

**RETAIL ESTATES**

Société anonyme

**Société immobilière réglementée publique de droit belge (« SIR »)**

Siège : Industrielaan 6, 1740 Ternat

Numéro d'entreprise : 0434.797.847 (RPM Bruxelles)

(« **Retail Estates** » ou la « **Société** »)

**DIVIDENDE OPTIONNEL DE L'EXERCICE 2019-2020**

**MEMORANDUM D'INFORMATION**

Prix d'émission par nouvelle action	61,60 EUR
Proportion de l'apport	20 coupons n° 28 pour une nouvelle action. Il n'est pas possible d'effectuer un versement supplémentaire en espèces pour les coupons manquants.
Période de choix	27 juillet 2020 (9 h 00 HAEC) jusqu'au 17 août 2020 (15 h 00 HAEC).
Droit au dividende net	Droit au dividende net pour un montant de 3,08 EUR, représenté par le coupon n° 28, qui ne sera pas négocié séparément sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam.
Remise des nouvelles actions et paiement du dividende en espèces	20 août 2020
Participation au résultat	À partir de l'exercice en cours, qui a pris cours le 1 <sup>er</sup> avril 2020.

**Il est attendu que les nouvelles actions seront admises aux négociations sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam en date du 20 août 2020.**

## TABLE DES MATIERES

I.	APERÇU DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU DIVIDENDE OPTIONNEL	5
1.	Options pour l'actionnaire .....	5
2.	Prix d'émission et ratio.....	5
3.	Période de choix .....	5
4.	Nombre de nouvelles actions à émettre .....	5
5.	Montant de l'augmentation de capital.....	5
6.	Qui peut souscrire ?.....	5
7.	Comment souscrire ?.....	6
8.	Augmentation de capital et paiement .....	6
9.	Admission à la négociation sur le marché réglementé.....	6
10.	Participation aux résultats.....	6
II.	COMPLEMENT D'EXPLICATION .....	7
1.	Introduction .....	7
2.	Offre .....	7
3.	Description de l'opération .....	7
4.	Le prix d'émission .....	8
5.	La période de choix .....	9
6.	Augmentation de capital et paiement du dividende.....	10
7.	Justification de l'opération .....	11
8.	Conditions suspensives .....	11
9.	Service financier .....	12
10.	Frais .....	12
11.	Conséquences fiscales.....	12
12.	Valorisation des immeubles.....	15
13.	Informations mises à disposition .....	16
14.	Contact : .....	16
	Annexe : EXEMPLE .....	16

---

## Mémorandum d'information du 20 juillet 2020 relatif au dividende optionnel de Retail Estates

Période de choix du 27 juillet 2020 (9 h 00 HAEC) jusqu'au 17 août 2020  
(15 h 00 HAEC)

---

**LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE COMMUNIQUÉ, PUBLIÉ OU DIFFUSÉ AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, AU CANADA, AU JAPON, EN AFRIQUE DU SUD, EN SUISSE, EN AUSTRALIE, OU DANS TOUT(E) AUTRE PAYS OU JURIDICTION OÙ SA DIFFUSION N'EST PAS LÉGALEMENT AUTORISÉE**

En date du 20 juillet 2020, l'assemblée générale de la société anonyme « **Retail Estates SA** » (ci-après « **Retail Estates** » ou la « **Société** ») a décidé de distribuer à charge de l'exercice social 2019-2020 un dividende brut de 4,40 EUR par action (soit un dividende net de 3,08 EUR par action après retenue de 30 % de précompte mobilier<sup>1</sup>).

Le conseil d'administration de Retail Estates (« **Conseil d'Administration** ») a décidé, également en date du 20 juillet 2020, de donner aux actionnaires la possibilité, dans le cadre d'un dividende optionnel, d'apporter leur créance résultant de la distribution de bénéfices dans le capital de la Société, contre l'émission de nouvelles actions (en plus de la possibilité de recevoir le dividende en espèces et d'opter pour une combinaison des deux options précitées).

Le présent **Mémorandum d'information** est destiné aux actionnaires de Retail Estates et fournit des informations concernant le nombre et la nature des nouvelles actions, ainsi que les raisons et modalités de ce dividende optionnel. Il a été rédigé en application des articles 1.4 (h) et 1.5 (g) du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement Européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE (le « **Règlement Prospectus** »).

Le présent mémorandum d'information ne peut être consulté que par des investisseurs qui y ont accès en Belgique. Le présent Mémorandum d'information est uniquement mis à disposition à titre informatif. La mise à disposition du présent Mémorandum d'information (qui vise uniquement le marché belge) sur Internet ne vise aucunement à constituer une offre publique dans une quelconque juridiction en dehors de la Belgique. Il est expressément interdit de reproduire cette version électronique (i) sur un autre site web ou à un autre endroit virtuel ou physique, ou (ii) sous forme imprimée ou sur un autre support en vue de sa distribution de quelque manière que ce soit.

Les informations suivantes ne sont mises à disposition qu'à titre informatif et ne sont en aucun cas destinées à constituer une offre publique ni une invitation à acquérir ou à souscrire des titres de la Société. Une telle offre ou invitation à acquérir ou à souscrire des titres de la Société ne sera pas faite aux, ou adressée à quiconque est résident, habitants ou citoyens des États-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie, du Japon, de la Suisse, de l'Afrique du Sud ou dans une autre juridiction où une telle offre ou invitation sans enregistrement, exemption d'enregistrement, ou sans qualification n'est pas autorisée selon la réglementation applicable dans la juridiction concernée ou ne satisfait pas aux conditions requises selon la réglementation applicable de la juridiction concernée. Les informations figurant dans le présent Mémorandum d'information ne constituent pas

---

<sup>1</sup> Pour plus d'informations concernant le précompte mobilier, nous référons à la discussion du traitement fiscal du dividende optionnel, sous le point 11 du Titre II.

