

RETAIL ESTATES



Société anonyme,
société immobilière réglementée publique de droit belge,
dont le siège social est établi à B-1740 Ternat (Belgique), Industrielaan n° 6
RPM Bruxelles : 0434.797.847

‘the art of creating value in retail estate’

AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC DROITS DE PRÉFÉRENCE

**À NE PAS DISTRIBUER, PUBLIER OU DIFFUSER DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT AUX
OU À L'INTÉRIEUR DES ÉTATS-UNIS, AU CANADA, EN SUISSE, EN AUSTRALIE ET AU JAPON
OU DANS TOUTE AUTRE JURIDICTION OÙ SA DIFFUSION SERAIT CONTRAIRE À LA LOI.**

Le 5 mai 2015, le conseil d'administration de Retail Estates sa a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un maximum de 76.224.676 EUR par l'émission d'un maximum de 1.259.912 actions nouvelles pour un prix de souscription de 60,50 EUR par action. Les actions participent au bénéfice à compter du 1^{er} avril 2015, soit au début de l'exercice en cours 2015/2016. Le conseil d'administration estime que, sauf circonstances imprévisibles, un dividende de 3,20 EUR brut pour l'exercice 2015/2016 peut être anticipé. Cette augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé s'accompagne d'un droit de préférence de souscription pour les actionnaires de Retail Estates sa.

Retail Estates sa s'adresse souvent aux marchés financiers pour augmenter son capital. Depuis que la société a été reconnue comme sicafi (actuellement SIR) et depuis sa cotation sur Euronext en mars 1998, c'est la quatrième fois que la société s'adresse à tous ses actionnaires pour leur offrir l'opportunité de participer à la croissance et à la rentabilité de l'entreprise. Le produit sera investi dans la croissance du portefeuille immobilier et dans la réduction de l'endettement. La valeur du portefeuille immobilier (hors projets de développement) a été évaluée le 31 mars 2015 par les experts à une juste valeur de 802,95 millions EUR. L'augmentation de capital d'un maximum de 76.224.676 EUR offre un potentiel d'investissements supplémentaire d'environ 152 millions EUR si le produit de l'augmentation de capital est complété d'un financement bancaire d'un montant similaire.



Vous trouverez de plus amples informations dans le document en annexe. Il est également fait référence au prospectus émis dans le cadre de l'augmentation de capital et dont les références sont également reprises dans le document en annexe.

Pour le conseil d'administration,

Ternat, le 6 mai 2015,

Paul Borghgraef, président, et
Jan De Nys, administrateur délégué, de Retail Estates sa.

Pour toute information complémentaire :

RETAIL ESTATES SA, Jan De Nys – CEO, tél. 02/568 10 20 - 0475/27 84 12

RETAIL ESTATES SA, Paul Borghgraef – Président, tél. 02/568 10 20 - 0475/42 98 03

Retail Estates sa – Société immobilière réglementée publique de droit belge

Industrielaan 6, 1740 Ternat – RPM Bruxelles – TVA BE 434.797.847.



ANNEXE

Le 5 mai 2015, le conseil d'administration de Retail Estates sa a décidé de procéder à une augmentation de capital en espèces avec droit de préférence dans le cadre du capital autorisé, aux modalités suivantes :

- DESCRIPTION DE L'OPÉRATION : augmentation de capital en espèces avec droit de préférence.
- MONTANT TOTAL : maximum 76.224.676,00 EUR par l'émission de maximum 1.259.912 actions nouvelles.
- PRIX DE SOUSCRIPTION: 60,50 EUR par action nouvelle ; représentant une réduction de 17,34% par rapport au cours de clôture des actions actuelles le 4 mai 2015, après déduction du dividende brut prévu pour l'exercice 2014/2015 de 3,10 EUR. Ce Prix de Souscription représente une prime de 30,47% par rapport à la valeur nette par action (IFRS) en date du 31 décembre 2014.
- TAUX DE SOUSCRIPTION : 1 action nouvelle pour 6 Droits de Préférence.
- PÉRIODE DE SOUSCRIPTION : du 7 mai 2015 (à partir de 8 heures) au 21 mai 2015 inclus (jusqu'à 16 heures).
- PLACEMENT PRIVÉ DES SCRIPS : Placement Privé des droits de préférence non exercés le 26 mai 2015. Le produit net (éventuel) de la vente des scrips sera réparti proportionnellement entre tous les détenteurs du coupon n° 22.
- DATE DE PAIEMENT : la date de paiement des actions nouvelles est le 28 mai 2015.
- DROIT AUX DIVIDENDES : les actions nouvelles participent aux résultats à partir de l'exercice en cours commencé le 1^{er} avril 2015.
- DROITS DE PRÉFÉRENCE : les Droits de Préférence, représentés par le coupon n° 22 seront négociables sur Euronext Brussels pendant toute la Période de Souscription.
- ENGAGEMENTS DE SOUSCRIPTION DE CERTAINS ACTIONNAIRES ACTUELS : certains actionnaires actuels se sont irrévocablement engagés à souscrire l'augmentation de capital pour un montant total de 25.930.360,50 EUR (ce qui est 34,02% du nombre maximum d'actions nouvelles).
- COTATION DES ACTIONS NOUVELLES : les actions nouvelles seraient négociables sur Euronext Brussels à partir du 28 mai 2015 sous le même code ISIN que les actions actuelles (BE0003720340).
- KBC Securities et ING Belgique agissent en tant que Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners (les « Managers »).



