM BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 321, 3067 GA Rotterdam								
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 323, 3067 GA Rotterdam	DECATHLON NETERHERLANDS BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 325, 3067 GA Rotterdam	MEDIA MARKT ALEXANDRIUM BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 327, 3067 GA Rotterdam	TOYCHAMP XL BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 331, 3067 GA Rotterdam								
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 333, 3067 GA Rotterdam	BURGER FOOD NEDERLAND BV							
			Retail Park Megastores			81 083 302	27 101 861	90 %	26 930	5 284 491	81 870 224
	Rotterdam				1995 - 1997	122 002 414	67 247 703	95 %	59 076	9 461 258	120 889 535

Province	Ville	Type	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m²	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 76, 3202 SW Spijkernisse	SANITAIKAMER BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 72, 3202 SW Spijkernisse	KEUKENSTUDIO FAVORI BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 68, 3202 SW Spijkernisse	BETER BED BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 64, 3202 SW Spijkernisse	JYSK BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 60, 3202 SW Spijkernisse	KWANTUM NEDERLAND BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 56, 3202 SW Spijkernisse	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 52, 3202 SW Spijkernisse	MEUBELCENTRUM LISSABON BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 52, 3202 SW Spijkernisse	MEUBELCENTRUM LISSABON BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 48, 3202 SW Spijkernisse	X2O BADKAMERS BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 44, 3202 SW Spijkernisse	DUDACO BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 38, 3202 SW Spijkernisse	PROMINENT COMFORT PRODUCTEN BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 34, 3202 SW Spijkernisse	APS BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 36, 3202 SW Spijkernisse	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 30, 3202 SW Spijkernisse								
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 32, 3202 SW Spijkernisse	SANI-DUMP BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 28, 3202 SW Spijkernisse								
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 22, 3202 SW Spijkernisse	ROOBOL WOONTEXTIEL BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 18, 3202 SW Spijkernisse	LAMPIDEE BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 14, 3202 SW Spijkernisse	G.S.H. KEUKENS H.O.D.N. KEUKENSTUNTER SPIJKERNISSE							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 10, 3202 SW Spijkernisse	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 6, 3202 SW Spijkernisse	SWISS SENSE BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 2, 3202 SW Spijkernisse	WOONING KEUKENS & SANITAIR BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 26, 3202 SW Spijkernisse	KEUKENCONCURRENT NEDERLAND BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Lucebertstraat 42, 3202 SW Spijkernisse	ZON EN SCHERM RETAIL BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Constantstraat 4, 3202 SW Spijkernisse	KEUKENCONCURRENT NEDERLAND BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Constantstraat 2, 3202 SW Spijkernisse	TULP VERKOOP BV							
Zuid-Holland	Spijkernisse	RP	Constantstraat 2 TO, 3202 SW Spijkernisse								
	Spijkernisse				2009	47 231 763	24 403 320	97 %	28 523	3 510 278	47 399 658

## Autres endroits

Pays	Province	Adresse	Locataire	Année de construction ou de rénovation	Valeur réelle (€)	Valeur assurée (€)	Taux d'occupation	Surface brute en m <sup>2</sup>	Revenus locatifs (€)	Valeur d'achat (€)
	Antwerp	Slachthuislaan 27, 2000 Antwerpen	ALDI TURNHOUT NV							
	Antwerp	Frans Beirenslaan 51, 2150 Borsbeek	JYSK BVBA							
	Antwerp	Geelsebaan 64, 2460 Kasterlee	ALDI REAL ESTATE NV							
	Antwerp	Antwerpsesteenweg 482-484, 2660 Hoboken	SINT-NIKLAAS DOE							
	Antwerp	Liersesteenweg 432, 2800 Mechelen	DREAMLAND NV							
	Brussels (Capital)	Jerusalemstraat 48-50, 1030 Schaarbeek	ALDI CARGOVIL							
	Hainaut	Route Nationale 5, 6041 Gosselies	ELECTRO DEPOT							
	Hainaut	Route de Philippeville 402/422, 6010 Couillet	MK MEUBLES							
	Hainaut	Rue Dewiest 86, 6180 Courcelles	DFA1 BVBA							
	Hainaut	Rue de Bertransart 1, 6280 Gerpinnes	DISTRILED CENTRE BV							
	Liege	Rue Joseph Demoulin 15, 4000 Liège	ACTION BE BV							
	Liege	rue de Sewage 1, 4100 Seraing	BE MOBILITY SRL							
	Liege	Boulevard des Anglais 47, 4900 Spa	Not assigned							
	Liege	Boulevard des Anglais 47, 4900 Spa	ACTION BE BV							
	Limburg	Genkersteenweg 160, 3500 Hasselt	JUNTOO ANTWERPEN							
	Limburg	Vredelaan 34, 3530 Houthalen	Not assigned							
	Limburg	Meylandtlaan 171, 3550 Heusden-Zolder	LIDL BE							
	Namur	Ancien Rivage 73, 5020 Malonne	ANISERCO NV							
	Oost-Vlaanderen	Fratersplein 11, 9000 Gent	ERBA GROUP BV							
	Oost-Vlaanderen	Plezantstraat 268, 9100 Sint-Niklaas	ALDI REAL ESTATE NV							
	Oost-Vlaanderen	Oude Vest 70, 9200 Dendermonde	KRUIDVAT BV							
	Oost-Vlaanderen	Grote Baan 154, 9250 Waasmunster	LIFE OUTDOOR							
	Oost-Vlaanderen	Brusselsesteenweg 120, 9300 Aalst	VAN HAREN SCHOENEN							
	Oost-Vlaanderen	Noordlaan 5, 9630 Munkzwalm	JOE INVEST BV							
	Oost-Vlaanderen	Noordlaan 5, 9630 Munkzwalm	WOODPACK NV							
	Vlaams-Brabant	Waardbeekdreef 6, 1850 Grimbergen	VAN HAREN SCHOENEN							
	Vlaams-Brabant	Ninoofsesteenweg 385, 1700 Dilbeek	FABRIMODE NV							
	Vlaams-Brabant	Assesteenweg 66, 1740 Ternat	LIFE OUTDOOR							
	Vlaams-Brabant	Herseltsesteenweg 74, 3200 Aarschot	E5 FASHION NV							
	Waals-Brabant	Rue Pont du Christ 32, 1300 Wavre	BIBLIOPOLIS SPRL							
	Waals-Brabant	Rue des Carabiniers 0, 1300 Wavre	Not assigned							
	Waals-Brabant	Rue Pierre Flamand 205, 1420 Braine-l'Alleud	MOTORKLEDINGCENTER							
	Waals-Brabant	Grand Route 49, 1435 Corbais	CHAUSSURES MANIET SA							
	West-Vlaanderen	Frankrijklaan 2-4, 8970 Poperinge	OMEGA NV							
	West-Vlaanderen	Koninklijke Baan 228 bus 1, 8670 Koksijde	SCHAUVLIEGE J.E.							
	Gelderland	Nieuwgraaf 6, 6921 RJ Duiven	LEEN BAKKER							
				1986 - 2025	59 624 143	40 694 476	96 %	43 328	4 494 212	59 281 894

V-Mart Bruges,  
Belgique



### 3. RAPPORTS DES EXPERTS IMMOBILIERS

#### Belgique

##### Rapport de Cushman & Wakefield

Ce rapport concerne 329 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 2026.

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.

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 immeubles d'une valeur supérieure à 2 500 000 EUR, nous obtenons la valeur de vente hors frais, correspondant à la juste valeur (« fair value ») telle que définie par la norme comptable internationale IAS 40, en déduisant 2,50 % de frais de transaction de la valeur d'investissement. Pour les biens immobiliers dont la valeur d'investissement est inférieure à 2 500 000 EUR, la juste valeur est obtenue en déduisant les droits d'enregistrement applicables de 12,00 % ou 12,50 %, selon la région, sauf si le bien fait partie d'un ensemble dont la valeur totale dépasse le seuil de 2 500 000 EUR.

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 (INDUCOM inclus) a, au 31 mars 2026, une valeur d'investissement (corrections comprises) de 621,16 millions d'euros et une juste valeur de 604,97 millions d'euros. La juste valeur a augmenté de 0,55 % par rapport au trimestre précédent. Ceci donne à Retail Estates un rendement initial de 6,74 %.

Le portefeuille d'Immobilière Distri-Land sa a au 31 mars 2026 une valeur d'investissement (corrections comprises) de 24,17 millions d'euros et une juste valeur de 23,59 millions d'euros. La juste valeur a augmenté de 0,11 % par rapport au trimestre précédent. Ceci donne à Immobilière Distri-Land sa un rendement de 6,60 %.

##### Rapport de CBRE

Le rapport de CBRE établi le 31 mars 2026 concerne 360 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 760,45 millions d'euros et la juste valeur à 740,09 millions d'euros. Ces immeubles génèrent des revenus locatifs de 49,45 millions d'euros, soit un rendement brut de 6,50 %.

## Pays-Bas

### Rapport de Cushman & Wakefield

Le rapport de Cushman & Wakefield établi le 31 mars 2026 concerne 217 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 548,91 millions d'euros et la juste valeur à 496,78 millions d'euros. Ces immeubles représentent des revenus locatifs de 496,78 millions d'euros, soit un rendement brut de 7,09 %.

### Rapport de CBRE

Le rapport de CBRE établi le 31 mars 2026 concerne 51 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 93,92 millions d'euros et la juste valeur à 84,30 millions d'euros. Ces immeubles représentent des revenus locatifs de 7,75 millions d'euros, soit un rendement brut de 8,25 %.

### Rapport de Colliers

Le rapport de Colliers établi le 31 mars 2026 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 49,69 millions d'euros et la juste valeur à 44,95 millions d'euros. Ces immeubles représentent des revenus locatifs de 4,09 millions d'euros, soit un rendement brut de 8,23 %.

### Rapport de Stadim

Le rapport de Stadim établi le 31 mars 2026 concerne 17 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 89,81 millions d'euros et la juste valeur à 81,28 millions d'euros. Ces immeubles génèrent des revenus locatifs de 5,30 million d'euros, soit un rendement brut de 5,90 %.

## Panneaux solaires

### Rapport de Stadim

Le rapport de Stadim établi le 31 mars 2026 concerne 20 installations de panneaux solaires détenus en portefeuille par Retail Estates sa et ses filiales. Parmi celles-ci, 17 sont situées en Belgique et 3 aux Pays-Bas. Le coût d'installation est estimé à 7,19 millions d'euros et la juste valeur à 9,68 millions d'euros.

Venlo Trefcenter,  
Pays-Bas



# Rapport financier

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ	174
BILAN CONSOLIDÉ	177
APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES	180
APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	182
COMMENTAIRES RELATIFS AUX COMPTES CONSOLIDÉS	184
AUTRES NOTES	194
RAPPORT DU COMMISSAIRE	236
COMPTES SOCIAUX : COMPTE DE RÉSULTATS	240
COMPTES SOCIAUX : BILAN	244
COMPTES SOCIAUX : APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES	245
AFFECTATION DU RÉSULTAT STATUTAIRE	249
DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES	254



# 1. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	Notes	31.03.2026	31.03.2025
Revenus locatifs	1	146 119	143 414
Charges relatives à la location	2	-331	-1 238
<b>Résultat locatif net</b>		<b>145 787</b>	<b>142 176</b>
Récupération des charges immobilières			
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	3	15 445	15 531
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	4	-18 330	-18 243
Autres revenus et charges relatifs à la location		-108	-105
<b>Résultat immobilier</b>		<b>142 795</b>	<b>139 359</b>
Frais techniques	5	-6 509	-6 446
Frais commerciaux	6	-879	-981
Charges et taxes sur les immeubles non loués	7	-1 087	-860
Frais de gestion immobilière	8	-7 248	-7 261
Autres frais immobiliers	9	-5	-2
<b>Frais immobiliers</b>		<b>-15 728</b>	<b>-15 551</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>127 067</b>	<b>123 808</b>
Frais généraux de la société	10	-9 026	-9 480
Autres revenus et charges d'exploitation			
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>118 042</b>	<b>114 328</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)</b>	<b>Notes</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	1 303	386
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	27 540	27 835
Autre résultat sur portefeuille	12	-1 664	1 566
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>145 221</b>	<b>144 115</b>
Revenus financiers	13	200	157
Charges d'intérêts nettes	14	-20 715	-20 228
Intérêts nominaux sur les emprunts	14	-28 541	-35 675
Coûts des instruments de couverture éligibles	14	-71	-20
Produits des instruments de couverture éligibles	14	7 839	15 372
Intérêts intercalaires capitalisés	14	58	95
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32	3 769	-13 072
Autres charges financières		-70	-70
<b>Résultat financier</b>		<b>-16 816</b>	<b>-33 213</b>
Quote-part dans le résultat dans les entreprises associées et co-entreprises		-25	-75
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>128 380</b>	<b>110 827</b>
Impôts	15	-4 451	-2 355
<b>Résultat net</b>		<b>123 929</b>	<b>108 472</b>
Attribuable aux:			
Actionnaires du Groupe		122 950	106 696
Intérêts minoritaires		979	1 776
Commentaire:			
<b>Résultat EPRA (part du Groupe)<sup>1</sup></b>		<b>91 897</b>	<b>90 859</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)</b>	<b>Notes</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Résultat sur portefeuille		27 179	29 787
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers		3 769	-13 072
EPRA résultat minoritaires		1 083	898
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>			
	<b>Notes</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2024</b>
Nombre d'actions ordinaires en circulation	16	15 026 370	14 707 335
Nombre moyen pondéré d'actions	16	14 950 326	14 627 352
Bénéfice net par action ordinaire (en €) - par du Groupe <sup>2</sup>		8,22	7,29
Bénéfice net dilué par action (en €) - par du Groupe		8,22	7,29

<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, hors autres résultats du portefeuille, 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>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Résultat net	123 929	108 472
Autres éléments du résultat global récupérables des comptes de résultats:		
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-225	-660
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>123 704</b>	<b>107 812</b>

### 3. BILAN CONSOLIDÉ

ACTIFS (en milliers €)	Notes	31.03.2026	31.03.2025
<b>Immobilisations</b>		<b>2 153 649</b>	<b>2 116 630</b>
Goodwill			
Immobilisations incorporelles	18	8 566	8 697
Immeubles de placement <sup>3</sup>	19	2 101 656	2 069 537
Autres immobilisations corporelles	18	5 970	6 163
Immobilisations financières	32	34 846	29 597
Instruments financiers		28 217	24 597
Créances sur participations dans des entreprises associées et joint ventures		6 628	5 000
Créances de location-financement	32	1 030	1 030
Créances commerciales et autres immobilisations		32	32
Impôts reportés		0	0
Autres		32	32
Participations dans des sociétés associées et des coentreprises		1 549	1 574
<b>Actifs circulants</b>		<b>43 077</b>	<b>42 455</b>
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	20	3 325	18 457
Créances commerciales	21	14 335	14 627
Créances fiscales et autres actifs circulants	22	19 934	2 841
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	2 088	2 917
Comptes de régularisation	24	3 394	3 614
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>2 196 725</b>	<b>2 159 085</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>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>1 298 026</b>	<b>1 230 021</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>		<b>1 286 865</b>	<b>1 221 040</b>
Capital	25	329 678	322 499
Primes d'émission	26	407 488	396 559
Réserves		426 749	395 286
Résultat net de l'exercice		122 950	106 696
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>11 161</b>	<b>8 982</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)</b>	<b>Notes</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
<b>Passifs</b>		<b>898 699</b>	<b>929 064</b>
Passifs non courants		673 479	832 036
Provisions			
Dettes financières non courantes	31/32	668 532	828 954
Établissements de crédit		647 726	648 655
Location-financement à long terme		4 849	4 557
Obligations		15 956	175 743
Autres passifs non courants financiers	27/32	0	0
Impôts reportés	27	3 189	1 560
Autres	27	1 758	1 522
Passifs courants		225 221	97 028
Dettes financières courantes	31/32	191 723	61 484
Établissements de crédit		61 779	61 484
Obligations		129 944	0
Location-financement à court terme		0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	28	13 761	15 713
Exit tax	29	391	402
Autres	28	13 370	15 311
Autres passifs courants		2	2
Comptes de régularisation	30	19 733	19 829
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>2 196 725</b>	<b>2 159 085</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>Notes</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Taux d'endettement <sup>4</sup>	33	40,39 %	42,52 %

<sup>4</sup> Conformément à l'arrêté royal sur les règles des SIRs, le ratio d'endettement est calculé comme suit : passif (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture de taux d'intérêt et impôts différés), divisé par le total de l'actif (hors instruments de couverture de taux d'intérêt).