non plus une offre ou une invitation à quiconque ne pourrait se voir légalement adresser ou communiquer une telle offre ou invitation. Les titres de la Société n'ont pas été, et ne seront pas, enregistrés en vertu du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le « Securities Act ») et les titres de la Société ne peuvent pas être offerts ou vendus aux États-Unis sans enregistrement préalable conformément au US Securities Act ou sans exemption d'enregistrement. Aucune information figurant dans le présent Mémoire d'information ou sur le site Internet de la Société, ni aucune copie de ces informations ne peut être emportée, envoyée ou diffusée directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie, au Japon, en Suisse, en Afrique du Sud, ou ailleurs en dehors de la Belgique. Le non-respect de ces restrictions peut constituer une infraction à la réglementation applicable aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie, au Japon, en Suisse, en Afrique du Sud ou dans une quelconque autre juridiction compétente. La distribution de ces informations dans une autre juridiction que la Belgique peut être soumise à des restrictions légales et les personnes qui prennent connaissance et/ou sont mises en possession de telles informations doivent s'informer de telles restrictions légales applicables et les respecter. En général, toute personne qui souhaite avoir accès aux informations doit préalablement examiner si un tel accès ne constitue pas une infraction à une quelconque législation ou réglementation applicable. La Société n'est pas responsable si quiconque enfreint ces restrictions.

La Société décline toute responsabilité quant à l'exactitude, l'exhaustivité ou l'usage des informations reprises dans ce Mémoire d'information ou sur le site Internet de la Société, ainsi que toute obligation de mettre à jour ces informations. Ces informations ne peuvent pas être assimilées à la formulation d'un avis ou d'une recommandation, y compris, mais sans se limiter à un conseil en investissement, un conseil fiscal, un conseil juridique ou un quelconque autre conseil, et elles ne peuvent servir de base pour justifier une décision ou un acte. En particulier, les résultats et les développements réels peuvent s'écarter substantiellement de tout(e) perspective, prévision prospective, avis ou attente exprimé dans le présent Mémoire d'information ou sur le site web de la Société.

Il est interdit de demander des fonds, des actions ou d'autres rétributions via le site Internet de la Société ou les informations qu'il contient, dans toute juridiction dans laquelle une telle offre ou demande n'est pas autorisée ou si l'offre ou la demande est adressée à une personne qui ne peut légalement recevoir une telle offre ou demande. De tel(le)s fonds, actions ou rétributions envoyé(e)s en réaction au présent Mémoire d'information ou au site Internet de la Société ne seront pas acceptés.

Aucune autorité ne s'est prononcée sur le présent Mémoire d'information. Aucune autorité n'a évalué la possibilité ni la qualité de cette opération, ni la situation des personnes qui la réalisent.

## **I. APERÇU DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU DIVIDENDE OPTIONNEL**

### **1. OPTIONS POUR L'ACTIONNAIRE**

Dans le cadre du dividende optionnel, chaque actionnaire a le choix entre :

- l'apport de sa créance de dividende net au capital de la Société, en échange de nouvelles actions de Retail Estates ;
- paiement du dividende en espèces ; ou
- une combinaison des deux options précitées.

### **2. PRIX D'EMISSION ET RATIO**

Le prix d'émission par nouvelle action s'élève à 61,60 EUR.

Pour obtenir une nouvelle action, il faut apporter les droits de dividende nets attachés à 20 coupons numéro 28.

### **3. PERIODE DE CHOIX**

- Début de la période de choix : 27 juillet 2020 (9 h 00 HAEC)
- Clôture de la période de choix : 17 août 2020 (15 h 00 HAEC)

Les actionnaires qui n'auront pas fait connaître leur choix de la manière prévue à cet effet pendant la période de choix recevront le dividende en tout état de cause en espèces.

### **4. NOMBRE DE NOUVELLES ACTIONS A EMETTRE**

Un maximum de 631.520 nouvelles actions ordinaires sera émis.

### **5. MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL**

Le montant total maximum de l'augmentation de capital s'élève à 14.209.446,04 EUR. Le prix d'émission maximum total des actions nouvelles à émettre s'élève à 38.901.632,00 EUR.

### **6. QUI PEUT SOUSCRIRE ?**

Tout actionnaire disposant d'un nombre suffisant de coupons numéro 28, liés à des actions de même forme. Les actionnaires qui ne disposent pas du nombre nécessaire de droits de dividende nets, représentés par les coupons n° 28 liés à des actions de la même forme, pour souscrire au moins une action, recevront leur dividende en espèces. Il n'est pas possible d'acquérir des coupons n° 28 supplémentaires, et à partir du 22 juillet 2020 (« ex date » ou date à laquelle le coupon n° 28 est détaché), il ne sera plus possible d'acquérir des actions supplémentaires auxquelles le coupon n° 28 est attaché. Par conséquent, le coupon n° 28 ne sera pas non plus admis à la négociation en bourse. L'apport de droits de dividende ne peut être complété par un apport en espèces. Les coupons liés à des actions de forme différente ne peuvent pas être combinés<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Les actionnaires qui souhaiteraient combiner les droits de dividende liés à différentes formes d'action peuvent toutefois demander à la Société, par écrit et à leurs frais, la conversion des actions nominatives en actions dématérialisées ou vice-versa, et ce, avant le 22 juillet 2020 (« ex date », soit la date à laquelle le coupon n° 28 est détaché).

## **7. COMMENT SOUSCRIRE ?**

Les actionnaires qui souhaitent apporter leurs droits de dividende nets (en tout ou en partie) au capital de la Société en échange de nouvelles actions doivent, pendant la période de choix, s'adresser à :

- la Société, pour ce qui concerne les actions nominatives ; et
- l'institution financière qui conserve les actions sur un compte-titres, pour ce qui concerne les actions dématérialisées.

## **8. AUGMENTATION DE CAPITAL ET PAIEMENT**

La réalisation de l'augmentation de capital et l'émission des nouvelles actions seront constatées le 20 août 2020. Le dividende en espèces sera également payé à partir de cette date.