Modalités de l'offre

Les actionnaires actuels et investisseurs ayant acquis des Droits de Préférence au cours de la Période de Souscription, peuvent souscrire l'augmentation de capital durant la Période de Souscription. Le Droit de Préférence est représenté par le coupon n° 22 des actions actuelles. Le 6 mai 2015 (après clôture de la bourse), les actionnaires de Retail Estates sa obtiendront automatiquement un Droit de Préférence par action actuelle (le « Droit de Préférence »).

Les détenteurs de Droits de Préférence ont le droit de souscrire les actions nouvelles durant la Période de Souscription qui court du 7 mai 2015 (8 heures) jusqu'au 21 mai 2015 inclus (16 heures) (la « Période de Souscription »). Par paiement du Prix de Souscription de 60,50 EUR par action nouvelle (le « Prix de Souscription ») et par dépôt de 6 Droits de Préférence, ils peuvent souscrire une action nouvelle.

Les actionnaires qui n'ont pas l'intention d'exercer leur Droit de Préférence peuvent le négocier sur Euronext Brussels au cours de la Période de Souscription. Les actionnaires qui ne disposent pas ou pas assez de Droits de Préférence, peuvent acheter des Droits de Préférence sur Euronext Brussels.

À la date de clôture de la Période de Souscription, les Droits de Préférence non exercés seront automatiquement convertis en un nombre égal des scrips (« Scrips »). Ces Scrips seront vendus par un Placement Privé des Scrips chez les investisseurs, sans résulter à une offre publique de l'achat des Scrips ou de la souscription des actions nouvelles conformément à la législation en vigueur (le « Placement Privé »). Les acheteurs de ces Scrips s'engagent irrévocablement à exercer les Scrips ce même jour et par conséquent, à souscrire le nombre correspondant d'actions nouvelles, au Prix de Souscription et conformément au Taux de Souscription (i.e. dépôt de 6 Scrips).

Le produit net de la vente des Scrips, après déduction des frais (arrondi en bas jusqu'à un cent par Scrip), sera réparti proportionnellement entre les détenteurs des Droits de Préférence non exercés au cours de la Période de Souscription. Le produit net des Scrips sera publié dans la presse belge le 27 mai 2015 et sera disponible pour les détenteurs de coupon n° 22 à partir du 28 mai 2015 après présentation du coupon n° 22. Retail Estates sa ne peut néanmoins pas garantir qu'un ou plusieurs Scrips seront vendus durant le Placement Privé des Scrips ou que les Scrips produiront un bénéfice net. Ni Retail Estates sa, ni les Managers,



ni tout autre personne qui vend les Scrips est responsable pour un manque de bénéfice net des Scrips de la vente des Scrips durant le Placement Privé.

Dans le cas où le bénéfice net des Scrips s'élèvera à moins de 0,01 EUR par coupon n° 22, les détenteurs de ce coupon ne recevront aucun paiement et le bénéfice net total des Scrips sera transféré à Retail Estates sa.

Les résultats de l'Offre avec Droit de Préférence, du Placement Privé des Scrips et l'annonce du produit de vente des Scrips seront publiés le 27 mai 2015 ou aux alentours de cette date. La date de paiement est fixée au 28 mai 2015.

La réalisation de l'augmentation de capital serait déterminée le 28 mai 2015 à concurrence du montant de l'augmentation de capital souscrit.

Prix de Souscription

Chaque actionnaire actuel peut, sans frais, étendre son investissement dans Retail Estates sa chez la Société, les Managers et les Banques guichet (KBC Bank nv, CBC Banque sa et ING Belgique nv), en proportion des Droits de Préférence qu'il détient, à un Prix de Souscription de 60,50 EUR. Ce Prix de Souscription représente une réduction de 17,34% par rapport au cours de clôture de l'action Retail Estates sur Euronext Brussels le 4 mai 2015, après déduction du dividende brut proposé pour l'exercice 2014/2015 de 3,10 EUR (voir ci-après). Ce Prix de Souscription représente une prime de 30,47% par rapport à la valeur nette par action (IFRS) au 31 décembre 2014.

Dividende

Les actions nouvelles seront émises par coupon n° 23 attaché. Les actions nouvelles sont de la même nature et bénéficient des mêmes droits que les actions actuelles, sauf qu'elles participeront aux résultats de l'exercice qui a commencé le 1^{er} avril 2015 et sera clôturé le 31 mars 2016.