## 4. APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES

APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES (en milliers €)	Notes	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 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
Augmentation des capitaux propres suite aux fusions								0
Autres					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>
Affectation du résultat net 2025-2026								0
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves					29 401	-29 401		0
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture					-13 072	13 072		0
Transfert du résultat EPRA aux réserves					15 360	-15 360		0
Reclassification entre les réserves								0
Dividendes de l'exercice 2024-2025	19					-75 007	-200	-75 207
Augmentation du capital	25/26	7 178		11 045			1 400	19 623
Augmentation du capital par apport en nature								0
Frais de l'augmentation du capital				-115				-115
Autres								0
Intérêts minoritaires								0
Résultat global au 31 mars 2026					-225	122 950	979	123 704
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2026</b>		<b>329 678</b>	<b>315 410</b>	<b>92 078</b>	<b>426 749</b>	<b>122 950</b>	<b>11 161</b>	<b>1 298 026</b>

* Détail des réserves (en milliers €)	Notes	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations dans la juste valeur de l'immobilier	Réserves disponibles	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 2024</b>		<b>87</b>	<b>166 948</b>	<b>8 731</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			50 825					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			-527	842			-314	0
Augmentation du capital par apport en nature								0
Frais de l'augmentation du capital								0
Autres			-25				25	0
Résultat global au 31 mars 2025					-660			-660
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2025</b>		<b>87</b>	<b>217 220</b>	<b>9 573</b>	<b>241</b>	<b>37 227</b>	<b>130 938</b>	<b>395 286</b>
Affectation du résultat net 2025-2026								
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves	12		29 401					29 401
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture						-13 072		-13 072
Transfert du résultat EPRA aux réserves							15 360	15 360
Reclassification entre les réserves			1 412	-1 412			0	0
Augmentation du capital par apport en nature								0
Frais de l'augmentation du capital								0
Autres								0
Résultat global au 31 mars 2026					-225			-225
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2026</b>		<b>87</b>	<b>248 033</b>	<b>8 161</b>	<b>16</b>	<b>24 155</b>	<b>146 298</b>	<b>426 749</b>

## 5. APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers €)	Notes	31.03.2026	31.03.2025
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>		<b>2 917</b>	<b>7 089</b>
<b>Flux de trésorerie nets liés aux activités opérationnelles</b>		<b>95 828</b>	<b>116 317</b>
Résultat net du Groupe		123 929	108 472
Impôts	15	4 451	2 355
Charges d'intérêts nettes	14	20 715	20 228
Produits financiers	13	-200	-157
Plus-value (-)/moins-value (+) sur cessions	11	-1 303	-386
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles avant ajustement des éléments non monétaires, des impôts effectivement payés et du fonds de roulement</b>		<b>147 591</b>	<b>130 512</b>
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32	-3 769	13 072
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12	-25 876	-29 401
Amortissements et dépréciations (dotations/reprises) sur les immobilisations		1 592	1 579
Part dans le résultat des sociétés associées et des coentreprises		25	75
Autres ajustements pour les éléments non monétaires et les impôts effectivement payés		-9 358	-2 757
<b>Ajustements pour les éléments non monétaires et les impôts payés</b>		<b>-37 386</b>	<b>-17 432</b>
<b>Augmentation (-)/Diminution (+) du fonds de roulement</b>		<b>-14 376</b>	<b>3 237</b>
<b>Flux de trésorerie nets liés aux activités d'investissement</b>		<b>10 198</b>	<b>-25 007</b>
<b>Investissements</b>		<b>-23 134</b>	<b>-31 918</b>
Paiements liés à l'acquisition d'investissements immobiliers	19	-21 787	-30 757
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	18	-1 347	-1 161
<b>Ventes</b>		<b>34 094</b>	<b>7 777</b>
Produits de la cession d'investissements immobiliers	19	34 015	7 731
Cession d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	18	79	46
<b>Investissements dans et financements d'entreprises associées et de coentreprises</b>		<b>-762</b>	<b>-866</b>

<b>APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers €)</b>	<b>Notes</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Investissements dans et financements d'entreprises associées et de coentreprises		-762	-866
<b>Flux de trésorerie net lié aux activités de financement</b>		<b>-106 855</b>	<b>-95 482</b>
Utilisation de nouveaux prêts contractés	32	49 000	80 250
Remboursements de prêts arrivant à échéance	32	-21 384	-4 182
Contrats de crédit résiliés prématurément	32	-33 000	-80 250
Utilisation de lignes de crédit existantes	32	31 200	22 000
Remboursement temporaire de crédits	32	-56 500	-38 500
Utilisation de commercial paper	32	40 150	40 100
Remboursement de commercial paper	32	-40 100	-42 500
Dividendes payés		-56 899	-52 353
Dividendes payés aux intérêts minoritaires		-200	-200
Intérêts payés		-20 557	-20 272
Intérêts perçus		35	25
Augmentation/diminution du capital des intérêts minoritaires		1 400	400
<b>Augmentation nette (+)/diminution nette (-) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>		<b>-828</b>	<b>-4 172</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>2 088</b>	<b>2 917</b>

## 6. COMMENTAIRES RELATIFS AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### Indicateurs clés de performance

Résultat EPRA par action	31.03.2026	31.03.2025
Résultat EPRA (part du groupe) (en €)	91 897 387	90 859 382
Nombre d'actions ordinaires en circulation	15 026 370	14 707 335
Nombre moyen pondéré d'actions	14 950 326	14 627 352
Résultat EPRA par action (en €) <sup>5</sup>	6,15	6,21
Résultat EPRA par action (en €) - dilué	6,15	6,21

<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 15.026.370 actions), le Résultat EPRA par action est de 6,11 EUR au 31.03.2026 contre 6,18 EUR au 31.03.2025.

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) - PART DU GROUPE	31.03.2026	31.03.2025
Valeur de l'actif net par action IFRS <sup>6</sup>	85,64	83,02
EPRA NTA par action <sup>7</sup>	83,41	80,87

<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.

## 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 2026 couvrent Retail Estates sa et ses filiales (le « Groupe »). Ils ont été approuvés par le conseil d'administration du 9 juin 2026 et seront présentés pour information à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 22 juillet 2026.

## 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 2025 (EFRAG 18 décembre 2025).

Les **amendements** aux normes suivantes, qui pourraient avoir une incidence sur Retail Estates SA, sont d'application **obligatoire** pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1<sup>er</sup> avril 2025 et ont été **adoptés par l'Union européenne**:

- Néant

Les **nouveaux normes et amendements** suivants, qui pourraient avoir une incidence sur Retail Estates SA, ont été publiés mais sont **obligatoires** pour les exercices comptables débutant au 1<sup>er</sup> avril 2025 mais n'ont **pas été adoptés par l'Union européenne**:

- Néant

Les **amendements** aux normes suivantes, qui pourraient avoir une incidence sur Retail Estates SA, ont été publiés mais ne sont **pas encore obligatoires** pour les exercices comptables débutant au 1<sup>er</sup> avril 2025 et **ont été adoptés par l'Union européenne**:

- **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.

Les **amendements** aux normes suivantes, qui pourraient avoir une incidence sur Retail Estates SA, ont été **publiés**

mais ne sont **pas encore obligatoires** pour les exercices comptables débutant au 1<sup>er</sup> avril 2025 et ne sont **pas encore adoptés par l'Union européenne**:

- **IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

Retail Estates SA a pris connaissance de la publication de la norme IFRS 18 « Présentation et notes annexes des

états financiers », qui entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027. Cette nouvelle norme devrait avoir un impact sur la présentation du compte de résultat de Retail Estates SA, ainsi que sur l'identification, la présentation et les notes explicatives relatives aux indicateurs de performance définis par la direction (Management Performance Measures – MPM).

Retail Estates SA a entamé l'analyse de l'impact de l'IFRS 18 sur son reporting financier. Cette analyse est actuellement en cours et vise à mettre en œuvre les exigences de l'IFRS 18 de manière correcte et en temps utile avant la date d'application obligatoire. Les éventuelles conséquences sur la présentation du compte de résultat et les indicateurs de performance utilisés seront évaluées et expliquées plus en détail à un stade ultérieur.

### 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 2026, 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. 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.

La juste valeur est spécifiquement définie comme le prix qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou qui devrait être payé lors du transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction ordinaire entre des contreparties sur leur marché principal 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.

L'estimation de ces frais de transaction fait partie intégrante de la juste valeur établie par les experts immobiliers indépendants et n'est ni calculée ni ajustée séparément par Retail Estates. Les frais de transaction

moyens s'élèvent à 2,5 % en Belgique et à 10,4 % aux Pays-Bas.

En 2006, un panel d'experts immobiliers indépendants a analysé un échantillon représentatif de transactions immobilières afin de déterminer l'impact moyen des droits de mutation sur le marché immobilier belge. Sur la base de cette analyse, le panel a établi que l'impact moyen des droits de mutation s'élevait à 2,5 %. En 2016, puis à nouveau en 2025, ce calcul a été actualisé conformément à la méthodologie appliquée en 2006, ce qui a permis de confirmer les pourcentages précédemment établis.

Le panel d'experts immobiliers indépendants a conclu qu'une approche globale couvrant les différents sous-secteurs était logique et cohérente, et que le pourcentage de 2,5 % pouvait être maintenu pour les biens immobiliers d'une valeur supérieure à 2,5 millions ; en dessous de ce seuil, il a été établi que les taux standard des droits d'enregistrement s'appliquaient généralement.

Retail Estates suit l'évaluation à la juste valeur réalisée par les experts indépendants, conformément à la législation RREC. Les experts immobiliers indépendants assument la responsabilité finale des hypothèses qu'ils utilisent pour l'évaluation des investissements immobiliers et tiennent compte, à cet effet, du marché principal (principal market) sur lequel les biens immobiliers de Retail Estates sont négociés.

Lors de la détermination de la juste valeur des parcs commerciaux et des pôles commerciaux belges dont la valeur d'investissement est supérieure à 2,5 millions d'euros, les experts immobiliers indépendants de Retail Estates ont pris en compte des frais de transaction estimés à environ 2,5 %. Pour les immeubles individuels

dont la valeur d'investissement est inférieure à 2,5 millions d'euros, les experts immobiliers indépendants ont pris en compte des frais de transaction de 12,5 %.

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 trois 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 actées dans les immeubles de placement. Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition au moment de l'achat, en ce compris les frais annexes et la TVA non déductible.

Si le Groupe estime que la juste valeur des immeubles de placement en 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 ».

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

##### 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.

#### Détention d'une participation substantielle (plus de 75 %) dans les certificats émis (au 31 mars 2026 : uniquement applicable aux certificats immobiliers « Distri-Land »)

Le cours boursier des certificats immobiliers, tel qu'il ressort des cotations Euronext du second marché, ne peut pas être considéré comme une référence fiable, compte tenu de la liquidité restreinte des certificats immobiliers concernés. Retail Estates se entend réévaluer la valeur de ses certificats à chaque clôture de ses comptes en fonction :

- 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'Immobièrè 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 2026, 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 2025), pour une valeur totale du portefeuille de Retail Estates de 2 101,66 millions d'euros.

#### Traitement comptable du coupon

##### 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.

##### 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.

## Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente

Lorsque les immeubles de placement répondent aux critères permettant de les classer comme destinés à la vente conformément à la norme IFRS 5, ils sont présentés séparément au bilan en tant qu'actifs détenus en vue de la vente. Il s'agit d'immeubles pour lesquels une lettre d'intention de vente a été signée, ce qui signifie que la valeur comptable sera principalement réalisée par la vente des biens et non par la poursuite de leur location.

Les immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode de la juste valeur prévue par IAS 40, ce qui rend les dispositions d'évaluation de la norme IFRS 5 inapplicables et conduit à l'évaluation de l'actif à sa juste valeur conformément à IAS 40.

Lorsqu'un contrat de vente ferme a été signé avant la fin de l'exercice, mais que la finalisation juridique n'a pas encore eu lieu à cette date, le prix de vente convenu est considéré comme une preuve pertinente pour déterminer la juste valeur à la date de clôture, dans la mesure où les conditions convenues sont représentatives d'une transaction ordinaire entre opérateurs du marché.

## 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. Le taux de l'impôt de sortie applicable est de 15 %. 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.

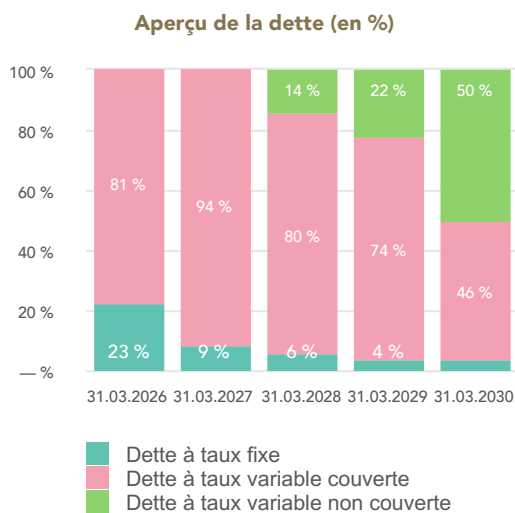
La provision relative à l'exit tax ne fait en principe l'objet d'une révision intermédiaire que si l'augmentation de valeur du bien immobilier de la société entraîne une majoration de la taxe. Toute surestimation résultant de

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, 103,77 % 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 2,12 %.



### Risque de financement

Le financement à long terme a été souscrit sous la forme de « crédits secs » ou par le biais d'obligations. Les crédits secs sont des 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 103,77 % 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 31 et 32](#).

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 2024 (p. 172-239 du Rapport Financier Annuel 2023-2024) et le 31 mars 2025 (p. 166-233 du Rapport Financier Annuel 2024-2025) 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 des derniers exercices. 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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Dans moins d'un an	147 060	148 582
Entre un et cinq an(s)	481 794	458 911
Dans plus de cinq ans	372 889	389 247

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. Dans ces circonstances, tous les locaux commerciaux belges seront par définition vacants dans un délai de trois ans et six mois. Sans tenir compte de ce droit de résiliation légal, la durée moyenne restante pondérée est de 8,12 ans pour le portefeuille belge et de 4,37 ans pour le portefeuille néerlandais. La durée résiduelle moyenne pondérée pour l'ensemble du portefeuille est de 6,69 ans. La moyenne pondérée a été

calculée en utilisant le loyer annuel comme facteur de pondération.

### 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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Loyer à payer sur les actifs loués et frais de leasing	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	-331	-1 238
<b>Total des charges liées à la location</b>	<b>-331</b>	<b>-1 238</b>

Retail Estates applique le modèle des pertes de crédit attendues (« expected credit loss » – ECL) conformément à la norme IFRS 9 Instruments financiers pour les actifs financiers évalués au coût amorti. Pour les créances de trading, le Groupe applique l'approche simplifiée autorisée par la norme IFRS 9, selon laquelle les pertes de crédit attendues sont toujours comptabilisées sur toute la durée de vie de la créance, sans application du modèle en trois phases. Les pertes de crédit attendues sont déterminées à l'aide d'une matrice de provisionnement, fondée sur l'historique des pertes, ajustée en fonction des circonstances actuelles telles que l'inflation et des informations prospectives raisonnables et étayées.

Les créances commerciales sont dépréciées lorsqu'il n'existe plus d'espoir raisonnable de recouvrement. Les éventuels recouvrements ultérieurs de montants précédemment dépréciés ou provisionnés sont comptabilisés dans le compte de résultat dans la même rubrique que la dépréciation initiale.

**Note 3**

Récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les immeubles loués (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Refacturation des charges locatives supportées par le propriétaire	8 443	8 236
Refacturation des précomptes et taxes sur les immeubles loués	7 002	7 296
<b>Total de la récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les immeubles loués</b>	<b>15 445</b>	<b>15 531</b>

**Note 4**

Charges locatives supportées par les locataires sur les immeubles loués (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Charges locatives portées par le propriétaire	-9 359	-8 988
Précomptes et taxes sur les immeubles loués	-8 971	-9 255
<b>Total des charges locatives supportées par les locataires sur les immeubles loués</b>	<b>-18 330</b>	<b>-18 243</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 1 253,97 millions d'euros. Ce montant représente 60,23 % de la juste valeur des immeubles à cette même date (2 082,12 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.

Assurances	31.03.2026	31.03.2025
Primes d'assurance (en milliers €)	1 589	1 583
Pourcentage de la juste valeur couverte par l'assurance	60,23 %	65,09 %

**Note 5**

Charges techniques (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Charges techniques récurrentes	-5 571	-5 933
Entretien structurel	-5 571	-5 933
Charges techniques non récurrentes	-939	-514
Entretien occasionnel	-906	-845
Pertes résultant de sinistres couverts par des contrats d'assurance	-195	234
Indemnités perçues des compagnies d'assurances	162	97
<b>Total des charges techniques</b>	<b>-6 509</b>	<b>-6 446</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.

La hausse des coûts techniques résulte d'une évolution contrastée entre les coûts récurrents et non récurrents. Les charges techniques récurrentes ont diminué, principalement en raison d'une modification des règles d'évaluation selon laquelle les dépenses liées aux menuiseries extérieures sont désormais considérées comme des investissements et non plus comme des charges. En revanche, on observe une augmentation des charges techniques non récurrentes, principalement due

à la hausse des frais d'entretien occasionnels et à l'augmentation des coûts liés aux sinistres. L'évolution de ces coûts liés aux sinistres par rapport à l'exercice précédent a toutefois été fortement influencée par la reprise d'une provision relative à des dommages constatés sur les panneaux de façade du parc commercial de Cruquius.

**Note 6**

Charges commerciales (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Commissions de courtiers	-192	-237
Publicité relative aux immeubles	-406	-350
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-199	-123
Autres	-81	-271
<b>Total des charges commerciales</b>	<b>-879</b>	<b>-981</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. La baisse des frais commerciaux s'explique principalement par la diminution des coûts liés à la prospection de nouveaux projets potentiels au cours de l'exercice écoulé.