Les coupons numéro 28 qui n'ont pas été apportés de la manière prévue au plus tard le 17 août 2020 à 15 h 00 (HAEC), en vue de participer à l'augmentation de capital, ne donnent plus droit à de nouvelles actions par la suite.

## **9. ADMISSION A LA NEGOCIATION SUR LE MARCHE REGLEMENTE**

La Société adressera une demande à Euronext Brussels et à Euronext Amsterdam pour la cotation supplémentaire des nouvelles actions émises à la suite de l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel et vise à ce que les nouvelles actions, qui donnent droit à la participation aux bénéfices à partir de l'exercice 2020-2021, puissent être négociées sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam à compter de la date d'émission (le 20 août 2020).

## **10. PARTICIPATION AUX RESULTATS**

Les nouvelles actions émises suite à cette augmentation de capital participeront au résultat à partir du 1<sup>er</sup> avril 2020.

## II. COMPLEMENT D'EXPLICATION

### 1. INTRODUCTION

L'assemblée générale de Retail Estates du 20 juillet 2020 a approuvé, pour l'exercice 2019-2020, un dividende brut de 4,40 EUR par action (3,08 EUR nets, soit le dividende net par action après retenue de 30 % de précompte mobilier<sup>3</sup>).

Le Conseil d'administration a également décidé en date du 20 juillet 2020 d'offrir aux actionnaires, sous la condition suspensive que l'assemblée générale de la Société décide de l'émission du dividende susmentionné, la possibilité d'apporter leur créance nette, résultant de la distribution de bénéfices, dans le capital de la Société contre l'émission de nouvelles actions ordinaires (en plus de la possibilité de recevoir le dividende en espèces et d'opter pour une combinaison des deux options précitées).

Le Conseil d'administration procédera, dans le cadre du capital autorisé<sup>4</sup>, à une augmentation du capital social par apport en nature de la créance de dividende net, par les actionnaires qui ont choisi de recevoir des actions en échange de l'apport (total ou partiel) de leurs droits de dividende nets. Les conditions et modalités concrètes de cette opération sont décrites plus en détail ci-dessous.

### 2. OFFRE

Dans le cadre du dividende pour l'exercice 2019-2020, la Société offre aux actionnaires la possibilité de choisir l'une des options suivantes :

- l'apport de la créance de dividende net au capital de la Société, en échange de nouvelles actions ordinaires ; ou
- paiement du dividende en espèces ; ou
- une combinaison des deux options précitées.

### 3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

Les actionnaires qui souhaitent opter pour l'apport (total ou partiel) de leurs droits de dividende nets au capital de la Société en échange de nouvelles actions peuvent souscrire l'augmentation de capital pendant une période de choix déterminée (voir plus loin).

---

<sup>3</sup> Pour plus d'informations concernant le précompte mobilier, nous référons à la discussion du traitement fiscal du dividende optionnel, sous le point 11 du Titre II.

<sup>4</sup> Le Conseil d'Administration est autorisé à augmenter le capital social de la Société en une ou plusieurs fois d'un montant maximum de : a) 256 225 278,98 EUR pour les augmentations de capital publiques en tant qu'apport en espèces, avec la possibilité pour les actionnaires de la société d'exercer le droit de souscription préférentiel ou le droit d'allocation irréductible.; b) 128 112 639,49 EUR pour les augmentations de capital réalisées dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ; c) à tout moment, 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmentation de capital pour les augmentations de capital en tant qu'apport en espèces, sans la possibilité pour les actionnaires de la société d'exercer le droit de souscription préférentiel ou le droit d'allocation irréductible, étant bien entendu que le conseil d'administration ne pourra, conformément à ce point (c), augmenter le capital que dans la mesure où le montant cumulé des augmentations du capital réalisés conformément au présent alinéa ne dépasse pas 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmentation du capital durant une période de 12 mois, (d) 256 225 278,98 EUR pour toutes les autres formes d'augmentation du capital, étant bien entendu que le montant total permis dans le cadre de cette augmentation du capital autorisée ne pourra jamais dépasser les 256 225 278,98 EUR durant la période pour laquelle l'autorisation a été donnée. Cette autorisation est conférée au conseil d'administration pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge, de la modification des statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 23 juillet 2018 (i.e., le 26 juillet 2018). En date du présent rapport, 228 261 322,27 EUR du montant maximum de 256 225 278,98 EUR sont encore disponibles, dont 120 528 590,67 EUR sont encore disponibles sous l'autorisation sous (b).

La créance de dividende net liée à un nombre déterminé de coupons liés à des actions existantes de la même forme donnera droit à une nouvelle action, à un prix d'émission par action qui est décrit plus loin dans le présent Mémorandum d'information.

Le titre donnant droit au dividende est le coupon n° 28.

Seuls les actionnaires disposant d'un nombre suffisant de coupons numéro 28, liés à des actions de la même forme, peuvent souscrire l'augmentation de capital. Les actionnaires qui ne disposent pas du nombre nécessaire de droits de dividende nets, représentés par les coupons n° 28 liés à des actions de la même forme, pour souscrire au moins une action, recevront leurs droits de dividende en espèces.

Il n'est pas possible d'acquérir des coupons n° 28 supplémentaires et, à partir du 22 juillet 2020 (« ex date » ou date à laquelle le coupon n° 28 est détaché), il ne sera plus possible d'acquérir des actions supplémentaires auxquelles le coupon n° 28 est attaché. Par conséquent, le coupon n° 28 ne sera pas non plus admis à la négociation en bourse.

Il n'est pas non plus possible de compléter l'apport de droits de dividende nets par un apport en espèces. Si un actionnaire ne possède pas le nombre requis de coupons n° 28 liés à des actions de même forme pour souscrire un nombre entier de nouvelles actions, l'actionnaire ne dispose donc pas de la possibilité de « compléter » son apport en nature par un apport en espèces pour pouvoir souscrire le nombre entier suivant de nouvelles actions de même forme. Dans ce cas, le solde restant sera payé en espèces.

