



Communiqué de presse

Communiqué périodique – Informations réglementées
Ternat, le 28 juillet 2025, 7h

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
Premier trimestre 2025-2026 (clôturé au 30 juin 2025)¹

Résultats stables pour Retail Estates au premier trimestre 2025-2026

Résultat locatif net de 36,38 millions d'euros (+3,28 % par rapport au 30 juin 2024) au cours du premier trimestre de l'exercice 2025-2026.

Le **résultat EPRA (Groupe)**² s'élève à 22,41 millions d'euros (-0,35 % par rapport au 30 juin 2024) ou 1,52 euros par action³ (-2,56 % par rapport à 1,56 euros au 30 juin 2024).

Taux d'endettement à 44,06 % (par rapport à 42,52 % au 31 mars 2025).

Juste valeur stable du portefeuille immobilier à 2 066,99 millions d'euros (-0,12 % par rapport au 31 mars 2025).

Taux d'occupation de 97,45 % (par rapport à 97,26 % au 31 mars 2025).

Renforcement des fonds propres de plus de 18 millions d'euros. Les actionnaires ont échangé 34,7 % des droits à dividende au titre du **dividende intérimaire** pour 319 035 nouvelles actions. Retail Estates est particulièrement satisfait du résultat obtenu dans les conditions actuelles de volatilité du marché, qui témoigne d'une confiance des actionnaires dans la politique de l'entreprise, vu qu'environ la moitié des actionnaires free float a souscrit à de nouvelles actions.

Nicolas Beaussillon prendra ses fonctions de **co-CEO** le lundi 6 octobre 2025.

¹ Les chiffres figurant dans ce communiqué de presse sont les états financiers consolidés, non audités et établis selon les normes comptables IFRS.

² 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 et hors les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers, et hors les intérêts minoritaires relatifs aux éléments susmentionnés.

³ En tenant compte de l'émission de 319 035 actions nouvelles au 26 juin 2025 dans le cadre de l'augmentation du capital suite à l'acompte sur dividende optionnel. Le nombre moyen pondéré d'actions est de 14 721 359. Plus d'informations dans [le communiqué du 26 juin 2025](#).

Activités immobilières au premier trimestre 2025-2026

Revenus locatifs et taux d'occupation⁴

Le résultat locatif net de Retail Estates (Euronext Brussels: RET) pour le premier trimestre de l'exercice s'élève à 36,38 millions d'euros, ce qui représente une hausse de +1,16 millions d'euros (+3,28 %) par rapport à la même période de l'exercice précédent 2024-2025 (35,22 millions d'euros). L'augmentation à périmètre constant (like-for-like) est de 2,63 %. Retail Estates parvient ainsi à maintenir les loyers fortement augmentés en raison de l'inflation ces dernières années. Cela confirme l'attrait des magasins situés en périphérie pour les détaillants.

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,45 % au 30 juin 2025 (par rapport à 97,26 % à la fin de l'exercice précédent au 31 mars 2025 et 98,08 % au 30 juin 2024).

Juste valeur⁵ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 30 juin 2025 s'élève à 2 066,99 millions d'euros, ce qui représente une légère diminution de -2,55 millions d'euros (-0,12 %) par rapport à la juste valeur du 31 mars 2025 (2 069,54 millions d'euros).

La valeur estimée des biens immobiliers par les experts immobiliers a augmenté (+1,35 million d'euros), ce qui confirme à nouveau la stabilité des biens immobiliers commerciaux périphériques, mais les investissements systématiques dans les critères ESG ont eu un impact négatif sur la valorisation totale du portefeuille immobilier au premier trimestre. Ces investissements dans le développement durable, dont Retail Estates attend un effet positif à long terme, sont désormais visibles en raison de l'inflation limitée.

Malgré cet impact temporaire sur la valorisation, Retail Estates poursuit la durabilisation de son portefeuille. Conformément à sa stratégie en matière de durabilité, 2,24 millions d'euros ont été investis au 30 juin 2025 dans la durabilisation de parcs commerciaux en Belgique et aux Pays-Bas. Outre l'installation de panneaux solaires, ces investissements comprennent la rénovation de l'enveloppe extérieure.