**Note 7**

<b>Charges et taxes sur les immeubles non loués (en milliers €)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Charges liées à l'inoccupation en cours d'exercice	-599	-364
Précompte immobilier sur l'inoccupation	-488	-497
<b>Total des charges et taxes sur les immeubles non loués</b>	<b>-1 087</b>	<b>-860</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 2026 à 0,74 % des revenus locatifs perçus, contre 0,60 % au 31 mars 2025.

**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.

<b>Frais de gestion d'immeubles (en milliers €)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Frais de bureau	-1 682	-1 708
Informatique	-1 582	-1 604
Autres	-100	-104
Frais de logement	-347	-358
Honoraires payés à des tiers	-234	-266
Relations publiques, communication et publicité	-37	-78
Frais de personnel	-4 988	-4 890
Rémunérations	-2 987	-2 652
Sécurité sociale	-663	-588
Pensions et assurances collectives	-13	-12
Autres	-1 324	-1 638
Honoraires de gérance perçus des locataires	40	40
<b>Total des frais de gestion immobilière</b>	<b>-7 248</b>	<b>-7 261</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.

<b>(en ETP)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Département immobilier	29,18	26,04
Total	46,50	43,10
En moyenne	46,50	41,70

Pour plus d'informations concernant les frais de personnel et l'effectif du personnel lors de l'exercice 2025-2026, nous renvoyons à la page 202 et suivants du rapport financier annuel 2025-2026.

**Note 9**

<b>Autres charges immobilières (en milliers €)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Autres charges immobilières	-5	-2
<b>Total des autres charges immobilières</b>	<b>-5</b>	<b>-2</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.

La baisse des frais généraux est principalement imputable aux honoraires versés à des tiers et à la rémunération de la direction. La diminution des honoraires versés à des tiers résulte d'une baisse des frais de conseil, qui avaient été plus élevés au cours de l'exercice précédent en raison de la nécessité de pallier temporairement des pénuries de personnel. Par ailleurs, la rémunération de la direction a diminué au cours de l'exercice en cours en raison d'un renouvellement au sein de l'équipe de direction.

Frais généraux de la société (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Frais de bureau et informatiques	-1 642	-1 654
Informatique	-1 571	-1 575
Autres	-71	-79
Frais de logement	-195	-197
Honoraires payés à des tiers	-715	-960
Récurrenents	-335	-341
- Avocats		
- Réviseurs	-267	-301
- Autres	-67	-40
Non récurrents	-381	-619
- Avocats	-24	-25
- Frais de notaire	-9	-6
- Consultants	-348	-587
Fusions et acquisitions (autres que des regroupements d'entreprises)	0	0
Relations publiques, communication et publicité	-62	-58
Frais de personnel	-1 988	-1 892
Rémunérations	-989	-948
Sécurité sociale	-249	-259
Pensions et assurances collectives	-3	-3
Autres	-747	-682
Rémunération du management	-2 161	-2 350
Rémunération des administrateurs	-368	-436
Taxes et frais légaux	-1 895	-1 933
<b>Total des frais généraux</b>	<b>-9 026</b>	<b>-9 480</b>

**Note 11**

<b>Résultat de la vente d'immeubles de placement (en milliers €)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Valeur comptable des biens immobiliers vendus	32 712	7 345
Prix de vente net des immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction)	34 077	7 904
Autres	-62	-174
<b>Total des bénéfices ou pertes sur les ventes d'immeubles de placement</b>	<b>1 303</b>	<b>386</b>

Au cours de l'exercice précédent, des désinvestissements ont été opérés pour un prix de vente net de 34,08 millions d'euros. Une plus-value nette de 1,30 million d'euros a été réalisée sur ces désinvestissements. Pour plus d'informations, nous vous renvoyons au Rapport de gestion.

**Note 12**

<b>Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	42 896	44 708
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-15 357	-16 874
<b>Total des variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>27 540</b>	<b>27 835</b>

La variation de la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 27,54 millions d'euros. Cette augmentation est principalement due à l'impact positif des ajustements estimés des loyers de marché (ERV) et des indexations (+36,99 millions d'euros), partiellement compensé par l'effet des investissements en matière de durabilité et d'autres investissements liés à des projets sur les immeubles de placement (-11,03 millions d'euros). Par ailleurs, un impact d'évaluation positif supplémentaire a été réalisé sur le portefeuille à la suite de renouvellements de contrats et de nouveaux baux (+5,66 millions d'euros), tandis que la vacance a entraîné un impact d'évaluation négatif de -3,29 millions d'euros. Les variations du rendement n'ont eu qu'une influence limitée sur l'évaluation au cours de l'exercice (+0,20 million d'euros). Enfin, d'autres facteurs ponctuels ont eu un impact négatif de -0,99 million d'euros.

L'autre résultat sur portefeuille au 31 mars 2026 porte principalement sur les impôts différés relatifs aux immeubles néerlandais.

	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
<b>Autre résultat sur portefeuille</b>	<b>-1 664</b>	<b>1 566</b>

**Note 13**

Revenus financiers (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Intérêts et dividendes perçus	115	105
Autres	85	52
<b>Total des revenus financiers</b>	<b>200</b>	<b>157</b>

**Note 14**

Charges d'intérêts nettes (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Intérêts nominaux sur les emprunts	-28 541	-35 675
Charges liées aux instruments de couverture admissibles qui ne font pas l'objet d'une comptabilité de couverture telle que définie par les normes IFRS	-71	-20
Charges liées aux instruments de couverture admissibles qui font l'objet d'une comptabilité de couverture telle que définie par les normes IFRS	0	0
Produits liés aux instruments de couverture admissibles qui ne font pas l'objet d'une comptabilité de couverture telle que définie par les normes IFRS	7 620	15 372
Produits provenant d'instruments de couverture admissibles soumis à une comptabilité de couverture telle que définie par les normes IFRS	219	
Autres charges d'intérêts <sup>1</sup>	58	95
<b>Total des charges d'intérêts nettes</b>	<b>-20 715</b>	<b>-20 228</b>

<sup>1</sup> Intérêts capitalisés relatifs aux biens immobiliers faisant l'objet d'immobilisations en cours de construction. Les intérêts sont capitalisés à un taux de 2,08 %.

Le taux d'intérêt moyen pondéré s'élève à 2,12 % au 31 mars 2026, contre à 2,08 % au 31 mars 2025 (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 7,04 au 31 mars 2026, contre 7,03 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 33](#) 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 3,00 %. Ce pourcentage se situe 0,88 % 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 33](#).

**Note 15**

<b>Impôt des sociétés (en milliers €)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
<b>Société mère</b>	<b>-289</b>	<b>-1 113</b>
1. Impôt des sociétés	-319	-421
Impôt de l'exercice courant au taux de 25%	-319	-396
Régularisation au titre de l'exercice précédent	0	-25
2. Exit tax	0	0
3. Impôt sur les dividendes au taux de 5 %	0	-722
Régularisation au titre de l'exercice précédent	30	30
<b>Filiales belges</b>	<b>-1</b>	<b>-34</b>
1. Impôt des sociétés	-2	-25
Impôt de l'exercice courant au taux de 25%	-5	-21
Régularisation au titre de l'exercice précédent	2	-4
2. Exit tax au taux de 15%	0	-9
Régularisation au titre de l'exercice précédent	1	0

<b>Filiales néerlandaises</b>	<b>-4 161</b>	<b>-1 208</b>
1. Impôt des sociétés	-4 161	-1 208
Impôt de l'exercice courant au taux de 25,8% <sup>1</sup>	-4 166	-1 208
Régularisation au titre de l'exercice précédent	5	0
2. Exit tax	0	0
<b>Total de l'impôt des sociétés</b>	<b>-4 451</b>	<b>-2 355</b>

<sup>1</sup> La charge fiscale effective est inférieure en raison du taux de 19 % appliqué à la première tranche de 200 000 € de base imposable.

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 ; il n'y a pas de lien entre la charge fiscale et le bénéfice commercial. 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.

La charge fiscale de la société mère a diminué en raison d'une baisse des dépenses non déductibles et de la suppression de l'impôt sur les dividendes.

Les impôts sur les sociétés des filiales néerlandaises ont augmenté au cours de cet exercice par rapport à l'exercice précédent en raison de la suppression du régime FBI à compter de 2025. Au cours de l'exercice se terminant le 31 mars 2026, l'impôt sur les sociétés a été

supporté pour quatre trimestres, contre un seul trimestre lors de l'exercice précédent. On observe également une augmentation de la charge fiscale de 0,25 million d'euros résultant de l'amélioration des résultats locaux.

L'impact pour l'exercice se terminant le 31 maart 2026, résultant de la suppression du régime FBI, s'élève à 1,98 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 SA seront soumises à un impôt sur les dividendes de 0 %, car tant Retail Estates SA que les filiales néerlandaises ne pourront plus être qualifiées de FBI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Les notes explicatives communes et les arrêtés d'exécution relatifs à cette nouvelle convention fiscale avec les Pays-Bas n'ont toutefois pas encore été publiés.

**Note 16**

Nombre d'actions	31.03.2026	31.03.2025
Evolution du nombre d'actions		
Nombre d'actions au début de l'exercice	14 707 335	14 375 587
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	15 026 370	14 707 335
Nombre d'actions donnant droit aux dividendes	15 026 370	14 707 335
Nombre moyen pondéré d'actions pour le calcul du bénéfice par action	14 950 326	14 627 352

**Note 17**

Participations dans des entreprises associées et des coentreprises (en milliers d'euros)	31.03.2026	31.03.2025
<b>À la fin de l'exercice précédent</b>	<b>1 574</b>	<b>1 649</b>
Création d'entreprises associées et de coentreprises	0	0
Acquisition d'entreprises associées et de coentreprises	0	0
Augmentations de capital dans des entreprises associées et des coentreprises	0	0
Répartition du capital dans des entreprises associées et des coentreprises	0	0
Entreprises associées et coentreprises devenues des filiales à 100 % au cours de l'exercice	0	0
Part dans le résultat des entreprises associées et des coentreprises	-25	-75

Dividendes reçus des entreprises associées et des coentreprises	0	0
Ajustement de la conversion des devises des entreprises associées et des coentreprises	0	0
Autres	0	0
<b>À la fin de l'exercice</b>	<b>1 549</b>	<b>1 574</b>

La participation dans les entreprises associées et les coentreprises s'élève à 1,55 million d'euros, montant qui correspond intégralement à la participation dans Veilinghof 't Sas NV.

## Note 18

Tableau des investissements et des amortissements (en milliers €)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
<b>Valeur d'acquisition</b>				
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>10 985</b>	<b>10 253</b>	<b>8 667</b>	<b>8 446</b>
Acquisitions	803	731	544	429
Cessions et mises hors service			-428	-208
Transferts (vers) d'autres rubriques				
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>11 788</b>	<b>10 985</b>	<b>8 783</b>	<b>8 667</b>
<b>Amortissements et moins-values exceptionnelles</b>				
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>2 288</b>	<b>1 379</b>	<b>2 504</b>	<b>1 995</b>
Solde des sociétés acquises				
Amortissements <sup>1</sup>	934	909	658	670
Cessions et mises hors service			-349	-161
Transferts (vers) d'autres rubriques				
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>3 222</b>	<b>2 288</b>	<b>2 813</b>	<b>2 504</b>
<b>Valeur comptable nette</b>	<b>8 566</b>	<b>8 697</b>	<b>5 970</b>	<b>6 163</b>

<sup>1</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 19

Tableau des investissements et réévaluations (en milliers €)	Immeubles de placement <sup>1</sup>		Actifs détenus en vue de la vente		Total	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>2 069 537</b>	<b>2 028 317</b>	<b>18 457</b>	<b>8 552</b>	<b>2 087 994</b>	<b>2 036 870</b>
Acquisition par achat des sociétés immobilières	0	0	0	0	0	0
Acquisition par apport des sociétés immobilières	0	0	0	0	0	0
Frais de financement activés	58	95	0	0	58	95
Acquisition d'immeubles de placement	5 434	12 859	0	0	5 434	12 859
Investissements résultant de dépenses ultérieures incluses dans la valeur comptable de l'actif	13 916	8 480	0	0	13 916	8 480
Apport d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Aliénation par vente de sociétés immobilières	0	0	0	0	0	0
Vente d'immeubles de placement	-1 144	-3 841	-31 568	-3 503	-32 712	-7 345
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	-16 436	-13 408	16 436	13 408	0	0
IFRS 16	314	-217	0	0	314	-217
Autres transferts	0	0	0	0	0	0
Acquisition d'immeubles de placement en construction	2 437	9 418	0	0	2 437	9 418
Réception d'immeubles de placement en construction à portefeuille	-7 726	11 207	0	0	-7 726	11 207
Transfert d'immeubles de placement à immeubles de placement en construction	7 726	-11 207	0	0	7 726	-11 207
Transfert des immobilisations en cours de construction vers les investissements dans les sociétés associées	0	0	0	0	0	0
Variation de la juste valeur (+/-)	27 540	27 834	0	0	27 540	27 834
<b>À la fin de l'exercice</b>	<b>2 101 656</b>	<b>2 069 537</b>	<b>3 325</b>	<b>18 457</b>	<b>2 104 980</b>	<b>2 087 995</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>						
Valeur d'investissement des immeubles	2 214 827	2 179 677	3 408	18 918	2 218 235	2 198 595

<sup>1</sup> Inclus les immeubles de placement en construction conformément à la norme IAS 40 adaptée.

Lors de l'exercice 2025-2026, les investissements résultant des dépenses ultérieures intégrées dans la valeur comptable de l'actif s'élevaient à 13,92 millions d'euros. En outre, 2,44 millions d'euros ont été investis dans les projets de développement pour compte propre. 7,73 millions d'euros ont été prélevés sur le portefeuille immobilier à des fins de développement. Ces montants concernent principalement les développements à Denderleeuw et Wetteren.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 27,54 millions d'euros pour l'exercice en cours. Cette augmentation est principalement due à l'impact positif des ajustements estimés des loyers de marché (ERV) et des indexations (+36,99 millions d'euros), partiellement compensé par l'effet des investissements en matière de durabilité et d'autres investissements liés à des projets sur les immeubles de placement (-11,03 millions d'euros).

Par ailleurs, un impact d'évaluation positif supplémentaire a été réalisé sur le portefeuille à la suite de renouvellements de contrats et de nouveaux baux (+5,66 millions d'euros), tandis que la vacance a entraîné un impact d'évaluation négatif de -3,29 millions d'euros. Les variations du rendement n'ont eu qu'une influence limitée sur l'évaluation au cours de l'exercice (+0,20 million d'euros). Enfin, d'autres facteurs ponctuels ont eu un impact négatif de -0,99 million d'euros.

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 2025-2026 » 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 IRFS 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) de la valeur locative estimée établie par contrat, compte tenu de corrections éventuelles dues à divers facteurs tels que le loyer annuel de base actuel, 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 outre, le calcul du BAR tient également compte des investissements réalisés en matière de développement

durable ainsi que des aspects généraux liés à l'énergie et au climat. Pour plus d'informations sur les aspects énergétiques et climatiques du portefeuille immobilier, nous vous renvoyons au [chapitre « Aperçu des émissions de gaz à effet de serre »](#) à partir de la page 83 du rapport de développement durable.

En ce qui concerne les immeubles dont le droit de propriété est scindé en nue-propiété 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-propiété 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 :

### Belgique

Type d'immobilier	Méthode	Input	31.03.2026		31.03.2025	
			Fourchette	Moyen pondéré	Fourchette	Moyen pondéré
Parc commercial	Rendement Initial Brut - capitalisation	Taux de capitalisation (%)	5,25%-10%	6,65 %	5,25%-10%	6,71 %
		Loyer annuel (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	50 - 225	121,66	50 - 210	118,00
		Loyers contractuels (en €) <sup>1</sup>	42 - 336	128,74	41 - 330	125,94
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois) <sup>2</sup>	0-312m	96m	0-324m	98m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance) (en mois) <sup>3</sup>	0-36m	20m	0-36m	23m
		Vacance (en mois)	0-12			
	DCF (Discounted Cash Flow)	Taux d'escompte (%)	5,55%-7%	6,46 %	5,80%-7%	6,80 %
		Loyer annuel (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	95 - 200	133,75	90 - 200	125,01
		Loyers contractuels (en €) <sup>1</sup>	85 - 263	142,02	83 - 260	142,60
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois) <sup>2</sup>	0-252m	83m	0-264m	81m
	Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance) (en mois) <sup>3</sup>	0-36m	24m	0-36m	19m	
	Vacance (en mois)	0-6m		0-6m		

<sup>1</sup> Afin d'éviter toute distorsion, deux contrats de location immobilière et les contrats de crédit-bail ont été exclus de la base de calcul, car ils ne comportaient pas d'options de résiliation anticipée.

<sup>2</sup> Afin d'obtenir des fourchettes représentatives tant pour les loyers contractuels que pour les loyers du marché, les contrats à durée déterminée et les unités d'une superficie inférieure à 200 m<sup>2</sup> ont été exclus de l'analyse.

<sup>3</sup> Afin d'éviter toute distorsion, deux contrats de construction d'une durée allant jusqu'en 2063 et 2070 ont été écartés, de sorte que les fourchettes donnent une image plus représentative.