Si un actionnaire possède des actions de différentes formes (par exemple un nombre d'actions nominatives et un nombre d'actions sous forme dématérialisée), les créances de dividendes nets, représentées par des coupons n° 28 et liées à ces différentes formes d'actions ne peuvent pas être combinées pour acquérir de nouvelles actions.

Les actionnaires qui souhaiteraient combiner les droits de dividende nets, représentés par les coupons n° 28 et liés à différentes formes d'action, peuvent toutefois demander à la Société, par écrit et à leurs frais, la conversion des actions nominatives en actions dématérialisées ou vice-versa, et ce avant le 22 juillet 2020 (« ex date », soit la date à laquelle le coupon n° 28 est détaché).

#### **4. LE PRIX D'EMISSION**

Le prix d'émission des nouvelles actions à émettre a été conventionnellement fixé à 61,60 EUR et a été calculé sur la base de la VAN-EPRA<sup>5</sup> du 31 mars 2020, diminué du dividende brut de l'exercice 2019-2020. Le prix d'émission se situe 1,47% en-dessous du cours de clôture moyen de l'action de Retail Estates pendant les dix derniers jours de bourse (6 juillet 2020 – 17 juillet 2020). Le cours de clôture comprend le coupon n° 28 qui représente le droit au dividende pour l'exercice 2019-2020 et auquel les nouvelles actions à émettre n'auront pas droit.<sup>6</sup> Les nouvelles actions à émettre participeront au résultat à partir de l'exercice 2020-2021.

<sup>5</sup> Comme calculée selon la définition reprise dans les « EPRA Best Practices Recommendations ». La VAN EPRA concerne la Valeur de l'Actif Net (VAN) conformément à l'IFRS, adaptée pour tenir compte de la juste valeur des investissements immobiliers, et à l'exclusion de certains éléments qui ne cadrent pas dans le modèle financier d'investissements immobiliers à long terme. Concrètement, la VAN EPRA de Retail Estates se calcule comme suit : les capitaux propres (hors juste valeur des instruments de couverture autorisés) divisés par le nombre d'actions.

<sup>6</sup> A titre de comparaison, le cours de bourse peut être diminué pro forma avec le dividende brut (4,40 EUR) ou avec le dividende net (3,08 EUR). Le prix d'émission se situe alors 7,20 % en dessus du cours de clôture du 17 juillet 2020 (61,10 EUR) si le dividende brut est déduit et 5,04 % en dessus du cours de clôture du 17 juillet 2020 si le dividende net est déduit.



L'assemblée générale de la Société a décidé, en date du 20 juillet 2020, de distribuer à charge de l'exercice 2019-2020 un dividende brut de 4,40 EUR par action.

Le Conseil affirme que l'article 26, §2, 2° de la loi SIR ne doit pas être respecté, car cet apport en nature concerne un apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel et, car le dividende optionnel est effectivement ouvert à tous les actionnaires.

L'actionnaire qui ne souhaite pas procéder à un apport (total ou partiel) de ses droits de dividende nets en échange de nouvelles actions subira une dilution des droits financiers (notamment les droits de dividende et de participation au solde de liquidation) et des droits d'affiliation (notamment les droits de vote et le droit de préférence) liés à sa participation existante.

Sur la base de l'hypothèse que 631.520 nouvelles actions seront émises (c'est-à-dire le nombre total de nouvelles actions émises si toutes les créances de dividende nets sont apportées au capital<sup>7</sup>), la valeur intrinsèque par action, sans dividende, augmenterait de 58,86 EUR (arrondi) en date du 31 mars 2020, à 58,99 EUR (arrondi, dans l'hypothèse que le nombre maximal de nouvelles actions est émis).

Les conséquences de l'émission de nouvelles actions sur la participation au capital d'un actionnaire existant qui détient 1 % du capital social de la Société avant l'émission, et qui ne procède pas à l'apport de ses droits de dividende nets<sup>8</sup>, sont présentées ci-dessous.

Le calcul est effectué en se basant sur le nombre d'actions existantes et sur un nombre estimé de 631.520 actions nouvelles, compte tenu du montant maximal de l'augmentation de capital de 38.901.632,00 EUR (y compris la prime d'émission) et du prix d'émission par action de 61,60 EUR.

	<b>Participation à l'actionariat</b>
Avant l'émission d'actions nouvelles	1,00 %
Après l'émission d'actions nouvelles	0,95 %

Les actionnaires qui ne procèdent pas à l'apport de leurs droits de dividende sont également exposés au risque de la dilution financière de leur participation. Ce risque découle du fait que les actions nouvelles sont émises à un prix d'émission inférieur au cours de clôture moyen de Retail Estates des dix derniers jours de bourse.

## **5. LA PERIODE DE CHOIX**

La période de choix, pendant laquelle les actionnaires peuvent souscrire à l'augmentation de capital, prend cours le 27 juillet 2020 à 9 h 00 (HAEC) et prend fin le 17 août 2020 à 15 h 00 (HAEC).

Les actionnaires qui n'auront pas fait connaître leur choix de la manière prévue à cet effet pendant cette période de choix, recevront entièrement le dividende en espèces.

<sup>7</sup> Soit les droits de dividende nets liés à l'ensemble des 12 630 414 actions existantes de la Société, qui donnent toutes droit au résultat de l'exercice 2019-2020.

<sup>8</sup> Dans ce cadre, une abstraction est faite du fait qu'un actionnaire ne sera pas en mesure d'apporter la totalité de ses droits de dividende nets, représentés par les coupons n° 28 dont il dispose, au capital de la Société (entre autres car le nombre de coupons n° 28 détenus par un actionnaire ne correspondra probablement pas exactement à un nombre complet de nouvelles actions auxquelles les coupons donneraient droit).