Au cours du trimestre écoulé, sept installations de panneaux solaires ont été mises en service, ce qui porte à 128 le nombre total de bâtiments équipés de panneaux solaires. Ces nouvelles installations ont contribué positivement aux évaluations (+0,23 million d'euros). Les installations existantes ont subi un effet négatif en raison de la baisse du prix de référence (tel que fixé par le régulateur flamand des services publics⁶) de l'électricité (-0,64 million d'euros).

En outre, l'installation de bornes de recharge par des tiers sur les parkings loués par Retail Estates a eu un impact positif limité et récurrent (+0,1 million d'euros). Des programmes d'installation de chargeurs rapides et/ou lents par des partenaires sont en cours sur tous les sites. À Spijkenisse (Pays-Bas), Retail Estates a mis en service sa plus grande aire de recharge avec 4 chargeurs rapides et 12 chargeurs lents. Au 30 juin 2025, il y avait 48 sites équipés de bornes de recharge pour voitures électriques en Belgique et aux Pays-Bas.

Au 30 juin 2025, le portefeuille immobilier est constitué de 1 021 immeubles, pour une surface locative de 1 212 874 m².

⁴ 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.

⁵ Juste valeur (fair value) : valeur d'investissement telle qu'établie par un expert immobilier indépendant et dont les frais hypothétiques de mutation ont été déduits conformément à la norme IFRS13. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS (voir aussi annexe 21 au [rapport annuel 2024-2025](#)).

⁶ Le Vlaamse Nutsregulator, anciennement connu sous le nom de VREG.

Investissements et désinvestissements

Aucun investissement ou désinvestissement significatif n'a eu lieu au cours du premier trimestre de l'exercice 2025-2026.

Résultat de l'acompte sur dividende optionnel : les actionnaires optent pour la souscription d'actions nouvelles à hauteur de presque 35% de leurs droits de dividende⁷

Renforcement des fonds propres de plus de 18 millions d'euros

Dans le cadre de l'acompte sur dividende optionnel, les actionnaires de Retail Estates ont opté pour la souscription d'actions nouvelles à hauteur de 34,7 % de leurs droits de dividende. Retail Estates est particulièrement satisfait du résultat obtenu dans les conditions actuelles de volatilité du marché, qui témoigne d'une confiance des actionnaires dans la politique de l'entreprise, vu qu'environ la moitié des actionnaires free float a souscrit à de nouvelles actions.

Au total, 34,7 % des coupons n° 33 ont été apportés en échange d'actions nouvelles. Par conséquent, 319.035 actions nouvelles ont été émises le 26 juin 2025 pour un montant total de 18.223.279,20 euros (prime d'émission comprise). Ces actions ont été admises à la négociation sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam le 27 juin 2025 et étaient immédiatement négociables à partir de cette date. Ces actions participeront aux résultats de l'exercice en cours qui a débuté le 1er avril 2025.

Cette augmentation de capital servira à étendre le portefeuille immobilier et, dans l'intervalle, à réduire temporairement la dette. L'augmentation du capital fait baisser le taux d'endettement (plafonné légalement) de 0,85 point de pourcentage par rapport à une distribution à 100 % de l'acompte sur dividende en espèces.

Événements postérieurs à la date du bilan

Retail Warehousing Invest : opération assimilée à une fusion

Les conseils d'administration de Retail Estates et Retail Warehousing Invest (filiale à 100 % de Retail Estates ayant le statut de SIR institutionnel) ont décidé de procéder à une opération assimilée à une fusion au sens de l'article 12:7 du Code des sociétés, par laquelle l'ensemble du patrimoine de Retail Warehousing Invest a été transféré à Retail Estates à la suite d'une dissolution sans liquidation.

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

Chiffres clés au 30 juin 2025

Résultat EPRA

Au 30 juin 2025, le résultat EPRA s'élevait à 22,41 millions d'euros (-0,35 %), contre 22,49 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2024-2025.