Type d'immobilier	Méthode	Input	31.03.2026		31.03.2025	
			Fourchette	Moyen pondéré	Fourchette	Moyen pondéré
Cluster commercial	Rendement Initial Brut - capitalisation	Taux de capitalisation (%)	5,75%-9,25%	6,67 %	5,75%-9,25%	6,83 %
		Loyer annuel (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	40 - 200	115,60	40 - 200	113,34
		Loyers contractuels (en €) <sup>1</sup>	51 - 252	120,83	50 - 248	120,97
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois) <sup>2</sup>	0 - 252m	91m	0 - 324m	97m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance) (en mois) <sup>3</sup>	0-36m	21m	0-36m	25m
		Vacance (en mois)	0 - 12m		0 - 12m	
	DCF (Discounted Cash Flow)	Taux d'escompte (%)	6%-9%	6,56 %	6% - 10%	6,08 %
		Loyer annuel (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	70 - 156	113,13	50 - 156	96,06
		Loyers contractuels (en €) <sup>1</sup>	77 - 180	106,61	63 - 176	90,76
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois) <sup>2</sup>	0-192m	118m	0-204m	125m
	Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance) (en mois) <sup>3</sup>	0-36m	78m	0-24m	79m	
	Vacance (en mois)	0-18m		0-18m		

<sup>1</sup> Afin d'éviter toute distorsion, deux contrats de location immobilière et les contrats de crédit-bail ont été exclus de la base de calcul, car ils ne comportaient pas d'options de résiliation anticipée.

<sup>2</sup> Afin d'obtenir des fourchettes représentatives tant pour les loyers contractuels que pour les loyers du marché, les contrats à durée déterminée et les unités d'une superficie inférieure à 200 m<sup>2</sup> ont été exclus de l'analyse.

<sup>3</sup> Afin d'éviter toute distorsion, deux contrats de construction d'une durée allant jusqu'en 2063 et 2070 ont été écartés, de sorte que les fourchettes donnent une image plus représentative.

Type d'immobilier	Méthode	Input	31.03.2026		31.03.2025	
			Fourchette	Moyen pondéré	Fourchette	Moyen pondéré
Magasin individuel	Rendement Initial Brut - capitalisation	Taux de capitalisation (%)	5,75% - 9,5%	6,74 %	8,25%-9,5%	6,94 %
		Loyer annuel (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	55 - 170	99,61	39 - 170	89,97
		Loyers contractuels (en €) <sup>1</sup>	61 - 197	101,59	57 - 173	32,72
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois) <sup>2</sup>	0 - 312m	8m	0-324m	90m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance) (en mois) <sup>3</sup>	0 - 36m	1m	0-36m	33m
		Vacance (en mois)	0-12m		0-12m	

<sup>1</sup> Afin d'éviter toute distorsion, deux contrats de location immobilière et les contrats de crédit-bail ont été exclus de la base de calcul, car ils ne comportaient pas d'options de résiliation anticipée.

<sup>2</sup> Afin d'obtenir des fourchettes représentatives tant pour les loyers contractuels que pour les loyers du marché, les contrats à durée déterminée et les unités d'une superficie inférieure à 200 m<sup>2</sup> ont été exclus de l'analyse.

<sup>3</sup> Afin d'éviter toute distorsion, deux contrats de construction d'une durée allant jusqu'en 2063 et 2070 ont été écartés, de sorte que les fourchettes donnent une image plus représentative.

## Pays-Bas

Type d'immobilier	Méthode	Input	31.03.2026		31.03.2025	
			Fourchette	Moyen pondéré	Fourchette	Moyen pondéré
Parc commercial	Rendement Initial Brut - capitalisation	Taux de capitalisation (%)	5,21%-8,66%	6,75 %	5,21%-10,51%	6,80 %
		Loyer annuel (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	35 - 369	115,82	35 - 364	112,36
		Loyers contractuels (en €) <sup>1</sup>	43 - 369	124,98	42-378,51	119,42
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois) <sup>2</sup>	0-144m	51m	0-156m	47m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance) (en mois) <sup>3</sup>	0-132m	47m	0-156m	44m
		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 21,05 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 269,51 millions d'euros.
- Une baisse du yield de 100 points de base engendrerait une augmentation de la juste valeur du portefeuille de 362,29 millions d'euros.

L'analyse de sensibilité ci-dessous illustre l'impact potentiel des variations de la juste valeur des immeubles

de placement tant sur les capitaux propres que sur le ratio d'endettement du Groupe :

- Une hausse (baisse) de 5 % de la valorisation du portefeuille immobilier entraîne une hausse (baisse) des capitaux propres de 8,18 %.
- L'effet d'une augmentation de 5 % de la valorisation du portefeuille immobilier entraîne une baisse du ratio d'endettement de 187 point de base.
- Une baisse de 5 % de la valorisation du portefeuille immobilier entraîne une augmentation du ratio d'endettement de 206 points de base.

**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 GWV. 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 :

(en milliers €)	Année de construction	31.03.2026			31.03.2025		
		Juste valeur	Revenus locatifs	Coût d'investissement	Juste valeur	Revenus locatifs	Coût d'investissement
Belgique	2017-2026	7 729,34	571,44	5 835,32	6 987,37	463,28	4 916,47
Pays-Bas	2017-2022	2 196,22	156,14	1 354,10	2 414,04	102,35	1 120,78

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 2026, la puissance installée totale évaluée s'élève à 9,4 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 2026 tient compte d'un tarif de l'énergie compris entre 250 EUR/MWh et 270 EUR/MWh. Une réduction de 20 % est appliquée au prix du marché. Les tarifs d'injection en vigueur sont compris entre 20 EUR/MWh et 50 EUR/MWh. Il en résulte un prix de l'énergie compris entre 130 EUR/MWh et 150 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>Ensoleillement 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 1,15 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 2025-2026 se sont traduits par une baisse de 32,71 millions d'euros des immeubles de placement et des immobilisations corporelles détenues en vue de la vente.

### Évaluations par rapport aux rapports d'expertise

Le tableau ci-dessous présente un aperçu des évaluations par rapport au total du bilan consolidé des placements immobiliers :

Évaluations issues des rapports	31.03.2026
<b>Total des évaluations issues des rapports d'expertise</b>	<b>2 085 639</b>
CBRE Belgique	740 095
C&W Belgique	604 972
C&W Belgique : évaluation Distriland	23 585
Stadim Belgique	9 676
C&W Pays-Bas	496 776
CBRE Pays-Bas	84 305
Stadim Pays-Bas	81 280
Colliers Pays-Bas	44 950
<b>Total des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>2 104 980</b>
Écarts par rapport aux rapports d'évaluation :	19 341
Immobilisations en cours de construction	19 539
Distriland <sup>1</sup>	-4 346
IFRS 16	3 811
Terrains destinés à des appartements à Houthalen-Helchteren	337
<b>Total des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente (hors écarts par rapport aux rapports d'évaluation)</b>	<b>2 085 639</b>

<sup>1</sup> La variation concernant Distriland résulte du fait que Retail Estates détient 88,12 % des certificats immobiliers émis. Les investissements immobiliers inclus dans les chiffres sont donc corrigés proportionnellement par rapport à la valeur totale du portefeuille déterminée par les experts. En outre, un ajustement est également effectué pour tenir compte des frais d'exploitation, de la part des actionnaires de l'émetteur et de l'émetteur lui-même.

### Note 20

Immobilisations ou groupes d'immobilisations détenus en vue de la vente (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Actifs détenus en vue de la vente	3 325	18 457
<b>Total des actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>3 325</b>	<b>18 457</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.

Cette baisse par rapport à l'année dernière s'explique par la vente de Veenendaal et des derniers locaux commerciaux faisant partie de la vente par étapes du site Keerdok à Malines. Au cours de l'exercice précédent, ces ventes figuraient encore dans les actifs détenus en vue de la vente.

Le 1<sup>er</sup> avril 2025, Retail Estates a vendu un centre commercial résidentiel comprenant six unités commerciales à Veenendaal (Pays-Bas) pour 12 millions d'euros. L'immeuble de 18 576 m<sup>2</sup> était 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'élevait à 1,48 million d'euros sur une base annuelle. La juste valeur de l'immeuble s'élevait à 11,97 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 surface ne comptant que 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>.

Par ailleurs, les immeubles commerciaux restants du site Keerdok à Malines (Belgique) ont été vendus dans le cadre de la vente par étapes. 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 a eu lieu 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 31 août 2025, les immeubles restants du site Keerdok ont été vendus, générant un produit net de 5,59 millions d'euros. À cet effet, un report partiel de paiement a été accordé jusqu'au 31 décembre 2026, couvert par une garantie bancaire à première demande.

Au cours de l'exercice, Retail Estates a cédé un site situé à Zaventem (Belgique) à De Werkvennootschap, société créée par le gouvernement flamand pour gérer de grands projets d'infrastructure, pour un montant de 11,63 millions d'euros, soit 1,19 million d'euros de plus que la juste valeur du complexe (10,44 millions d'euros). Cette transaction s'inscrit dans le cadre de l'élargissement du Ring de Bruxelles, pour lequel le site de Zaventem doit faire l'objet d'une expropriation. Il s'agit d'une parcelle de 21 955 m<sup>2</sup>, dont 10 100 m<sup>2</sup> sont construits (2 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale et 8 100 m<sup>2</sup> d'entrepôts).

Par ailleurs, le 30 septembre 2025, un immeuble situé à Sint-Martens-Latem (Belgique) a été vendu pour 1,85 million d'euros. La juste valeur de l'immeuble s'élevait à 2,06 millions d'euros. Le bâtiment se composait d'un magasin au rez-de-chaussée loué et d'un bureau inoccupé. La décision relative à cette transaction repose sur la situation complexe du bâtiment en matière de permis et sur la vacance persistante de l'étage de bureaux.

- Au 31 mars 2026, le poste « Actifs immobilisés détenus en vue de la vente » comprend encore les éléments suivants :
- Un immeuble situé à Montignies-sur-Sambre, d'une juste valeur de 1,81 million d'euros, pour lequel le compromis a déjà été signé et l'acte de vente a été passé le 5 mai 2026.
- Deux immeubles situés à Sint-Niklaas, d'une juste valeur totale de 1,18 million d'euros, pour lesquels le compromis a déjà été signé et dont l'acte de vente sera signé le 26 juin 2026.
- Les positions foncières restantes relatives aux appartements sur le site de Houthalen-Helchteren.

## Note 21

### Créances commerciales et créances douteuses

Créances commerciales (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Créances commerciales	16 973	16 745
Factures à établir	1 664	2 285
Créances douteuses	-4 863	-4 859
Revenus à percevoir	0	0
Coupons de certificats immobiliers		
Distri-Land	250	250
Autres	312	206
<b>Total des créances commerciales</b>	<b>14 335</b>	<b>14 627</b>

Déduction faite des créances douteuses et des paiements anticipés, les créances commerciales impayées s'élèvent à 12,42 millions d'euros, dont 0,31 million d'euros concernent le fonds de roulement et de réserve, et dont 11,15 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 2026. Au 31 mars 2026, le montant total de la facturation anticipée s'élève à 10,76 millions d'euros, contre 11,09 millions d'euros l'année dernière. La facturation anticipée concerne les loyers non échus facturés pour les périodes postérieures au 31 mars 2026.

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 €)	31.03.2026	31.03.2025
À la fin de l'exercice précédent	-4 859	-4 562
De sociétés acquises	0	0
Dotations	-1 466	-2 029
Reprises	1 790	2 078
Décomptabilisées car définitivement non recouvrables	-328	-345
<b>À la fin de l'exercice</b>	<b>-4 863</b>	<b>-4 859</b>

Retail Estates applique le modèle des pertes de crédit attendues (« expected credit loss » – ECL) conformément à la norme IFRS 9 Instruments financiers pour les actifs financiers évalués au coût amorti. Pour les créances de négociation, le Groupe applique l'approche simplifiée autorisée par la norme IFRS 9, selon laquelle les pertes de crédit attendues sont toujours comptabilisées sur toute la durée de vie du contrat, sans application du modèle en trois phases. Les pertes de crédit attendues sont déterminées à l'aide d'une matrice de provisionnement, fondée sur l'historique des pertes, ajustée en fonction des conditions actuelles telles que l'inflation et des informations prospectives raisonnables et étayées. Les créances commerciales sont dépréciées lorsqu'il n'existe plus d'espoir raisonnable de recouvrement. Les éventuels recouvrements ultérieurs de montants précédemment dépréciés ou provisionnés sont comptabilisés dans le compte de résultat dans la même rubrique que la dépréciation initiale. Les créances commerciales sont payables au comptant. Le tableau ci-dessous présente la structure d'ancienneté des créances pour lesquelles aucune dépréciation n'a été comptabilisée.

Créances commerciales - vieillissement (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Échéance < 30 jours	76	234
Échéance 30-90 jours	216	15
Échéance > 90 jours	670	317
Non échue	11 148	11 319

## Note 22

Créances fiscales et autres actifs circulants (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Impôts	3 648	
TVA à récupérer		
Précompte mobilier à récupérer		4
Précompte immobilier à récupérer	1 862	1 970
Rémunérations et charges sociales		
Autres	14 425	866
<b>Total des créances fiscales et autres actifs circulants</b>	<b>19 934</b>	<b>2 841</b>

Les créances fiscales résultent principalement des acomptes versés pour l'ensemble de l'année civile 2026 au titre des filiales néerlandaises, alors que des provisions n'ont été constituées que pour un seul trimestre. L'autre poste comprend les créances à recevoir au titre des ventes réalisées du site de Zaventem et du site Keerdok à Malines. Le paiement relatif à la vente des immeubles de Zaventem a entre-temps été reçu. Le paiement pour les immeubles du site Keerdok aura lieu, conformément aux dispositions contractuelles, le 31 décembre 2026.

**Note 23**

Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Banques	2 088	2 917
<b>Total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>2 088</b>	<b>2 917</b>

**Note 24**

Comptes de régularisation (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Revenus immobiliers courus non échus	78	17
Réductions de loyer et avantages locatifs à affecter		
Frais immobiliers payés anticipativement	1 991	2 751
Intérêts et autres frais financiers payés anticipativement	682	548
Autres	644	298
<b>Total des comptes de régularisation actif</b>	<b>3 394</b>	<b>3 614</b>

## Note 25

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
27/06/2011	Apport en nature	5 520	121 399	245 348	5 395 408

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 €)		
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	Apport en nature - dividende optionnel	6 520	323 456	289 760	14 375 587
27/6/2024	Apport en nature - dividende optionnel	7 464	330 921	331 748	14 707 335
26/6/2025	Apport en nature - dividende optionnel	7 178	338 099	319 035	15 026 370

Au 31 mars 2026, le capital social s'élève à 338 099 179,15 euros, représenté par 15 026 370 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 26

Évolution des primes d'émission (en milliers €)		Primes d'émission
Date	Opération	
Exercice précédent		396 558
26 juin 2025	Augmentation de capital par apports en nature	10 930
<b>Total des primes d'émission 31.03.2025<sup>1</sup></b>		<b>407 488</b>

<sup>1</sup> 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, 92,08 millions d'euros de prime d'émission ont été affectés aux réserves disponibles, 315,41 millions d'euros font partie des réserves indisponibles.

## Note 27

Autres passifs financiers non courants (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Instruments de couverture autorisés (voir note 32)	0	0
Impôts reportés	3 189	1 560
Autres	1 758	1 522
<b>Total des autres passifs financiers non courants</b>	<b>4 947</b>	<b>3 082</b>

Les impôts différés concernent la différence entre la juste valeur et la valeur comptable des immeubles de placement. Une provision pour impôts est constituée sur la base de la plus-value latente. L'augmentation des impôts différés résulte de la hausse de la juste valeur des immeubles de placement et d'une diminution de la valeur comptable nette due aux amortissements.

**Note 28**

Dettes commerciales et autres dettes courantes (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
<b>Exit tax</b>	<b>391</b>	<b>402</b>
<b>Autres</b>	<b>13 370</b>	<b>15 311</b>
Dettes commerciales	252	346
Factures à percevoir	9 201	9 799
Dettes fiscales	2 764	4 146
Autres dettes courantes	1 153	1 020
<b>Total des dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>13 761</b>	<b>15 713</b>

Les factures à recevoir concernent principalement des commandes en cours relatives à l'immobilier, au précompte immobilier et aux charges communes au sein des parcs commerciaux, qui peuvent être refacturées. La baisse des factures à recevoir s'explique principalement par des frais d'entretien structurels des toitures à Middelburg, qui avaient été effectués au 31 mars 2025 mais n'avaient pas encore été facturés. Par ailleurs, la baisse des dettes fiscales s'explique par le fait que celles-ci sont désormais intégralement payées d'avance en raison de la modification du régime fiscal aux Pays-Bas. La situation actuelle en matière de dettes fiscales est donc presque entièrement imputable à la position en matière de TVA.

**Note 29**

Exit tax (en milliers €)	31.03.2026
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>402</b>
Augmentation durant l'exercice	
Versements anticipés	
Décomptes	-11
<b>À la fin de l'exercice</b>	<b>391</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 30**

Comptes de régularisation (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Produits immobiliers perçus anticipativement	16 962	16 628
Intérêts et autres frais financier courus non échus	2 771	3 151
Autres	0	50
<b>Total des comptes de régularisation</b>	<b>19 733</b>	<b>19 829</b>

Les comptes de régularisation comprennent principalement des produits immobiliers perçus d'avance qui sont attribuables à la facturation anticipée de loyers contractuels.