## 6. AUGMENTATION DE CAPITAL ET PAIEMENT DU DIVIDENDE

La réalisation de l'augmentation de capital et l'émission des nouvelles actions seront constatées le 20 août 2020.

Compte tenu du prix d'émission précité, il est possible de souscrire chaque action nouvelle à émettre et cette action nouvelle sera libérée par l'apport de droits de dividende nets liés à 20 actions existantes de même forme (représentées par le coupon n° 28). Autrement dit, l'actionnaire recevra une action nouvelle pour chaque apport de droits de dividende nets liés à 20 actions.

Pour les actionnaires qui bénéficient d'un précompte mobilier réduit ou d'une exonération de précompte mobilier, l'apport de la créance de dividende net s'élèvera, tout comme pour les actionnaires qui ne bénéficient pas d'une telle réduction ou exonération, à environ 3,08 EUR<sup>9</sup> par action (plus précisément : une action nouvelle sera acquise par l'apport de droits de dividende nets liés à 20 actions existantes de même forme (représentées par le coupon n° 28), et le solde résultant de la réduction ou de l'exonération du précompte mobilier sera également mis en paiement en espèces à partir du 20 août 2020). Les actionnaires qui se trouvent dans une telle situation doivent remettre l'attestation d'usage, sauf disposé autrement dans l'information de leur institution financière ou intermédiaire, au plus tard le 27 août 2020 à 16 h 00 HAEC par e-mail sur [taxoperations@kbc.be](mailto:taxoperations@kbc.be) ou par la poste à l'attention de Tax Operations, KBC Bank SA, GENtoren +13, Kortrijksesteenweg 1100 à 9051 Gent, pour qu'ils reçoivent cet avantage fiscal.

Le montant total de l'augmentation de capital s'élève (dans l'hypothèse où chacun des actionnaires dispose exactement d'un nombre de coupons n° 28 liés à des actions de la même forme lui donnant droit à un nombre entier de nouvelles actions et décide d'apporter les créances de dividende nets concernées au capital de la Société) à maximum 14.209.446,04 EUR, par l'émission de maximum 631.520 actions nouvelles. Le prix d'émission maximum total des actions nouvelles à émettre s'élève à 38.901.632,00 EUR.

Le montant total de l'augmentation de capital sera égal au nombre d'actions nouvelles à émettre multiplié par le pair comptable (exact) des actions Retail Estates existantes (c'est-à-dire, arrondi à 22,50 EUR par action), le résultat de ce calcul étant ensuite arrondi vers le haut à deux décimales. La valeur représentative du capital de toutes les actions (nouvelles et existantes actuellement) de la Société sera ensuite alignée.

La différence entre le pair comptable et le prix d'émission sera comptabilisée en tant que réserve disponible sur un compte séparé « Primes d'émission disponibles », sous les capitaux propres sur le passif du bilan de la société, éventuellement après déduction d'un montant maximum égal aux frais de l'augmentation de capital au sens des normes IFRS applicables.

Vu que les actionnaires ayant droit peuvent opter librement pour (i) le paiement du dividende net en espèces, (ii) l'apport de la créance de dividende net en échange d'actions ou (iii) une combinaison des deux, il est impossible d'estimer le nombre exact de nouvelles actions qui seront créées.

---

<sup>9</sup> Pour plus d'informations concernant le précompte mobilier, nous référons à la discussion du traitement fiscal du dividende optionnel, sous le point 11 du Titre II.

Le capital sera uniquement augmenté du montant (de la valeur en capital) des souscriptions effectivement reçues. Si l'émission n'est pas intégralement souscrite, la Société se réserve donc le droit d'augmenter le capital du montant (de la valeur en capital) des souscriptions placées.

Les actions nouvelles attribuées auront la même forme que les actions existantes déjà détenues. Les actionnaires peuvent, à tout moment après l'émission, demander à la Société par écrit et à leurs frais, la conversion d'actions nominatives en actions dématérialisées et vice-versa.

À partir du 20 août 2020, le dividende en espèces sera également mis en paiement au profit des actionnaires qui : (i) ont opté pour l'apport de leurs droits de dividende nets en échange de l'émission d'actions nouvelles, mais qui n'atteignaient pas le nombre entier suivant d'actions (auquel cas le solde restant sera payé en espèces) ; (ii) ont opté pour le paiement de leur dividende en espèces ; (iii) ont opté pour une combinaison ; ou (iv) n'ont manifesté aucun choix.

Les nouvelles actions émises suite à cette augmentation de capital participeront au résultat à partir du 1<sup>er</sup> avril 2020.

La Société adressera une demande à Euronext Brussels et à Euronext Amsterdam pour la cotation supplémentaire des nouvelles actions émises à la suite de l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel et vise à ce que les nouvelles actions, qui donnent droit à la participation aux bénéfices à partir de l'exercice 2020-2021, puissent être négociées sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam à compter de la date d'émission (le 20 août 2020).

## **7. JUSTIFICATION DE L'OPERATION**

L'apport en nature des créances vis-à-vis de Retail Estates dans le cadre du dividende optionnel et l'augmentation de capital qui l'accompagne améliorent les fonds propres de la Société et réduisent dès lors son taux d'endettement (plafonné légalement). Cela permet à Retail Estates d'effectuer à l'avenir, le cas échéant, des transactions supplémentaires financées par des dettes et de réaliser ainsi sa stratégie de croissance. Le dividende optionnel conduit également (en proportion de l'apport des droits de dividende au capital de la Société) à une rétention, au sein de la Société, de fonds qui renforcent le capital.

En outre, les liens avec les actionnaires sont ainsi renforcés.

## **8. CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le Conseil d'Administration se réserve le droit (purement discrétionnaire) de retirer l'offre si, entre la date de la décision du Conseil d'administration du 20 juillet 2020 et le 17 août 2020, le cours de l'action Retail Estates sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam augmente ou diminue sensiblement par rapport au prix d'émission des actions nouvelles fixé par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration se réserve également le droit (purement discrétionnaire) de retirer l'offre s'il se produit entre le 20 juillet 2020 et le 17 août 2020 un événement extraordinaire de nature politique, militaire, économique ou sociale (y compris un attentat terroriste, une épidémie, une pandémie ou une

crise sanitaire quelconque) susceptible de perturber de manière sensible l'économie et/ou les marchés de titres.