Retail Estates sa prévoit un dividende brut de 3,20 EUR pour l'exercice 2015/2016. Ceci représenterait une augmentation de 3,23% par rapport au dividende brut proposé pour l'exercice 2014/2015 (3,10 EUR), duquel l'assemblée annuelle du 3 juillet 2015 décidera. Le coupon n° 21, qui représente le droit de ce dividende pour l'exercice 2014/2015, sera détaché



des actions actuelles le 6 mai 2015 après la clôture des marchés. La Société signale que cette estimation de dividende n'implique pas du tout une estimation du bénéfice.

Cotation

Les Droits de Préférence, représentés par coupon n° 22, seront négociables durant toute la Période de Souscription sous le code ISIN BE0970141447 sur Euronext Brussels.

Une demande a été introduite pour l'admission à la négociation sur Euronext Brussels de chaque action nouvelle pouvant être émise dans le cadre de l'augmentation de capital. Les actions nouvelles seraient négociables à partir du 28 mai 2015, sous le même code ISIN que les actions actuelles (BE0003720340).

Intentions de certains actionnaires

Certains actionnaires actuels se sont engagés irrévocablement de souscrire l'augmentation de capital, pour un montant total de 25.930.360,50 EUR. Ces engagements représentent 34,02% du nombre maximum des actions nouvelles.

Calendrier prévu

Sous condition de circonstances imprévues, l'augmentation de capital aura lieu comme indiqué ci-dessous. Des changements de ce schéma seront publiés par un communiqué de presse.

Détachement du coupon n° 21 représentant le dividende annuel de l'exercice 2014/2015	6 mai 2015 après bourse
Détachement du coupon n° 22 représentant le Droit de Préférence	6 mai 2015 après bourse
Négociation des Actions hors Droit de Préférence et hors dividende annuel	7 mai 2015
Affichage de l'annonce de l'Opération et publication du Prospectus	7 mai 2015
Ouverture de la Période de Souscription avec Droit de Préférence et début de la cotation du Droit de Préférence	7 mai 2015
Fin de la cotation du Droit de Préférence	21 mai 2015



Clôture de la Période de Souscription avec Droit de Préférence	21 mai 2015
Communiqué de presse indiquant le résultat de l'Offre avec Droit de Préférence (avant l'ouverture de la bourse)	26 mai 2015
Placement Privé des Droits de Préférence non exercés sous la forme de Srips – allocation des Srips et souscription des actions nouvelles par exercice des Srips	26 mai 2015
Affichage du résultat de l'Offre avec Droit de Préférence, du Placement Privé de Srips et annonce du produit de la vente des Srips	27 mai 2015
Settlement : paiement du Prix de Souscription et livraison des actions nouvelles	28 mai 2015
Admission à la négociation des actions nouvelles sur Euronext Bruxelles	28 mai 2015
Mise en paiement du produit de la vente de Srips	28 mai 2015
Publication des résultats annuels 2014/2015	29 mai 2015

Prospectus

Le Prospectus est disponible en néerlandais et le résumé est disponible en français et en anglais. Le Prospectus a été approuvé par la FSMA.

Le Prospectus peut être consulté sur les sites web de KBC (www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be), de ING Belgique (ing.be/aandelentransacties, ing.be/transactionsdactions, ing.be/equitytransactions), et de la Société (www.retailstates.com) à partir du 7 mai 2015 (avant l'ouverture des marchés). Le Prospectus peut être obtenu sans frais au siège social de la Société, Industrielaan 6, 1740 Ternat (tél. +32 (0)2 568 10 20). Le prospectus sera également mis à la disposition des investisseurs sur simple demande en appelant le numéro +32 (0)3 283 29 70 (NL) de KBC Bank ou +32 (0)800 920 20 (FR) de CBC Banque, et +32 (0)2 464 60 01 (NL) ou +32 (0)2 464 60 02 (FR) pour ING.

Un investissement dans les actions nouvelles, les Droits de Préférence et les Srips contient des risques importants. Les investisseurs sont signalés de la possibilité d'une perte totale ou partielle de leur investissement. Avant de prendre la décision d'un investissement il faut scrupuleusement lire le Prospectus, y compris les facteurs de risques au chapitre 2.



À PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

Retail Estates sa est une société immobilière réglementée publique spécialisée dans certains créneaux de marché et particulièrement dans la mise à disposition de magasins situés en périphérie des agglomérations ou le long des axes routiers menant aux centres urbains. Retail Estates sa achète ces biens immobiliers à des tiers ou les construit et les commercialise pour son propre compte. Les immeubles ont une superficie variant entre 500m² et 3.000m². Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1.000m².

Au 31 décembre 2014, Retail Estates sa détient en portefeuille 553 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 606.369m². Le taux d'occupation mesuré en m² loués atteint 98,61%.

Au 31 décembre 2014, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 801,06 millions EUR.

Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique. Au 31 décembre 2014, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 512,46 millions EUR.