**Note 31**

Répartition selon l'échéance contractuelle des lignes de crédit (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
<b>Non courants</b>		
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	647 726	648 655
Location-financement	4 849	4 557
Emprunt obligataire	15 956	175 743
<b>Sous-total</b>	<b>668 532</b>	<b>824 397</b>
<b>Courants</b>		
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	21 629	21 384
Emprunt obligataire	129 944	0
Commercial paper	40 150	40 100
<b>Sous-total</b>	<b>191 723</b>	<b>61 484</b>
<b>Total</b>	<b>860 255</b>	<b>885 881</b>

Répartition selon la maturité des emprunts non courants - sans charges d'intérêts futures (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Entre un et deux an(s)	133 567	210 259
Entre deux et cinq ans	370 950	378 464
Plus de cinq ans	159 165	235 675

Répartition selon la distinction entre les emprunts à taux variable et les emprunts à taux fixe (en milliers €) <sup>1</sup>	31.03.2026	31.03.2025
Emprunts à taux variable	652 744	553 786
Emprunts à taux fixe	202 662	332 095

<sup>1</sup> Sans tenir compte des instruments de couverture

Retail Estates se dispose des facilités de crédit non utilisées suivantes (en milliers €) <sup>2</sup>	31.03.2026	31.03.2025
Échéance à moins d'un an	0	0
Échéance à plus d'un an	239 062	203 262

<sup>2</sup> 40,15 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 sans tenir compte des instruments de couverture	Charge totale d'intérêts future	
(en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Moins d'un an	29 985	19 338
Entre un et cinq an(s)	97 877	78 005
Plus de cinq ans	9 958	11 597
<b>Total</b>	<b>137 819</b>	<b>108 940</b>

**Rapprochement entre les variations des passifs financiers et le tableau des flux de trésorerie consolidés (en milliers €)**

	31.03.2025	+ Cash flows	+ Variations non monétaires	31.03.2026
<b>Dettes financières</b>	<b>890 438</b>			<b>860 255</b>
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	670 039	-684		669 355
Emprunt obligataire	175 743	-30 000	158	145 901
Commercial paper	40 100	50		40 150
Location-financement	4 557		292	4 849

\* Le mouvement sans effet de trésorerie pour les contrats de location-financement est lié à l'adoption de la norme IFRS 16.

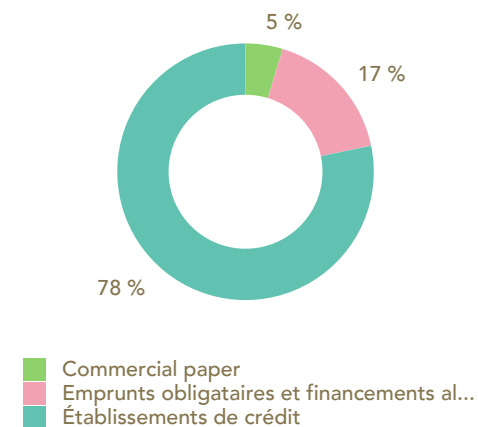
\*\* Le mouvement non cash pour les obligations se réfère à l'étalement des coûts associés à l'émission des obligations.

Au cours de l'exercice, les dettes financières ont diminué de 30,63 millions d'euros. Des emprunts ont été contractés pour un montant de 80,20 millions d'euros. Il s'agit de 49,00 millions d'euros de nouveaux emprunts et de 31,20 millions d'euros de tirages sur des lignes de crédit existantes. Des emprunts ont été remboursés pour un montant de 110,88 millions d'euros. Ce montant se répartit comme suit : 21,38 millions d'euros de prêts arrivés à échéance au cours de l'exercice, 33,00 millions d'euros de prêts arrivés à échéance de manière anticipée à la suite de renouvellements et 56,50 millions d'euros de prêts remboursés à titre temporaire. L'émission de papier commercial s'est élevée à 40,15 millions d'euros au cours de l'exercice, tandis que les remboursements de papier commercial se sont élevés à 40,10 millions d'euros. En outre, des frais liés à l'émission d'obligations sont également comptabilisés de manière échelonnée dans le résultat.

Retail Estates s'efforce, dans la mesure du possible, de refinancer un an à l'avance les emprunts bilatéraux et les emprunts obligataires dont l'échéance approche. Les financements arrivant à échéance dans l'année mais pour lesquels des accords de refinancement ont été conclus au 31 mars 2026 sont présentés comme des financements à long terme. Au 31 mars 2026, cela concernait 25 millions d'euros des crédits utilisés. Pour les emprunts obligataires d'un montant de 129,94 millions d'euros

arrivant à échéance dans l'année, des financements alternatifs ont été conclus (voir ci-dessous). Étant donné qu'il ne s'agit pas ici d'une prolongation ou d'une modification d'un accord de financement existant, les emprunts obligataires actuels arrivant à échéance dans l'année sont donc présentés à court terme.

Structure des dettes financières


**Structure des dettes financières**

Au 31 mars 2026, le total des dettes financières consolidées s'élève à 860,25 millions d'euros.

Ce montant est ventilé comme suit :

**Passifs non courants :**

- 647,73 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à long terme, contractés auprès de différentes banques

- 4,85 millions d’euros de location-financement
- 15,96 millions d’euros d’emprunts obligataires

Ceci constitue une baisse de 155,87 millions d’euros par rapport à l’exercice précédent suite aux acquisitions de l’exercice en cours.

#### Passifs courants :

- 21,63 millions d’euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à court terme
- 40,15 millions d’euros de papier commercial
- 129,94 millions d’euros d’emprunts obligataires

Ceci constitue une augmentation de 130,24 millions d’euros par rapport à l’exercice précédent.

103,77 % 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 2026.

La société a émis 4 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 %), cet emprunt obligataire a été remboursé le 29 avril 2026 au moyen d’un nouveau contrat de crédit conclu avec l’investisseur sous-jacent de l’obligation initiale. ;
- 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 %.
- 26 mars 2021 : 16 millions d’euros, pour une durée de 8 ans, à un taux d’intérêt de 2,897 %.

Les emprunts obligataires de 25 millions et 75 millions d’euros arrivent à échéance dans l’année et seront remboursés. La ligne USPP peut être utilisée à cette fin (voir ci-dessous).

#### Conclusion d’un placement privé américain (USPP) de 150 millions de dollars

Retail Estates examine régulièrement, entre autres, l’opportunité d’émettre un emprunt obligataire privé et/ou public.

Dans le cadre de la diversification continue de ses sources de financement, la société a conclu, le 30 avril 2026, un placement privé américain (USPP) auprès d’un investisseur institutionnel américain pour un montant de 150 millions de dollars. Ce financement à long terme a une durée maximale de 12 ans et servira dans un premier temps à refinancer des obligations existantes arrivant à échéance au cours de l’exercice 2026-2027, pour un montant de 100 millions d’euros (dont 25 millions d’euros arrivent à échéance en juin 2026 et 75 millions d’euros en décembre 2026). Grâce à cette opération, Retail Estates renforce son accès aux marchés internationaux des capitaux et répartit son risque de financement sur différentes sources et différentes durées.

#### 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 2025-2026. 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 -1,57 millions d’euros sur les capitaux propres et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, dont -1,59 millions d’euros seraient incorporés au résultat, et 0,02 million d’euros seraient directement comptabilisés sur les capitaux propres.

Une baisse du taux d’intérêt de 1 % aura un impact négatif de 56,50 millions d’euros sur les fonds propres et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, dont 56,48 millions d’euros seraient intégrés au résultat, et 0,02 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 2026, la durée moyenne pondérée de l’encours de dettes financières de Retail Estates s’élève à 3,32 ans par rapport à 3,46 l’année précédente. Au 31 mars 2026, le total des lignes de crédit à long terme confirmées et non exploitées s’élève à 239,06 millions d’euros. Cela inclut les lignes de back up pour le programme de papier commercial à concurrence de 40,15 millions d’euros. Les lignes de crédit disponibles nettes s’élèvent donc à 163,16 millions d’euros.

## Note 32

Instruments financiers au 31 mars 2025

### Synthèse des instruments financiers à la date de clôture

(en milliers €)	Catégories	Niveau	31.03.2026		31.03.2025	
			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	32	32
Immobilisations financières	A/C	2	34 846	34 846	31 172	31 172
<b>II. Actifs circulants</b>						
Créances commerciales et autres créances	A	2	34 270	34 270	17 467	17 467
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	2 088	2 088	2 917	2 917
<b>Total des instruments financiers à l'actif du bilan</b>			<b>72 265</b>	<b>72 265</b>	<b>52 617</b>	<b>52 617</b>
<b>I. Passifs non courants</b>						
Passifs porteurs d'intérêts	A	2				
Établissements de crédit	A	2	647 726	647 365	648 655	646 878
Location-financement à long terme	A	2	4 849	4 849	4 557	4 557
Emprunt obligataire	A	2	15 956	15 795	175 743	174 504
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
Établissements de crédit	A	2	61 779	61 467		
Emprunt obligataire	A	2	129 944	129 715		
Dettes commerciales courantes et autres dettes	A	2	13 764	13 764	17 237	17 237
<b>Total des instruments financiers au passif du bilan</b>			<b>874 019</b>	<b>872 955</b>	<b>907 675</b>	<b>904 660</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.

### **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 2026, Retail Estates sa enregistre pour 652,74 millions d'euros de dettes financières à taux variable et pour 202,66 millions d'euros de dettes financières à taux fixe<sup>1</sup>. 103,77 % 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 2025-2026. 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.

<sup>1</sup> Les montants bruts (hors frais activés) sont repris ici

Dettes financières à taux fixe	31.03.2026		31.03.2025	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Dettes financières à taux fixe	202 662	201 598	332 095	329 080

### Instruments financiers à juste valeur

Juste valeur des actifs et passifs financiers (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Juste valeur des dérivés financiers - Passifs		0
Juste valeur des dérivés financiers - Actifs	28 217	24 597
<b>Juste valeur totale des actifs et passifs financiers</b>	<b>28 217</b>	<b>24 597</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 +3,62 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 +3,85 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 -0,23 million d'euros a été directement comptabilisé dans les capitaux propres. Il s'agit d'un seul swap dont la valeur comptable au 31 mars 2026 s'élève à 0,02 million d'euros. Celui-ci

arrive à échéance le 29 avril 2026. Les swaps de taux d'intérêt sont des instruments de niveau 2.

## Aperçu des instruments financiers :

### Instruments financiers

	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	décembre 2018	décembre 2026	1,06 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
3	juillet 2016	avril 2026	-2,25 %	Euribor 3 M +	26 000	FLOOR	OUI
4	décembre 2018	décembre 2026	0,00 %	Euribor 3 M +	25 000	FLOOR	NON
5	juin 2023	juin 2026	0,68 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
6	décembre 2024	décembre 2028	0,70 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
7	décembre 2024	décembre 2028	0,72 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
8	mars 2024	mars 2029	0,40 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
9	mars 2024	mars 2029	0,37 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
10	mars 2024	mars 2029	0,28 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
11	juin 2024	mars 2029	0,03 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
12	mars 2024	juin 2029	0,21 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
13	décembre 2026	décembre 2029	-0,06 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
14	juin 2021	juin 2027	0,85 %	Euribor 3 M +	60 000	IRS	NON
15	juin 2022	juin 2026	0,63 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
16	juin 2022	juin 2026	0,83 %	Euribor 3 M +	14 000	IRS	NON
17	juin 2022	juin 2026	0,62 %	Euribor 3 M +	10 000	IRS	NON
18	juillet 2022	juillet 2027	1,44 %	Euribor 3 M +	15 000	IRS	NON
19	juin 2022	juin 2026	1,21 %	Euribor 3 M +	30 000	IRS	NON
20	décembre 2023	décembre 2029	0,89 %	Euribor 3 M +	35 000	IRS	NON
21	mars 2024	mars 2027	0,49 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
22	juin 2026	décembre 2029	2,61 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
23	juin 2026	décembre 2029	3,08 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
24	juin 2026	décembre 2029	2,76 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
25	mars 2027	mars 2028	2,42 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
26	décembre 2025	décembre 2031	2,32 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
27	mars 2028	mars 2032	2,54 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
28	mars 2025	mars 2028	2,22 %	Euribor 3 M +	70 000	IRS	NON
29	décembre 2029	mars 2032	2,11 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
30	décembre 2026	mars 2031	2,40 %	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NON
31	décembre 2026	mars 2031	2,37 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
32	décembre 2029	mars 2032	2,69 %	Euribor 3 M +	50 000	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
33	mars 2029	décembre 2030	2,47 %	Euribor 3 M +	100 000	IRS	NON
34	mars 2029	mars 2032	2,71 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
35	décembre 2026	décembre 2031	2,40 %	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NON
36	mars 2026	mars 2028	2,00 %	Euribor 3 M +	50 000	CAP	NON

Répartition selon la maturité des obligations de liquidité associée aux produits dérivés (en milliers €)	31.03.2026
Entre zero et deux an(s)	-14 898
Entre deux et cinq ans	-11 374
Plus de cinq ans	-1 747
<b>Total</b>	<b>-28 019</b>

**Flux de trésorerie contractuels non actualisés liés aux passifs financiers (IFRS 7.39(a)) (en milliers d'euros)**

Passifs non dérivés	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Flux de trésorerie contractuels			
			<1j	1-2j	2-5j	+5j
Emprunts bancaires	709 406	844 405	89 823	167 199	418 260	169 123
Obligations	146 000	148 820	131 886	471	16 464	
Engagements de location	4 849	4 849	176	172	487	4 015
Dettes commerciales	13 761	13 761	13 761			
<b>Total des passifs non dérivés</b>	<b>874 016</b>	<b>1 011 836</b>	<b>235 645</b>	<b>167 843</b>	<b>435 211</b>	<b>173 137</b>
<b>Total des passifs dérivés</b>	<b>28 217</b>	<b>-28 019</b>	<b>-6 799</b>	<b>-8 099</b>	<b>-11 374</b>	<b>-1 747</b>

**Note 33**

Commentaire détaillé de l'évolution du taux d'endettement

<b>Calcul du taux d'endettement (en milliers €)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Passifs	898 699	929 064
<b>À l'exclusion de:</b>	<b>22 922</b>	<b>21 389</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>3 189</b>	<b>1 560</b>
Provisions		
Instruments de couverture autorisés		
Impôts différés	3 189	1 560
<b>II. Passifs courants</b>	<b>19 733</b>	<b>19 829</b>
Provisions		
Instruments de couverture autorisés		
Comptes de régularisation	19 733	19 829
<b>Total endettement</b>	<b>875 777</b>	<b>907 675</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>2 196 725</b>	<b>2 159 085</b>
Instruments de couverture autorisés - actif	28 217	24 597
<b>Total des actifs pris en compte pour le calcul du ratio d'endettement</b>	<b>2 168 508</b>	<b>2 134 488</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>40,39 %</b>	<b>42,52 %</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 2026, le taux d'endettement est inférieur à 50 %.

**Note 34****Parties liées**

Les parties liées avec lesquelles la société traite sont ses filiales, sociétés associées, 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 2024-2025 et 2025-2026, ni durant la période entre le 1 avril 2026 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).

<b>Rémunération du management (en milliers €)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Rémunération du management	2 161	2 350
Rémunération des administrateurs	368	436
<b>Total</b>	<b>2 529</b>	<b>2 786</b>

**Note 35**

Honoraire du commissaire (hors TVA)	31.03.2026	31.03.2025
Rémunération du commissaire pour le mandat d'audit	145	163
Rémunération des missions exceptionnelles ou particulières		
Missions de contrôle prévue dans le CSA	24	57
Autres missions de contrôle		0
Missions de conseil fiscal		
Autres missions n'étant pas des missions révisorales	29	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 36**

## Acquisition de sociétés immobilières et d'immeubles de placement

**Au 31.03.2026**

Les acquisitions et réceptions des projets développés pour compte propre au cours de l'exercice social 2025-2026 se sont traduites par une diminution de 2,72 millions d'euros de la valeur du portefeuille immobilier (hors immobilisations en cours). Cette baisse résulte principalement du retrait du portefeuille des immeubles situés à Denderleeuw et à Wetteren en vue de leur développement.. Le total des revenus locatifs a progressé de 0,14 millions d'euros au cours de l'exercice 2025-2026 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 0,26 au résultat d'exploitation d'augmenter de 0,19 millions d'euros. Pour plus d'informations concernant la structure et le financement de ces acquisitions, veuillez consulter le rapport de gestion.

**Au 31.03.2025**

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 2023, les revenus locatifs auraient progressé de 0,81 millions d'euros. Ces investissements ont permis 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 du rapport annuel 2024-2025.

## Vente de sociétés immobilières et d'immeubles de placement

**Au 31.03.2026**

Au cours de l'exercice social 2025-2026, des désinvestissements ont été effectués pour un prix de vente net de 34,08 millions d'euros, faisant reculer le montant des immeubles de placement de 32,71 millions d'euros, et entraînant une baisse de 15,13 millions d'euros des actifs détenus en vue de la vente. Ces désinvestissements ont pesé sur les revenus locatifs à concurrence de 0,09 million d'euros. Si les ventes avaient été réalisées le 1 avril 2025, les revenus locatifs auraient baissé de 0,25 million d'euros.

**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 3,81 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 avril 2024, les revenus locatifs auraient baissé de 0,38 million d'euros.