Le retrait éventuel de l'offre sera communiqué immédiatement au public par le biais d'un communiqué de presse.

L'exercice ou le non-exercice de ce droit ne peut jamais engager une quelconque responsabilité de Retail Estates.

## **9. SERVICE FINANCIER**

Les actionnaires qui souhaitent apporter leurs droits de dividende nets (en tout ou en partie) au capital de la Société en échange de nouvelles actions doivent, pendant la période de choix, s'adresser à :

- la Société, en ce qui concerne les actions nominatives (les actionnaires nominatifs recevront dans ce contexte une lettre contenant des instructions de Retail Estates) ; et
- l'institution financière qui conserve les actions sur un compte-titres, pour ce qui concerne les actions dématérialisées.

Ce service est gratuit pour l'actionnaire.

L'agent payeur de Retail Estates dans le cadre du dividende optionnel est KBC Bank SA, ayant son siège social à 2, Avenue du Port 1080 Bruxelles, avec numéro d'entreprise 0462.920.226 (RPM Bruxelles).

## **10. FRAIS**

Tous les frais légaux et administratifs relatifs à l'augmentation de capital sont supportés par la Société.

Certains frais, comme ceux relatifs à la modification de la forme des actions, restent à charge de l'actionnaire. Il est conseillé aux actionnaires de consulter leur institution financière à ce sujet.

## **11. CONSEQUENCES FISCALES**

Les paragraphes ci-dessous résument le traitement fiscal belge en ce qui concerne le dividende optionnel et sont uniquement repris à titre informatif. Ils sont basés sur les prescriptions légales et interprétations administratives fiscales belges qui sont en vigueur à la date du présent Mémoire d'information, et sont fournis sous réserve de modifications du droit fiscal applicable, y compris les modifications rétroactives (apportées avant la date du présent Mémoire d'information).

Cette synthèse ne tient pas compte des lois fiscales d'autres pays et ne les concerne pas, ni des circonstances personnelles des investisseurs individuels. Par conséquent, les informations reprises dans le présent Mémoire d'information ne peuvent être considérées comme des conseils en investissement, juridiques ou fiscaux. Il est conseillé aux actionnaires de consulter leur propre conseiller fiscal sur les conséquences fiscales en Belgique et dans d'autres pays, dans le cadre de leur situation spécifique.

### *Précompte mobilier*

Le choix offert aux actionnaires (à savoir le paiement du dividende en espèces, l'apport de leurs droits de dividende nets en échange de l'émission de nouvelles actions ou une combinaison des deux) n'a pas d'incidence sur le calcul du précompte mobilier. En d'autres termes, un précompte mobilier de 30 % sera prélevé sur le dividende brut de 1,25 EUR (à moins qu'une exonération ou une réduction du précompte mobilier ne soit applicable).

Pour les investisseurs privés qui résident en Belgique, le précompte mobilier tient lieu d'impôt final en Belgique sur les revenus de dividendes. Le revenu de dividendes ne doit pas être déclaré dans la déclaration des impôts des personnes physiques. Néanmoins, lorsqu'un investisseur privé choisit de reprendre le revenu de dividendes dans sa déclaration d'impôt des personnes physiques, il est taxé sur ce revenu au taux (le plus bas) entre le taux distinct de 30 % ou le taux progressif appliqué dans le régime de taxation ordinaire des personnes physiques et tenant compte des autres revenus déclarés de l'assujetti. En principe, il n'est intéressant de déclarer ces revenus que lorsque l'addition de ces revenus et des autres revenus de l'assujetti mène à un taux d'imposition inférieur à 30 %. En outre, les investisseurs privés peuvent bénéficier d'une exonération des impôts pour la première tranche de 812 EUR des dividendes payés durant l'année de revenus 2020 (année d'imposition 2021) ou attribués via la déclaration de l'impôt des personnes physiques (cf. article 21, premier alinéa, 14° du Code des Impôts sur les Revenus 92). Si le revenu de dividendes est effectivement déclaré, (i) l'impôt sur les revenus dû n'est pas augmenté des taxes communales complémentaires et (ii) si les conditions prévues à cet effet sont remplies, le précompte mobilier peut être imputé sur l'impôt des personnes physiques finalement dû, et l'excédent éventuel peut être remboursé.

Pour les investisseurs professionnels qui résident en Belgique, le précompte mobilier ne tient pas lieu d'impôt final en Belgique. Le revenu de dividendes doit être déclaré dans la déclaration de l'impôt des personnes physiques, où il sera taxé au taux progressif normal de l'impôt des personnes physiques, augmenté des taxes communales complémentaires. Sous certaines conditions, le précompte mobilier peut être imputé sur l'impôt des personnes physiques dû, et l'excédent éventuel peut être remboursé.

Pour les actionnaires soumis à l'impôt des personnes morales, le précompte mobilier tient lieu en principe d'impôt final.

Les sociétés belges soumises à l'impôt sur les sociétés doivent reprendre les dividendes dans leur déclaration d'impôts sur les sociétés et seront en principe taxées sur les dividendes bruts reçus (y compris le précompte mobilier), au taux applicable de l'impôt sur les sociétés. Le taux de l'impôt sur les sociétés s'élève à 25 %.

En principe, les dividendes payés par la Société n'entrent pas en ligne de compte pour la « déduction RDT », car la Société, en tant que SIR publique, bénéficie d'un régime fiscal dérogatoire, de sorte que ladite condition de taxation n'est pas remplie (article 203, §1, 2°bis du Code des Impôts sur les revenus 92).