## Note 37

### Événements postérieurs à la date du bilan

#### Acquisition d'un parc commercial à Osny (France)

Retail Estates a finalisé le 9 avril 2026 son premier investissement en France avec l'acquisition du parc commercial L'Oseraie, situé dans la commune d'Osny dans le département du Val-d'Oise (Île-de-France), pour un montant de 29 millions d'euros. Ce parc commercial, d'une superficie de 12.734 m<sup>2</sup>, compte 10 unités et est entièrement loué. Les revenus locatifs contractuels annuels s'élèvent à 1,95 million d'euros.

Le parc commercial, ouvert en 2019, accueille un mélange de chaînes internationales et nationales, parmi lesquelles Action, Gémio, Maxi Zoo, Chaussea, Centrakor et La Halle. De plus, le parc fait partie d'une grande zone d'activité commerciale (ZAC Osny-l'Oseraie) comprenant notamment un hypermarché Auchan et de grandes enseignes telles que Boulanger, Leroy Merlin, But, Grand Frais, etc. sur un site bénéficiant d'une zone de chalandise solide et stable.

#### « La France offre des perspectives de croissance »

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de croissance et d'internationalisation de la société immobilière. Nicolas Beaussillon, CEO : « Nous souhaitons résolument poursuivre notre croissance dans notre cœur de métier : l'immobilier commercial en périphérie des villes. En Belgique et aux Pays-Bas, nous détenons désormais une part de marché considérable et les possibilités de croissance sont limitées. La France, en revanche, offre ce potentiel. La combinaison d'une très grande population, d'un marché locatif domestique très dynamique, et d'une large présence de parcs commerciaux rend ce marché particulièrement pertinent pour notre stratégie. »

Le choix de la France fait suite à une analyse pluriannuelle des marchés européens. La région parisienne, avec une démographie et un pouvoir d'achat solides, correspond parfaitement à la stratégie de Retail Estates.

#### Une stratégie de croissance progressive et structurée en France

Suite à cette première acquisition en Ile-De-France, la Société continuera ses recherches dans la périphérie d'autres grandes villes françaises en vue d'acquérir d'autres parcs commerciaux et de cette manière réitérer le succès rencontré aux Pays-Bas. C'est là que Retail Estates avait commencé son internationalisation en 2017, avant de connaître une croissance très rapide. À l'heure actuelle, le portefeuille immobilier néerlandais de l'entreprise représente un tiers de sa valeur totale. N. Beaussillon poursuit : « Tout comme aux Pays-Bas, nous souhaitons rapidement développer notre présence en France et constituer une équipe locale disposant des connaissances et de l'expertise du marché qui nous permettra de créer de la valeur future pour nos actionnaires. »

#### Conclusion d'un placement privé américain (USPP) de 150 millions de dollars

Dans le cadre de la diversification continue de ses sources de financement, la société a conclu, le 30 avril 2026, un placement privé américain (USPP) auprès d'un investisseur institutionnel américain pour un montant de 150 millions de dollars. Ce financement à long terme a une durée maximale de 12 ans et servira dans un premier temps à refinancer des obligations existantes arrivant à échéance au cours de l'exercice 2026-2027, pour un montant de 100 millions d'euros (dont 25 millions d'euros arrivent à échéance en juin 2026 et 75 millions d'euros en décembre 2026). Grâce à cette opération, Retail Estates renforce son accès aux marchés internationaux des capitaux et répartit son risque de financement sur différentes sources et différentes durées.

## Note 38

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 2026:

Filiale	31.03.2026				31.03.2025			
	Dettes financières externes <sup>1</sup> (en milliers €)	Immeubles de placement <sup>1</sup> (en milliers €)	Revenus locatifs <sup>2</sup> (en milliers €)	Pourcentage de participation	Dettes financières externes (en milliers €)	Immeubles de placement (en milliers €)	Revenus locatifs (en milliers €)	Pourcentage de participation
Retail Warehousing Invest <sup>3</sup>		0	839	100,00 %		51 363	3 173	100,00 %
Inducom		102 696	3	100,00 %		92 464	0	100,00 %
Finsbury Properties		0		100,00 %		0	17	100,00 %
Regreen		10 049	889	100,00 %		8 279	548	100,00 %
Veilinghof 't Sas				26,19 %			0	26,19 %
Retail Estates Nederland		54 797	4 436	100,00 %		54 268	5 608	100,00 %
Venlo Invest		35 517	2 584	100,00 %		34 057	2 540	100,00 %
Cruquius Invest		83 940	6 134	100,00 %		80 701	5 914	100,00 %
Spijkenisse Invest	10 250	47 232	3 445	100,00 %	10 250	46 871	3 227	100,00 %
Heerlen I Invest		68 455	5 057	100,00 %		68 285	4 910	100,00 %
Heerlen II Invest		58 991	4 567	100,00 %		59 562	4 441	100,00 %
Retail Estates Middelburg Invest		34 210	2 960	100,00 %		33 339	2 815	100,00 %
Breda I Invest		43 587	3 284	100,00 %		41 631	3 240	100,00 %
Breda II Invest		26 639	1 907	100,00 %		25 735	2 052	100,00 %
Naaldwijk Invest		21 468	2 046	100,00 %		21 153	1 976	100,00 %
Alex Invest		43 040	3 886	50,00 %		37 307	3 475	50,00 %
Zaandam Invest		37 080	2 692	100,00 %		36 453	2 081	100,00 %
Osbroek Invest		75 389	5 909	100,00 %		74 930	5 593	100,00 %
Aquarius Invest		42 036	2 858	100,00 %		41 284	2 502	100,00 %
Waterman Invest		39 244	2 400	100,00 %		39 214	2 730	100,00 %
SVK <sup>4</sup>		0	0	100,00 %		3 268	221	100,00 %

<sup>1</sup> Valeur à la date de clôture des chiffres consolidés (31.03.2026) en ce compris les immeubles de placement en construction conformément à la norme IAS 40.

<sup>2</sup> Pour la période que les sociétés font partie du Groupe dans l'exercice actuel.

<sup>3</sup> Fusionné au 01.07.2025.

<sup>4</sup> Fusionné au 01.04.2025.

### Retail Warehousing Invest SA

Le 25 juin 2025, les conseils d'administration de Retail Estates et de sa filiale à 100 % et société immobilière institutionnelle réglementée, Retail Warehousing Invest SA, ont décidé de procéder à une opération assimilée à une fusion avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2025, par laquelle l'ensemble du patrimoine de Retail Warehousing Invest SA a été transféré à Retail Estates à la suite d'une dissolution sans liquidation.

### SVK SA

Le 28 mars 2025, les conseils d'administration de Retail Estates et de sa filiale à 100 %, SVK nv, ont décidé de procéder à une opération assimilable à une fusion avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2025, par laquelle l'ensemble du patrimoine de SVK nv (propriétaire de deux immeubles commerciaux situés dans le parc commercial Gouden Kruispunt à Tielt-Winge) a été transféré à Retail Estates à la suite d'une dissolution sans liquidation.

### Alex Invest N.V.

Le 26 août 2022, Retail Estates a constitué la filiale « Alex Invest N.V. » dans le cadre de l'investissement dans le Woonmall Alexandrium (Alexandrium III). Cet investissement est financé à hauteur de 60 % par des emprunts (accordés par Retail Estates à Alex Invest N.V.) et à hauteur de 40 % par un apport en capital de Retail Estates et de son partenaire (Westpoort Alexandrium B.V.). Westpoort Alexandrium B.V. est contrôlée par la famille Roobol qui, par le biais d'une augmentation de capital, a acquis une participation de 50 % dans la société N.V. Alex Invest. Alex Invest N.V. est intégrée dans la consolidation de Retail Estates selon la méthode de consolidation intégrale, avec comptabilisation des intérêts minoritaires à hauteur de 50 %.

Malgré une participation de 50 %, Retail Estates estime exercer un contrôle sur Alex Invest au sens de la norme IFRS 10. Retail Estates détient la majorité des administrateurs et le pouvoir de décision au sein du conseil d'administration, tandis que le coactionnaire ne peut pas bloquer les activités concernées. En outre, Retail Estates dispose d'une influence déterminante sur les décisions d'investissement. Par conséquent, Alex Invest est consolidée par intégration globale et il n'y a pas de contrôle conjoint.

### 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.

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.

### Fluctuations

En ce qui concerne les revenus locatifs, on constate globalement une hausse pour chaque filiale, principalement due aux indexations. À l'exception des sociétés fusionnées SVK NV et Retail Warehousing Invest NV, on observe une baisse des revenus locatifs au sein de Retail Estates Nederland, Breda 2 Invest et Waterman Invest. La baisse enregistrée chez Retail Estates

Nederland est principalement imputable à la vente du centre commercial résidentiel comprenant six unités commerciales à Veenendaal, ce qui a eu un impact négatif d'environ 1,40 million d'euros sur les revenus locatifs. La baisse des revenus locatifs chez Breda 2 Invest et Waterman Invest résulte principalement de la vacance au cours de l'exercice actuel.

Au sein des investissements immobiliers, on observe une augmentation de la valeur des investissements immobiliers par filiale, à l'exception de Heerlen 2 Invest. La baisse de valeur chez Heerlen 2 Invest résulte du fait que deux baux arrivent bientôt à échéance et qu'aucun renouvellement de bail n'a encore été convenu à ce jour.

## Note 39

### 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 sectorielles - Résultats

Informations segmentées – Résultat sectoriel (en milliers €)	31.03.2026				31.03.2025			
	Belgique	Les Pays-Bas	Montants non alloués	Total	Belgique	Les Pays-Bas	Montants non alloués	Total
Revenus locatifs	91 954	54 165		146 119	90 312	53 102		143 414
Charges relatives à la location	31	-362		-331	-1 047	-191		-1 238
<b>Résultat locatif net</b>	<b>91 985</b>	<b>53 802</b>		<b>145 787</b>	<b>89 265</b>	<b>52 911</b>		<b>142 176</b>
Récupération des charges immobilières								
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	10 309	5 137		15 445	10 241	5 290		15 531
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-10 804	-7 526		-18 330	-10 656	-7 587		-18 243
Autres revenus et charges relatifs à la location	-90	-18		-108	-65	-40		-105
<b>Résultat immobilier</b>	<b>91 399</b>	<b>51 396</b>		<b>142 795</b>	<b>88 785</b>	<b>50 574</b>		<b>139 359</b>
Frais techniques	-3 908	-2 601		-6 509	-4 402	-2 044		-6 446
Frais commerciaux	-719	-160		-879	-883	-99		-981
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-802	-285		-1 087	-631	-230		-860
Frais de gestion immobilière	-5 434	-1 814		-7 248	-5 544	-1 717		-7 261

Informations segmentées – Résultat sectoriel (en milliers €)	31.03.2026				31.03.2025			
	Belgique	Les Pays-Bas	Montants non alloués	Total	Belgique	Les Pays-Bas	Montants non alloués	Total
Autres frais immobiliers	-4	0		-5	-2	-1		-2
<b>Frais immobiliers</b>	<b>-10 868</b>	<b>-4 860</b>		<b>-15 727</b>	<b>-11 461</b>	<b>-4 090</b>		<b>-15 551</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>80 531</b>	<b>46 536</b>		<b>127 068</b>	<b>77 324</b>	<b>46 484</b>		<b>123 808</b>
Frais généraux de la société			-9 026	-9 026			-9 480	-9 480
Autres revenus et charges d'exploitation								
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>				<b>118 042</b>				<b>114 328</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 273	30		1 303	386	0		386
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0		0	0	0		0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	21 728	5 812		27 540	16 789	11 045		27 835
Autre résultat sur portefeuille	-233	-1 430		-1 664	-649	2 216		1 566
<b>Résultat d'exploitation</b>				<b>145 221</b>				<b>144 115</b>
Revenus financiers			200	200			157	157
Charges d'intérêts nettes			-20 715	-20 715			-20 228	-20 228
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			3 769	3 769			-13 072	-13 072
Autres charges financières			-70	-70			-70	-70
<b>Résultat financier</b>			<b>-16 816</b>	<b>-16 816</b>			<b>-33 213</b>	<b>-33 213</b>
<b>Résultat dans les sociétés associées</b>			<b>-25</b>	<b>-25</b>			<b>-75</b>	<b>-75</b>
<b>Résultat avant impôts</b>				<b>128 380</b>				<b>110 827</b>
<b>Impôts</b>	<b>-290</b>	<b>-4 161</b>		<b>-4 451</b>	<b>-1 147</b>	<b>-1 208</b>		<b>-2 355</b>

Informations segmentées – Résultat sectoriel (en milliers €)	31.03.2026				31.03.2025			
	Belgique	Les Pays-Bas	Montants non alloués	Total	Belgique	Les Pays-Bas	Montants non alloués	Total
<b>Résultat net</b>				<b>123 929</b>				<b>108 472</b>
Attribuable aux:								
Actionnaires du Groupe				122 950				106 696
Intérêts minoritaires				979				1 776

## Bilan segmenté

Informations segmentées – actifs des segments (en milliers €)	31.03.2026			31.03.2025		
	Belgique	Les Pays-Bas	Total	Belgique	Les Pays-Bas	Total
Immeubles de placement <sup>1</sup>	1 390 031	711 624	2 101 656	1 374 749	694 788	2 069 537
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	3 325	0	3 325	6 457	12 000	18 457

<sup>1</sup> En ce compris les immeubles de placement en construction conformément à la norme IAS 40.

## Note 40

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 [19 \(immeubles de placement\)](#), [32 \(instruments financiers\)](#) et [38 \(liste d'entreprises consolidées\)](#).

Au 31 maart 2026, Retail Estates se négocie avec une décote de -20,88 % par rapport à l'EPRA NTA. Au 31 mars 2025, Retail Estates affichait une décote de -25,44 % par rapport à l'EPRA NTA. La valorisation d'une société diffère fondamentalement de celle d'un bien immobilier. La capitalisation boursière de Retail Estates reflète le sentiment et les anticipations des marchés financiers concernant les flux de trésorerie futurs, les risques, la liquidité et le coût du capital de la société. L'évaluation d'un bien immobilier, en revanche, repose sur des paramètres spécifiques à chaque bien, les baux en vigueur, les références du marché et des expertises indépendantes. Un écart entre la capitalisation boursière et la valeur nette d'inventaire de la société n'implique donc pas nécessairement une surévaluation ou une sous-évaluation du portefeuille immobilier, mais illustre le fait que les marchés évaluent les risques spécifiques à la société différemment de la valorisation des actifs sous-

jacents selon les exigences des normes IFRS. La valorisation d'une société n'est donc pas directement comparable à la valorisation des placements immobiliers effectuée selon les principes et méthodologies de la juste valeur de la norme IFRS 13.

Les éléments ci-dessus ne constituent pas un jugement sur l'exactitude de l'estimation des risques de marché, mais fournissent une explication possible de l'écart entre le cours boursier et la VNI.

## 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 2026

*Traduction libre de la version originale en néerlandais*

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Retail Estates NV (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 11 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 2026, 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 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' 2.196.725 et

d'un compte de résultats consolidés qui se solde par un résultat net de l'exercice de EUR '000' 123.929.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidée du Groupe au 31 mars 2026, 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' 2.101.656 au 31 mars 2026. 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 19 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 œuvre 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 2026;
- 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 2025 et le 31 mars 2026;
- 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'efficacité 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 œuvre 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

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir:

- 2025–2026 en bref;
- Lettre aux actionnaires;
- Rapport de gestion;
- Rapport de durabilité;
- Retail Estates en bourse;
- Rapport immobilier;
- Facteurs de risques;
- Lexicon, APM et EPRA KPI.

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 2026 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, le 12 juin 2026

**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 2025, nous renvoyons à la page 232 et suivants du Rapport Financier Annuel 2024-2025.

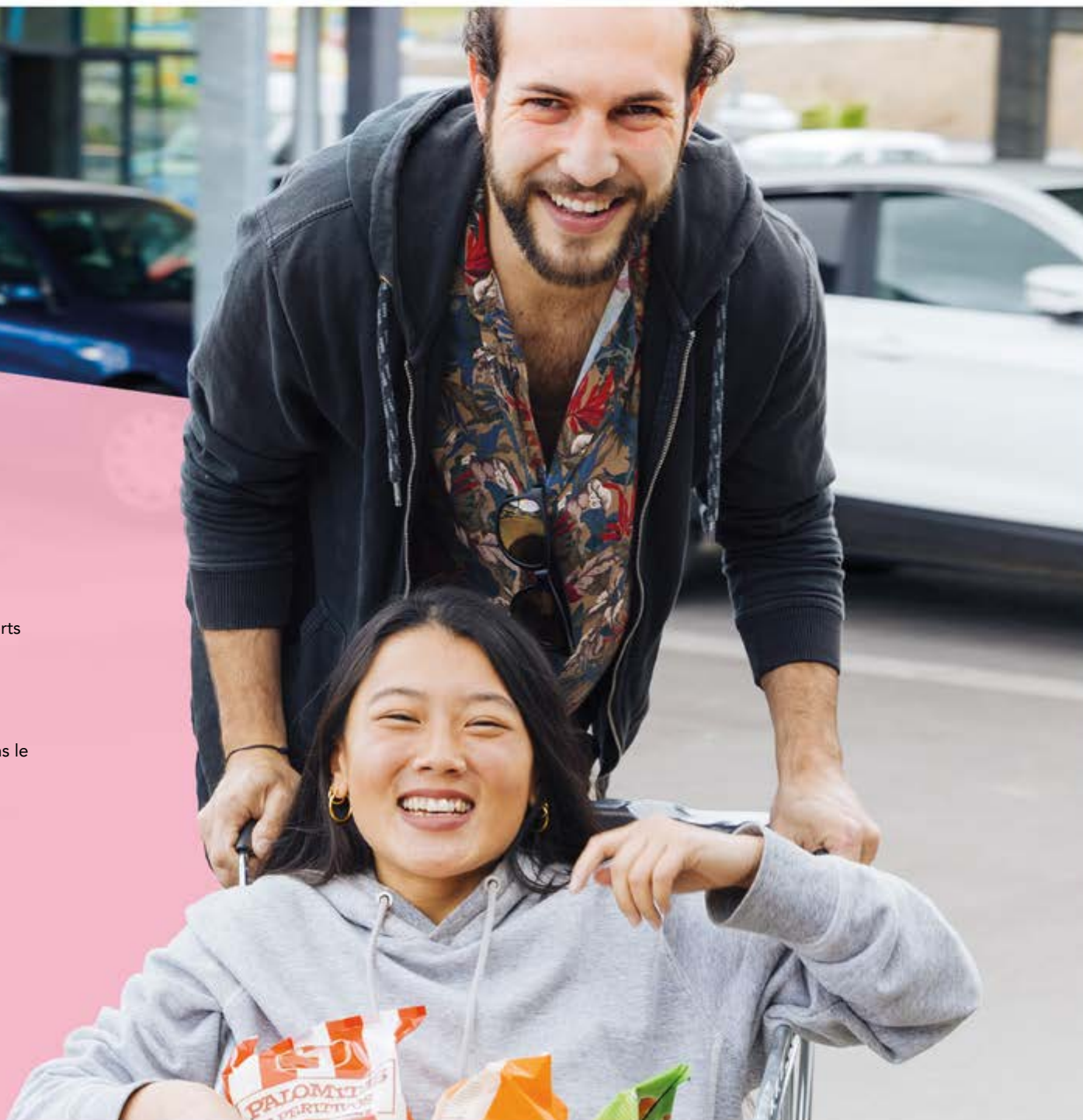
Pour le Rapport du Commissaire à l'Assemblée générale des Actionnaires sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 mars 2024, nous renvoyons à la page 232 et suivants du Rapport Financier Annuel 2023-2024.

# 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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Revenus locatifs	90 340	86 515
Charges relatives à la location	34	-983
<b>Résultat locatif net</b>	<b>90 373</b>	<b>85 531</b>
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	10 148	9 910
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-10 623	-10 263
Autres revenus et charges relatifs à la location	-90	-59
<b>Résultat immobilier</b>	<b>89 808</b>	<b>85 120</b>
Frais techniques	-3 506	-4 203
Frais commerciaux	-690	-770
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-751	-524
Frais de gestion immobilière	-92	25
Autres frais immobiliers	-4	-2
<b>Frais immobiliers</b>	<b>-5 043</b>	<b>-5 474</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>84 765</b>	<b>79 645</b>
Frais généraux de la société	-7 547	-7 310
Autres revenus et charges d'exploitation		
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>77 218</b>	<b>72 335</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 294	366
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10 571	4 263

<b>COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Autre résultat sur portefeuille	-292	-377
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>88 791</b>	<b>76 587</b>
Revenus financiers	14 193	13 795
Charges d'intérêts nettes	-21 695	-21 562
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3 665	-13 160
Autres charges financières	-52	-41
<b>Résultat financier</b>	<b>-3 890</b>	<b>-20 968</b>
Résultat des participations qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	43 019	51 987
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>127 920</b>	<b>107 606</b>
Impôts	-282	-1 113
<b>Résultat net</b>	<b>127 639</b>	<b>106 494</b>
Commentaire:		
<b>Résultat EPRA</b>	<b>91 361</b>	<b>90 611</b>
Résultat sur portefeuille	11 573	4 252
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	3 665	-13 160
Résultat non courant des participations qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	21 040	24 790

## 10. COMPTES SOCIAUX : ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

### (Statement of other comprehensive income)

Aperçu du résultat global (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Résultat net	127 639	106 494
Autres éléments du résultat global récupérables des comptes de résultats:		
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-225	-660
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>127 414</b>	<b>105 834</b>

## 11. COMPTES SOCIAUX : BILAN

ACTIFS (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025	CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
<b>Immobilisations</b>	<b>2 084 103</b>	<b>2 124 163</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>1 286 462</b>	<b>1 215 948</b>
Goodwill			Capital	329 712	322 533
Immobilisations incorporelles	8 566	8 697	Primes d'émission	407 659	396 729
Immeubles de placement	1 281 243	1 223 685	Réserves	421 453	390 191
Autres immobilisations corporelles	5 637	5 930	Résultat net de l'exercice	127 639	106 494
Immobilisations financières	278 753	348 342			
Créances de location-financement	1 030	1 030	<b>Passifs</b>	<b>878 733</b>	<b>941 366</b>
Créances commerciales et autres immobilisations	8	8	<b>Passifs non courants</b>	<b>661 443</b>	<b>822 808</b>
Investissements comptabilisés selon la « méthode de mise en équivalence »	508 866	536 472	Provisions		
			Dettes financières non courantes	660 958	822 249
<b>Actifs circulants</b>	<b>81 092</b>	<b>33 150</b>	Établissements de crédit	637 476	638 405
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	3 325	861	Location-financement à long terme	7 525	8 102
Créances commerciales	8 210	8 000	Autres	15 956	175 743
Créances fiscales et autres actifs circulants	66 321	20 744	Autres passifs non courants financiers	0	159
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 082	1 889	Impôts reportés		
Comptes de régularisation	2 154	1 656	Autres	486	399
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>2 165 196</b>	<b>2 157 314</b>	<b>Passifs courants</b>	<b>217 290</b>	<b>118 558</b>
			Dettes financières courantes	191 723	61 484
			Établissements de crédit	191 723	61 484
			Location-financement à court terme		
			Dettes commerciales et autres dettes courantes	12 383	44 079
			Autres passifs courants	2	2
			Comptes de régularisation	13 181	12 993
			<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>2 165 196</b>	<b>2 157 314</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	TOTAL Capitaux Propres
<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 des participations ne représentant pas 100 % du capital						
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
Frais de l'augmentation du capital			-126			-126
Augmentation des capitaux propres suite aux fusions						0
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>1 215 948</b>
Affectation du résultat net 2025-2026						0
Transfert des participations ne représentant pas 100 % du capital				1 502	-1 502	0
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves				27 100	-27 100	0
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture				-13 160	13 160	0
Transfert du résultat EPRA aux réserves				16 045	-16 045	0
Reclassification entre les réserves						0
Dividendes de l'exercice 2024-2025					-75 007	-75 007
Augmentation du capital	7 178		11 045			18 223
Augmentation du capital par apport en nature						0
Augmentation des capitaux propres suite aux fusions						0
Frais de l'augmentation du capital			-115			-115
Autres						0
Résultat global au 31 mars 2026				-225	127 639	127 414
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2026</b>	<b>329 712</b>	<b>315 410</b>	<b>92 249</b>	<b>421 453</b>	<b>127 639</b>	<b>1 286 462</b>
<b>Traitement des résultats</b>						

<b>APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES (en milliers €)</b>	Capital actions ordinaires	Primes d'émission non-distribuable	Primes d'émission distribuable	Réserves*	Résultat net de l'exercice	<b>TOTAL Capitaux Propres</b>
Affectation du résultat net						0
Transfert des participations ne représentant pas 100 % du capital				754	-754	0
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves				30 565	-30 565	0
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture				3 665	-3 665	0
Transfert du résultat EPRA aux réserves						0
Reclassification entre les réserves						0
Dividendes de l'exercice						0
Augmentation du capital						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 2026				0	0	0
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2026</b>	<b>329 712</b>	<b>315 410</b>	<b>92 249</b>	<b>456 436</b>	<b>92 655</b>	<b>1 286 462</b>

* Détail des réserves (en milliers €)	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations dans la juste valeur de l'immobilier	Réserves disponibles	Réserves relatives à la quote-part dans le résultat net et dans les résultats non réalisés des participations non détenues à 100 % qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	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 2024</b>	<b>5</b>	<b>157 983</b>	<b>6 101</b>	<b>816</b>	<b>901</b>	<b>53 720</b>	<b>120 294</b>	<b>339 822</b>
Affectation du résultat net 2024-2025								
Transfert des participations ne représentant pas 100 % du capital		663		99			-761	0
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves		50 927						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		-1 004	1 302				-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>208 569</b>	<b>7 404</b>	<b>915</b>	<b>242</b>	<b>37 167</b>	<b>135 891</b>	<b>390 191</b>
Affectation du résultat net 2025-2026								
Transfert des participations ne représentant pas 100 % du capital				1 502				1 502
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves		27 100						27 100
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture						-13 160		-13 160
Transfert du résultat EPRA aux réserves							16 045	16 045
Reclassification entre les réserves		1 412	772				-2 183	0
Augmentation du capital par apport en nature								0
Augmentation des capitaux propres suite aux fusions		-177					177	0
Frais de l'augmentation du capital								0
Autres								0
Résultat global au 31 mars 2026					-225			-225
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2026</b>	<b>5</b>	<b>236 904</b>	<b>8 175</b>	<b>2 416</b>	<b>17</b>	<b>24 007</b>	<b>149 929</b>	<b>421 453</b>

* Détail des réserves (en milliers €)	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations dans la juste valeur de l'immobilier	Réserves disponibles	Réserves relatives à la quote-part dans le résultat net et dans les résultats non réalisés des participations non détenues à 100 % qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	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>Traitement des résultats</b>								
Affectation du résultat net 2025-2026								0
Transfert des participations ne représentant pas 100 % du capital				754				754
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves		30 565						30 565
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture						3 665		3 665
Transfert du résultat EPRA aux réserves								0
Reclassification entre les réserves								0
Augmentation du capital par apport en nature								0
Augmentation des capitaux propres suite aux fusions							0	0
Frais de l'augmentation du capital								0
Autres								0
Résultat global au 31 mars 2026								0
<b>Bilan selon IFRS au 31 mars 2026</b>	<b>5</b>	<b>267 469</b>	<b>8 175</b>	<b>3 170</b>	<b>17</b>	<b>27 671</b>	<b>149 929</b>	<b>456 436</b>

## 13. AFFECTATION DU RÉSULTAT STATUTAIRE

Affectation du résultat statutaire (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
<b>A. Résultat net</b>	<b>127 639</b>	<b>106 494</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	-10 279	-3 886
Exercices comptables précédents		
Réalisation de biens immobiliers		
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	-3 665	13 160
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	-23 223	-25 089
Transfert des résultats reportés d'exercices précédents (- / +)	177	0
<b>C. Rémunération du capital, prévue à l'article 13,§ 1er, alinéa 1er</b>	<b>74 095</b>	<b>75 007</b>
<b>D. Rémunération du capital - autre que C</b>	<b>4 042</b>	
<b>Résultat à reporter</b>	<b>16 554</b>	<b>15 672</b>

Au 31 mars 2026, la réévaluation des filiales s'élevait à 51,99 millions d'euros. Sur ce montant, 27,20 millions d'euros seront ajoutés au résultat reporté (résultat des filiales éligibles à la méthode de transparence) et 24,79 millions d'euros aux réserves pour la variation de la juste valeur des biens immobiliers.

Calcul du bénéfice distribuable (en milliers €) - statutaire	31.03.2026	31.03.2025
<b>Résultat net</b>	<b>127 639</b>	<b>106 494</b>
+ Amortissements	1 503	1 499
+ Réductions de valeur	733	1 537
- Reprise de réductions de valeur	-978	-849
- Reprise des loyers transférées et réduits	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	-3 665	13 160
+/- Résultat non courant des participations qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	-21 040	-24 790
+/- Résultat de la vente d'immeubles de placement	-1 294	-366
+/- Variations de la juste valeur des immeubles de placement et les immeubles de placement en construction	-10 279	-3 886
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>92 619</b>	<b>92 799</b>
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice <sup>1</sup>	2 054	366
- 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>	-2 054	
+ 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>0</b>	<b>366</b>
<b>Résultat distribuable</b>	<b>92 619</b>	<b>93 165</b>
<b>Résultat distribuable x 80%</b>	<b>74 095</b>	<b>74 532</b>
Réduction nette endettement	0	0
<b>Bénéfice distribuable minimum</b>	<b>74 095</b>	<b>74 532</b>

<sup>1</sup> par rapport à la valeur d'acquisition plus les coûts d'investissement capitalisés

#### Application de la méthode de la mise en équivalence dans les comptes annuels individuels

Retail Estates applique, dans ses comptes annuels statutaires, une méthode de mise en équivalence à l'égard de ses filiales détenues à 100 %. Cela implique que les résultats EPRA de ces entités – en tant qu'approche de la performance sous-jacente génératrice de trésorerie des activités principales – sont considérés comme disponibles et potentiellement distribuables au niveau de la société mère, indépendamment de la remontée effective par le biais de dividendes.

Dans ce cadre, la quote-part du résultat de ces filiales détenues à 100 % n'est pas intégralement comptabilisée en réserves indisponibles. Au lieu de cela, le résultat est ventilé en ses composantes sous-jacentes, avec une affectation aux réserves disponibles et indisponibles en fonction de la nature de ces composantes, comme si les résultats concernés avaient été réalisés directement par la société mère elle-même. La comptabilisation du résultat dans les comptes annuels individuels s'apparente ainsi, d'un point de vue économique, à une approche de consolidation.

En revanche, pour les participations dans lesquelles la société ne détient pas une participation de 100 %, la quote-part du résultat est intégralement affectée aux réserves indisponibles.

<b>Calcul du taux de distribution (en milliers €) - statutaire</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Bénéfice net ordinaire	127 639	106 494
Bénéfice net dilué	127 639	106 494
Bénéfice distribuable	92 619	93 165
Bénéfice distribuable minimum	74 095	74 532
Dividende brut présumé	78 137	75 007
<b>Taux de distribution</b>	<b>84,36 %</b>	<b>80,51 %</b>

#### Détermination de l'obligation de distribution

L'obligation de distribution prévue par la législation relative aux SIR porte exclusivement sur le résultat net ajusté tel qu'il ressort des comptes annuels individuels de la SIR, établis conformément aux normes IFRS.

Dans sa circulaire du 2 juillet 2020, la FSMA recommande que, lorsqu'une approche par transparence est appliquée, cette approche soit également étendue à la détermination du montant à distribuer obligatoirement. Retail Estates suit cette recommandation et applique l'approche par transparence à ses filiales détenues à 100 %.

Concrètement, cela implique que les résultats EPRA de ces filiales sont pris en compte dans le calcul de l'obligation de distribution au niveau de la société mère.

#### 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, correspondant au capital libéré ou, si ce montant est supérieur, au capital appelé, majoré de toutes les réserves qui, en vertu de la loi ou des statuts, ne peuvent être distribuées, est fixé à l'article 13, §1 de l'arrêté royal relatif aux sociétés de gestion immobilière.

Ce calcul est effectué sur la base des comptes annuels individuels de Retail Estates SA.

Détermination du montant conformément à l'article 7:212 du Code des sociétés et associations (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
<b>Éléments des capitaux propres indisponibles dans le cadre de la distribution des bénéfices</b>	<b>943 454</b>	<b>899 594</b>
Capital libéré	329 712	322 533
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	267 469	234 981
Réserves relatives à la quote-part dans le résultat net et dans les résultats non réalisés des participations non détenues à 100 % qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	3 170	2 416
Réserve affectée au solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés faisant l'objet d'une comptabilité par département	17	242
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	27 671	24 007
Autres réserves	5	5
<b>Total des capitaux propres statutaires indisponibles</b>	<b>943 454</b>	<b>899 594</b>
Capitaux propres statutaires	1 286 462	1 215 948
Distribution de dividendes prévue	78 137	75 007
<b>Capitaux propres statutaires après distribution des dividendes</b>	<b>1 208 325</b>	<b>1 140 940</b>
<b>Montant de la réserve après distribution</b>	<b>264 871</b>	<b>241 346</b>

### Approche de consolidation par mise en équivalence et incidence sur la distribuabilité

Retail Estates applique une approche de consolidation par mise en équivalence à ses filiales détenues à 100 % dans ses comptes annuels statutaires. Cela signifie que les résultats EPRA de ses filiales détenues à 100 % – en tant qu’approximation des bénéfices de trésorerie sous-jacents issus de l’activité principale – sont considérés comme disponibles et distribuables au niveau de la société mère, indépendamment de la remontée effective des dividendes.

Cette approche se justifie par le fait que les comptes annuels individuels des filiales sont généralement établis selon des normes comptables locales, qui diffèrent des normes IFRS applicables aux comptes annuels (consolidés et individuels) de la société mère en tant que GWV. De ce fait, le résultat statutaire des filiales, qui constitue la base de leur distribution de dividendes, peut différer considérablement de leur contribution au résultat consolidé. En outre, des restrictions peuvent s’appliquer à la distribuabilité effective de ces résultats en vertu des règles locales du droit des sociétés, et la distribution des dividendes s’effectue généralement avec un certain retard.