Les dividendes entrent toutefois en ligne de compte pour la déduction RDT, dans la mesure où les dividendes émis par la Société résultent de revenus provenant de biens immobiliers (i) situés dans un autre État-membre de l'Union européenne ou dans un État avec lequel la Belgique a conclu une

convention préventive de double imposition, à condition que cet accord ou toute autre convention pourvoie à l'échange des informations nécessaires pour l'application des dispositions légales nationales des États contractants ; et (ii) soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'impôt des non-résidents, ou à un impôt étranger analogue à ces impôts, et ne bénéficiant pas d'un régime d'imposition distinct exorbitant du droit commun (article 203, §2, alinéa six du Code des Impôts sur les Revenus 92). En outre, les dividendes entrent en ligne de compte pour la déduction RDT pour autant que et dans la mesure où ils résultent de dividendes qui répondent eux-mêmes auxdites conditions de taxation énumérées à l'article 203, §1, premier alinéa, 1° à 4° du Code des Impôts sur les revenus 92, ou de plus-values réalisées sur des actions susceptibles d'être exonérées en vertu de l'article 192, §1 du Code des Impôts sur les revenus 92 et à condition que les statuts de la société prévoient une distribution annuelle d'au moins 80 % des revenus obtenus après la déduction des rémunérations, des commissions et des coûts (article 203, §2, deuxième alinéa du Code des Impôts sur les Revenus 92). En vertu de l'article 203, §5 du Code des Impôts sur les Revenus 92, ce seuil de 80 % est censé être atteint lorsqu'une SIR a distribué son revenu net en application de l'article 13, §1 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Pour l'application de la déduction RDT telle qu'exposée ci-dessus, les conditions quantitatives de l'article 202, §2, premier alinéa du Code des Impôts sur les Revenus 92 ne sont pas d'application (cf. article 202, §2, troisième alinéa, 3° du Code des Impôts sur les Revenus 92).

Si les conditions légalement établies à cet effet ont été remplies, une société-actionnaire nationale peut imputer le précompte mobilier éventuellement retenu sur le dividende reçu, sur l'impôt sur les sociétés finalement dû, et l'excédent éventuel peut être remboursé.

Les sociétés belges qui possèdent une participation d'au moins 10 % du capital de la Société au moment de l'attribution ou de la mise en paiement des dividendes, peuvent bénéficier d'une exonération du précompte mobilier à des conditions déterminées et moyennant le respect de certaines formalités.

Les dividendes distribués par une SIR à un actionnaire non-résident entraînent généralement la perception du précompte mobilier au taux de 30 %. Conformément à l'article 106, §7 de l'Arrêté Royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus 1992 (« **l'AR/CIR92** »), une partie des dividendes distribués par une SIR à un épargnant non-résident peut être exonérée du précompte mobilier sous certaines conditions. Cette exonération n'est pas applicable à la partie des dividendes distribués provenant de biens immobiliers belges et des dividendes que la société a obtenus elle-même d'une société nationale, sauf si cette dernière constitue elle-même une SIR (ou un autre type de société mentionné au premier alinéa de l'article 106, §7 AR/CIR92) et si les dividendes qu'elle distribue à la société ne proviennent pas de dividendes qu'elle a reçus d'une société nationale ou de revenus provenant de biens immobiliers belges.

Les Organismes pour le Financement des Pensions (« **OFP** »), c'est-à-dire les fonds de pension belges constitués sous la forme d'un OFP dans le sens de l'article 8 de la Loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle, ne sont en principe pas soumis aux impôts sur les revenus de dividendes en raison de la base imposable limitée sur laquelle ces OFP sont taxés (article 185bis du CIR92). Sous réserve de certaines limitations, le précompte mobilier belge retenu peut être imputé sur l'impôt sur les sociétés dû, et il peut être remboursé dans le cas où il dépasserait le montant

de cet impôt. Sous certaines conditions, les fonds de pension étrangers peuvent bénéficier d'une exonération du précompte mobilier (cf. article 106, §2 AR/CIR92).

Pour les actionnaires bénéficiant d'une exonération ou d'une réduction du précompte mobilier en vertu d'une législation belge ou d'une convention préventive de double imposition (applicable), le précompte normal de 30 %, qui est en principe retenu sur le dividende brut distribué, ne sera pas retenu (en cas d'exonération) ou pas entièrement (en cas de réduction du précompte mobilier), à condition que les pièces justificatives nécessaires soient présentées.

Les actionnaires exonérés du précompte mobilier ou bénéficiant d'une réduction du précompte mobilier recevront cet avantage fiscal en espèces à partir du 20 août 2020. Les actionnaires se trouvant dans une telle situation doivent toutefois veiller à ce que les attestations d'usage, sauf disposé autrement dans l'information de leur institution financière ou intermédiaire, soient remises au plus tard le 27 août 2020 à 16 h 00 HAEC par e-mail sur [taxoperations@kbc.be](mailto:taxoperations@kbc.be) ou par la poste à l'attention de Tax Operations, KBC Bank SA, GENToren +13, Kortrijksesteenweg 1100 à 9051 Gent, pour qu'ils reçoivent cet avantage fiscal.

Les actionnaires bénéficiant d'une exonération ou d'une réduction du précompte mobilier reçoivent donc un supplément en espèces (voir plus haut, II.6 « Augmentation de capital et paiement du dividende »).

## **12. VALORISATION DES IMMEUBLES**

Conformément à l'article 48 de la Loi SIR, la juste valeur des actifs détenus par la Société (et ses sociétés du périmètre) visés à l'article 47, §1 de la Loi SIR est évalué par l'/les expert(s), entre autres, chaque fois que la Société procède à l'émission d'actions ou à la demande d'admission d'actions aux négociations sur un marché réglementé. L'évaluation envisagée ne peut pas être effectuée plus d'un mois avant l'opération planifiée. Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions ou l'admission d'actions à la négociation sur un marché réglementé intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des actifs concernés et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des actifs n'exigent pas une nouvelle évaluation.

La dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation relative à la juste valeur de ces actifs détenus par la Société et ses sociétés de périmètre est celle qui a été effectuée le 30 juin 2020, en partie par Cushman & Wakefield Belgique, en partie par Cushman & Wakefield Pays-Bas, en partie par Stadim, en partie par CBRE Belgique, en partie par CBRE Pays-Bas et en partie par Colliers Pays-Bas (de sorte que la Société dispose d'une évaluation (actualisée) qui ne date pas de plus d'un mois à la date de la demande d'admission des nouvelles actions à la négociation sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam, et ne date pas de plus de quatre mois à la date d'émission des nouvelles actions, soit le 20 août 2020).

La plupart des rapports d'évaluation comprennent une « clause d'incertitude significative dans l'évaluation » et mentionnent dans ce cadre qu'elles tiennent compte de la crise provoquée par le nouveau coronavirus (COVID-19), déclaré par l'Organisation mondiale de la santé comme étant une « pandémie globale » le 11 mars 2020, ainsi que de l'impact que cette crise a eu sur les marchés financiers du monde entier. Vu que la réaction actuelle face à la COVID-19 implique que les experts d'évaluation sont confrontés à une série de circonstances inconnues sur lesquelles ils doivent formuler

leur avis, les évaluations sont rapportées sur la base d'une « incertitude significative dans l'évaluation » selon les directives VPS 3 et VPGA 10 du RICS Red Book Global. Par conséquent, il existe un moindre degré de certitude et il faut adopter une approche plus prudente en ce qui concerne les valeurs tels que mentionnées dans les rapports d'évaluation, par rapport à des circonstances de marché normales. Compte tenu de l'impact incertain que la « COVID-19 » aura à l'avenir sur le marché immobilier, les experts d'évaluation recommandent de réviser l'évaluation régulièrement.

Il sera demandé aux experts d'évaluation susmentionnés de la Société de confirmer, préalablement à l'émission de nouvelles actions en date du 20 août 2020 ou aux environs de cette date, qu'aucune nouvelle évaluation n'est nécessaire dans le cadre de l'émission de nouvelles actions, compte tenu de la situation économique générale et de l'état des actifs.

### **13. INFORMATIONS MISES A DISPOSITION**

En principe, dans le cadre d'une offre publique d'actions sur le territoire belge et pour l'admission de ces actions à la négociation sur un marché réglementé belge, un prospectus doit être publié, en application du Règlement Prospectus. Il existe toutefois une exception à cette règle dans le cadre du dividende optionnel. En application de l'article 1.4 (h) et 1.5 (g) du Règlement Prospectus, la Société mettra le présent Mémoire d'information, qui comprend des informations concernant le nombre et la nature des actions, ainsi que les raisons et modalités de l'offre et de l'admission, à la disposition du public le premier jour de la période de choix.

Sous réserve de certaines restrictions d'usage, le présent Mémoire d'information est disponible sur le site web de Retail Estates à partir du (20 juillet 2020). Le Mémoire d'information sera, sous réserve de certaines restrictions d'usage, également disponible sur les sites web de KBC Securities ([www.kbcsecurities.com/prospectus-documents-overviews/prospectusoverview](http://www.kbcsecurities.com/prospectus-documents-overviews/prospectusoverview)), de KBC Bank ([www.kbc.be/retaillestates](http://www.kbc.be/retaillestates)) et de Bolero ([www.bolero.be/nl/retaillestates](http://www.bolero.be/nl/retaillestates)).

Le rapport spécial du Conseil d'administration du 20 juillet 2020 sur l'apport en nature établi en application de l'article 7:179 *io.* 7:197 du Code des sociétés et des associations, ainsi que le rapport spécial du commissaire sur l'apport en nature établi en application de l'article 7:179 *io.* 7:197 du Code des sociétés et des associations sont également mis à disposition sur le site web de Retail Estates à partir du 20 juillet 2020.

### **14. CONTACT :**

Pour plus d'informations concernant l'opération, les actionnaires détenteurs d'actions dématérialisées peuvent s'adresser à l'institution financière qui conserve les actions sur un compte-titres.

Pour tout complément d'information, les détenteurs d'actions nominatives peuvent s'adresser à la Société (au numéro +32(0)2 568 10 21 ou par e-mail à [investorrelations@retaillestates.com](mailto:investorrelations@retaillestates.com)).

### **ANNEXE : EXEMPLE**

Vous trouverez ci-dessous un exemple illustrant la distribution du dividende optionnel. En l'occurrence, il n'est pas tenu compte d'une éventuelle exonération ou réduction du précompte mobilier.



L'exemple est basé sur un actionnaire qui détient 101 coupons n° 28 liés à des actions de la même forme (par exemple 101 actions dématérialisées).

Le prix d'émission s'élève à 61,60 EUR. Il est possible de souscrire une nouvelle action à émettre par l'apport des droits de dividende nets liés à 20 actions existantes de la même forme, représentées par le coupon n° 28.

Autrement dit, l'actionnaire recevra une action nouvelle pour chaque apport de droits de dividende nets, représentés par des coupons n°28, liés à 20 actions.

L'actionnaire peut échanger les droits de dividende nets liés à 101 actions, représentées par le coupon numéro 28, contre :

- **En espèces** :  $101 \times 3,08 \text{ EUR} = 311,08 \text{ EUR}$  (arrondi) ;

OU

- **Actions** :
  - 5 nouvelles actions (en échange de 100 coupons n° 28) ; et
  - le solde pour un montant de 3,08 EUR (arrondi vers le bas) en espèces (en échange d'un coupon n° 28 restant, qui ne suffit pas pour pouvoir souscrire une action supplémentaire) ;

OU

- **Combinaison** :
  - (par exemple) 4 nouvelles actions (en échange de 80 coupons n° 28) ; et
  - 64,68 EUR (arrondi vers le bas) en espèces (en échange des 21 coupons n° 28 restants).