L’approche de transparence comptable neutralise ces différences de timing et de comptabilité en considérant les bénéfices de trésorerie sous-jacents des filiales détenues à 100 % comme déjà distribuables au niveau de la société mère, même lorsqu’ils n’ont pas encore été réalisés statutairement par le biais de distributions de dividendes.

Compte tenu du caractère international du groupe, Retail Estates estime que cette approche est essentielle pour une politique de dividendes cohérente. Cela permet à la société de verser, au niveau consolidé, un dividende

supérieur aux bénéfices de trésorerie générés statutairement au sein de la société mère, mais conforme aux flux de trésorerie effectivement réalisés au niveau du groupe.

Retail Estates estime que cette approche ne porte pas atteinte à la solidité financière de la société mère et des filiales, étant donné que les flux de trésorerie concernés sont effectivement générés au sein du groupe et sont à la disposition de la société mère, notamment par le biais des flux d’intérêts, des dividendes et des remboursements de financements intragroupe.

## 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.

# 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 <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.	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.	<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 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.</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 <a href="#">notes 31</a> 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>	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 <a href="#">note 21</a> 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 <a href="#">notes 32</a> 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 architectural et technique au cours du cycle de vie des bâtiments.	Vétusté des bâtiments, et donc baisse de l'attrait commercial. Perte de revenus et longue période pendant laquelle le capital investi ne génère aucun rendement.	Le management 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 <a href="#">annexes 31</a> 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 <a href="#">annexes 32</a> 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 : <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> 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

<b>PERMIS</b>			
<b>Description du risque</b>	<b>Impact potentiel</b>	<b>Facteurs d'atténuation et gestion</b>	<b>Évaluation des risques</b>
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
<b>PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES</b>			
<b>Description du risque</b>	<b>Impact potentiel</b>	<b>Facteurs d'atténuation et gestion</b>	<b>Évaluation des risques</b>
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 RÉGLEMENTATION ESG (ENVIRONMENTAL SOCIAL GOVERNANCE)

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et gestion	Évaluation des risques
<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>	<p>BAS</p>



# Document permanent

# 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

## Identification

### Nom

Retail Estates sa, Société immobilière réglementée de droit belge.

### Siège social

Industrielaan 6, 1740 Ternat. Conformément à l'article 2 des statuts, le siège de la société peut être 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 26 juin 2025.

### 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 statutaires, 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 décisions relatives à la nomination et à la révocation des membres du conseil d'administration sont publiées dans les annexes du Moniteur belge.

Les convocations aux assemblées générales et tous les documents pertinents sont 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 du commissaire aux comptes et des experts en évaluation figurent dans les rapports financiers, qui sont disponibles sur le site web.

### 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 1<sup>er</sup> janvier 2020 ; auparavant, un taux de 12,50 % s'appliquait.

## 2. STATUTS COORDONNÉS LE 26 JUIN 2025

### 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@retailestates.com](mailto:investorrelations@retailestates.com).

Le site web de la société est : [www.retailestates.com](http://www.retailestates.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 sicaf 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-huit millions quatre-vingt-dix-neuf mille cent soixante-dix-neuf euros et quinze centimes (€ 338.099.179,15).

Il est représenté par quinze millions vingt-six mille trois cent soixante-dix (15.026.370) 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 du capital réalisés conformément au présent alinéa ne dépasse pas 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmentation du capital durant une période de 12 mois;

- 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-onze 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 exécrables 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 sociale 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 (1/10e) 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 – Juridiction 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

# Divers

LEXIQUE

288

MESURES ALTERNATIVES DE  
PERFORMANCE

291

DONNÉES SELON LE SYSTÈME DE  
RÉFÉRENCE EPRA

295



# 1. LEXICON

## A

---

### **Actions librement négociables (free float)**

Pourcentage des actions cotées détenues par le public et disponibles à la négociation. 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.

## I

---

### **Immobilier titrisé**

Possibilité d'investissement alternative dans l'immobilier dans le cadre de laquelle l'actionnaire ou le détenteur de certificats acquiert des actions (cotées) ou des certificats

immobiliers d'une société ayant acquis un bien immobilier, au lieu d'investir lui-même directement dans le bien immobilier concerné.

### **Indice BEL mid**

Indice pondéré des prix, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2005, des actions cotées sur Euronext. Cet indice prend en compte les différentes capitalisations boursières dont la pondération est déterminée par le pourcentage du nombre d'actions librement négociables sur le marché et la vitesse de rotation des actions faisant partie de l'indice.

### **« Interest Rate Swap » (IRS)**

Le swap de taux d'intérêt est une convention entre parties qui s'engagent à échanger des flux d'intérêts durant une période préalablement déterminée, contre un montant convenu au préalable. Il s'agit uniquement des flux d'intérêts, le montant lui-même ne faisant l'objet d'aucun échange. Les IRS sont souvent mis en œuvre pour se couvrir contre des hausses de taux d'intérêt. Dans ce cas, il s'agit de l'échange d'un taux d'intérêt variable contre un taux d'intérêt fixe.

### **Investisseur institutionnel**

Entreprise chargée, à titre professionnel, du placement des ressources qui lui sont confiées par des tiers pour diverses raisons. Exemples : fonds de pension, fonds de placement collectif...

## **J**

---

### **Juste valeur (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.

## **K**

---

### **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 en dernier lieu par arrêté royal du 18 avril 2022) et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (modifié en dernier lieu par arrêté royal du 23 avril 2018).

### **Loyers contractuels**

Loyers de base indexés, tels que fixés dans les contrats de bail au 31 mars 2025, 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 occupées 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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	118 042	114 328
Résultat locatif net (B)	145 787	142 176
<b>Marge opérationnelle (A/B)</b>	<b>80,97 %</b>	<b>80,41 %</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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Résultat financier (A)	-16 816	-33 213
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	3 769	-13 072
<b>Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)</b>	<b>-20 585</b>	<b>-20 141</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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Résultat sur vente d'immeubles de placement (A)	1 303	386
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (B)	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (C)	27 540	27 835
Autre résultat sur portefeuille (D)	-1 664	1 566
<b>Résultat sur portefeuille (A+B+C+D)</b>	<b>27 179</b>	<b>29 787</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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Charges d'intérêts net (y inclus la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) (A)	20 715	20 228
Autres charges des dettes (B)*	2 058	1 428
Dette financière moyenne pondérée sur la période (C)**	881 332	903 193
<b>Taux d'intérêt moyen pondéré (A-B)/C</b>	<b>2,12 %</b>	<b>2,08 %</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 1,0245 afin de déterminer la dette financière moyenne pondérée sur la période.

## Rendement brut

- **Définition:** Le rendement brut représente la relation entre les loyers contractuels bruts 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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Les loyers contractuels bruts (A)	149 601	148 798
La valeur d'investissement estimée du portefeuille (sans tenir compte des projets de développement) (B)*	2 195 288	2 170 430
<b>Rendement Brut (A/B)</b>	<b>6,81 %</b>	<b>6,86 %</b>

\* La différence entre la valeur d'investissement indiquée ici et celle mentionnée précédemment dans le présent rapport annuel s'explique par la présence d'immobilisations en cours de construction. Le rendement brut est calculé sur la base des rapports immobiliers, dans lesquels les immobilisations en cours de construction ne sont pas prises en compte.

## 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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Résultat locatif net	145 787	142 176
Charges d'intérêt nettes	20 715	20 228
<b>Ratio de couverture d'intérêt</b>	<b>7,04</b>	<b>7,03</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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-2 088	-2 917
Obligations - long terme	15 956	175 743
Obligations - court terme	129 944	
Établissements de crédit	647 726	648 655
Établissements de crédit - long terme à moins d'un an	1 429	1 384
Établissements de crédit - court terme	19 000	20 000
Établissements de crédit - straight loans	1 200	0
Commercial paper	40 150	40 100
<b>Passif net</b>	<b>853 317</b>	<b>882 965</b>
Résultat EPRA	92 981	91 758
Impôts	-4 451	-2 355
Charges et produits financières <sup>1</sup>	-20 585	-20 141
Dépréciations et amortissements	-1 923	-2 777
EBITDA	119 940	117 030
<b>EBITDA proportionnel pour l'ensemble de l'année</b>	<b>119 940</b>	<b>117 030</b>
<b>Passif net / EBITDA</b>	<b>7,11</b>	<b>7,54</b>

<sup>1</sup> Pour ce montant, nous renvoyons au [Résultat financier \(hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers\)](#) à la page 221.

## 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	31.03.2026		31.03.2025	
			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.	91 897	6,15	90 859	6,21
<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	1 372 803	91,36	1 306 192	88,81
<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.		1 253 398	83,41	1 189 388	80,87
<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.		1 287 930	85,71	1 224 055	83,23

			31.03.2026	31.03.2025
	Définitions	Objectif	%	%
<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.	6,63 %	6,68 %
<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.	6,63 %	6,68 %
<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.	2,18 %	2,74 %
<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.	17,19 %	18,35 %
<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.	16,78 %	18,09 %
<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.	39,61 %	42,36 %

	31.03.2026	31.03.2025
Résultat EPRA	EUR/1000	EUR/1000
<b>Résultat Net IFRS</b>	<b>123 929</b>	<b>108 472</b>
<b>Ajustements pour le calcul du Résultat EPRA</b>		
À exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	27 540	27 835
Autre résultat sur portefeuille	-1 664	1 566
Résultat de la vente des immeubles de placement	1 303	386
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3 769	-13 072
Ajustements pour intérêts minoritaires	1 083	898
<b>Résultat EPRA (part du groupe)</b>	<b>91 897</b>	<b>90 859</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	14 950 326	14 627 352
<b>Résultat EPRA (EUR/action) (part du groupe)</b>	<b>6,15</b>	<b>6,21</b>

Valeur de l'Actif Net (VAN) EPRA	31.03.2026			31.03.2025		
	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>1 286 867</b>	<b>1 286 867</b>	<b>1 286 867</b>	<b>1 221 040</b>	<b>1 221 040</b>	<b>1 221 040</b>
<b>Actif Net (EUR/action) (part du groupe)</b>	<b>85,64</b>	<b>85,64</b>	<b>85,64</b>	<b>83,02</b>	<b>83,02</b>	<b>83,02</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 <sup>1</sup>	24 171	24 171		37 468	37 468	
Juste valeur des instruments financiers (exercice en cours)	3 769	3 769		-13 072	-13 072	
Impôts différés	-3 189	-3 189		-1 560	-1 560	
Impôts différés - intérêts minoritaires	152	152		118	118	
Goodwill						
Immobilisations incorporelles		8 566			8 697	
À inclure:						
Juste valeur des instruments financiers			1 064			3 015
Revalorisation des immobilisations incorporelles à la juste valeur						
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement (exercices précédents) <sup>2</sup>	106 148			104 304		
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement (exercice en cours)	4 991			4 027		
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement (participation minoritaire)	-300			-224		
<b>VAN EPRA (part du groupe)</b>	<b>1 372 803</b>	<b>1 253 398</b>	<b>1 287 930</b>	<b>1 306 192</b>	<b>1 189 388</b>	<b>1 224 055</b>
<b>VAN EPRA (EUR/action) (part du groupe)</b>	<b>91,36</b>	<b>83,41</b>	<b>85,71</b>	<b>88,81</b>	<b>80,87</b>	<b>83,23</b>

<sup>1</sup> Ce montant peut être rapproché du tableau consolidé des variations des capitaux propres en additionnant les soldes, tant ceux soumis qu'à ceux non soumis à une comptabilité de couverture, des variations de la juste valeur des instruments de couverture éligibles.

<sup>2</sup> Ce montant est repris dans le tableau consolidé des variations des capitaux propres, au sein de la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers. Le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers correspond en effet à la somme des variations de valeur sur les valeurs d'investissement (VON) (+354 181 kEUR) et des variations de valeur liées aux frais de transaction (-106 148 kEUR)

		31.03.2026	31.03.2025
<b>Rendement Initial Net EPRA</b>		EUR/1000	EUR/1000
Juste valeur des immeubles de placement (hors actifs destinés à la vente)		2 101 656	2 069 537
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement (exercices précédents) <sup>1</sup>		108 181	106 113
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement (exercice en cours)		4 991	4 027
Valeur d'investissement		2 214 827	2 179 677
Immeubles de placement en construction		19 539	9 247
<b>Valeur d'investissement de l'immobilier, disponible à la location</b>	<b>B</b>	<b>2 195 288</b>	<b>2 170 430</b>
Revenus locatifs bruts annualisés après déduction des redevances		149 601	148 868
Charges immobilières (EPRA)		-4 152	-3 823
Obligations au titre de la norme IFRS 16 relatives aux contrats de construction de bâtiments		-180	-251
Récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les immeubles loués		15 445	15 531
Charges locatives supportées par les locataires sur les immeubles loués		-18 330	-18 243
Charges et taxes sur les immeubles non loués		-1 087	-860
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>A</b>	<b>145 450</b>	<b>145 045</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>145 450</b>	<b>145 045</b>
<b>Rendement Initial Net EPRA (RIN)</b>	<b>A/B</b>	<b>6,63 %</b>	<b>6,68 %</b>
<b>Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)</b>	<b>C/B</b>	<b>6,63 %</b>	<b>6,68 %</b>

<sup>1</sup> Ce montant diffère des frais de transaction (exercices précédents) inclus dans la valeur nette d'inventaire EPRA, car nous ajustons la valeur nette d'inventaire EPRA pour tenir compte de la participation minoritaire.

		31.03.2026	31.03.2025
<b>Vide Locatif EPRA</b>		EUR/1000	EUR/1000
Valeur locative estimée des surfaces inoccupées		3 073	3 826
Valeur locative estimée de la totalité du portefeuille		140 695	139 893
<b>Vide locatif EPRA</b>		<b>2,18 %</b>	<b>2,74 %</b>



Coûts capitalisés liés aux immeubles de placement (en milliers d'€)	31.03.2026	31.03.2025
Acquisitions	5 434	12 859
Développements	2 437	9 418
CapEx - superficie locative supplémentaire	0	0
CapEx - surface locative non incrémentale	13 916	8 480
Intérêts intercalaires	58	95
<b>Total<sup>1</sup></b>	<b>21 845</b>	<b>30 852</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 €)	31.03.2026			31.03.2025			Evolution			
	Belgique	Pays-Bas	Total	Belgique	Pays-Bas	Total	Belgique	Pays-Bas	Total	%
Revenus locatifs	91 954	54 165	146 119	90 312	53 102	143 414	1 642	1 063	2 705	1,89 %
Acquisitions et développements	-538	-880	-1 419			0	-538	-880	-1 419	
Désinvestissements	271	1 333	1 604			0	271	1 333	1 604	
Revenus locatifs bruts en cas de périmètre inchangé	91 687	54 617	146 304	90 312	53 102	143 414	1 375	1 515	2 890	2,02 %
Juste valeur en cas de périmètre inchangé	1 413 752	718 507	2 132 258	1 387 519	694 961	2 082 480				
<b>Expliqué par</b>										
Indexation	2 516	1 576	4 093						4 093	
Contrats renégociés	-394	-64	-458						-458	
Inoccupation	-696	-113	-809						-809	
Réductions	247	-28	218						218	
Autres			-154						-154	

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 +2,89 million d'euros, ce qui correspond à +2,02 %. Cette évolution est principalement due à l'indexation (+4,09 millions d'euros), partiellement compensée par des vacances (temporaires) (-0,89 million d'euros) et un impact négatif limité lié aux renouvellements de baux (-0,46 million d'euros). Enfin, il convient de noter un impact positif lié aux réductions de loyer (+0,22 million d'euros) et un impact négatif limité d'autres facteurs (-0,15 million d'euros).

<b>EPRA Loan-to-value ratio</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Établissements de crédit	647 726	648 655
Location-financement à long terme	4 849	4 557
Obligations	145 901	175 743
Établissements de crédit (à court terme)	61 779	61 484
Créances commerciales	14 335	14 627
Créances fiscales et autres actifs circulants	19 934	2 841
Dettes commerciales et autres dettes courantes	13 761	15 713
Autres passifs courants	2	1 524
<b>Passif net</b>	<b>839 749</b>	<b>890 208</b>
Immeubles de placement	2 101 656	2 069 537
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	3 325	18 457
Immobilisations incorporelles	8 566	8 697
Créances sur participations dans des entreprises associées et joint ventures	6 628	5 000
<b>Valeur nette de la propriété</b>	<b>2 120 174</b>	<b>2 101 691</b>
<b>Loan-To-Value</b>	<b>39,61 %</b>	<b>42,36 %</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@retailstates.com
<b>Site web :</b>	www.retailstates.com
<b>RPM :</b>	Bruxelles
<b>TVA :</b>	BE 0434.797.847
<b>Numéro d'entreprise :</b>	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 31.03.2026 :</b>	329 677 699,88 EUR
<b>Nombre d'actions au 31.03.2026 :</b>	15 026 370
<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 31.03.2026 :</b>	2 214,83 millions d'euros (valeur des certificats "Immobilière Distri-Land sa" incl.)
<b>Juste valeur du portefeuille immobilier au 31.03.2026 :</b>	2 101,66 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 31.03.2026 :</b>	1 006
<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.retailstates.com](http://www.retailstates.com)). Les autres informations figurant sur le site web de Retail Estates sa ne font pas partie du présent rapport annuel.



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)