Le résultat EPRA par action (basé sur le nombre moyen pondéré d'actions) s'élevait à 1,52 euros au 30 juin 2025, contre 1,56 euros au 30 juin 2024. Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 30 juin 2025, à savoir 14 721 359 actions. L'émission de 319 035 nouvelles actions dans le cadre de l'augmentation de capital suite à l'acompte sur dividende optionnel a augmenté le nombre moyen pondéré d'actions en 2025. Les actions nouvellement émises participeront aux bénéfices à partir du 1er avril 2025, ce qui entraînera une légère dilution du résultat par action au premier trimestre. Les fonds levés seront investis dans l'extension du portefeuille immobilier.

⁷ Plus d'informations dans [le communiqué du 26 juin 2025](#).

Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte des résultats de la vente d'immeubles de placement (+0,01 millions d'euros), des variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement (-3,56 millions d'euros), de l'autre résultat du portefeuille (-0,35 millions d'euros) et des variations négatives de la juste valeur des instrument financiers (-6,66 millions d'euros), s'élevait à 12,10 millions d'euros au 30 juin 2025. Le résultat net du groupe (hors intérêts minoritaires) s'est élevé à 11,90 millions d'euros.

Données par action

	30.6.2025	30.06.2024
Nombre d'actions en circulation	15 026 370	14 707 335
Nombre moyen pondéré d'actions	14 721 359	14 386 524
Valeur de l'actif net par action IFRS (en €)	78,27	77,71
Valeur de l'actif net par action EPRA VAN (en €)	76,64	74,37
Cours de clôture (en €)	61,50	62,00

	30.6.2025	30.6.2024
Résultat EPRA par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions (en €)	1,52	1,56
Résultat EPRA par action sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende (en €)	1,52	1,53

Coût moyen pondéré des intérêts⁸

Le taux moyen pondéré des intérêts au 30 juin 2025 est de 2,04 %, comparé à 2,10 % au 30 juin 2024 et 2,08 % au 31 mars 2025 et découle de la composition modifiée du portefeuille de crédits suite et du portefeuille de couverture. Retail Estates combine des crédits bilatéraux auprès de divers partenaires bancaires et des placements privés d'obligations auprès d'investisseurs institutionnels, ainsi qu'un papier commercial (intégralement couvert par des lignes de back-up). Au 30 juin 2025, 99,85 % du risque de taux d'intérêt est couvert par des couvertures de flux de trésorerie antérieures, de sorte que l'impact d'une hausse des taux d'intérêt n'est pas significatif.

La valeur des instruments de couverture financière a diminué de -6,66 millions d'euros (sans effet sur la trésorerie) à mesure que les instruments se rapprochent de leur date d'échéance.

La durée moyenne du portefeuille de crédits s'élève à 3,78 ans.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 30 juin 2025 s'élevait à 44,06 % contre 42,52 % au 31 mars 2025. Cette augmentation est due au versement du dividende.

Capitaux propres

Les capitaux propres s'élevaient à 1 185,24 millions d'euros, par rapport à 1 230,02 millions d'euros au 31 mars 2025.

⁸ Le coût moyen pondéré des intérêts contient les frais d'intérêts (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture), divisés par la dette financière moyenne pondérée sur la période en question.

Gouvernance d'entreprise

Nicolas Beaussillon prendra ses fonctions de co-CEO le lundi 6 octobre 2025

Nicolas Beaussillon, récemment nommé co-CEO de Retail Estates par le conseil d'administration⁹, prendra ses fonctions le lundi 6 octobre 2025. Nicolas commencera par se familiariser avec les clients et la culture d'entreprise aux côtés de l'actuel CEO, Jan De Nys.

Perspectives

Les incertitudes d'ordre macro-économique ne permettent pas de se prononcer sur l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement, ni sur les variations de la juste valeur des instruments de couverture des taux. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action étant sensible aux éléments précités, celle-ci est aussi incertaine.

La prévision de dividende est maintenue à 5,2 euros brut par action.

Calendrier financier

Résultats semestriels 2025-2026	vendredi 14 novembre 2025
Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2025-2026	lundi 16 février 2026
Publication des résultats annuels de l'exercice 2025-2026	vendredi 22 mai 2026

Veillez noter que la date de publication des résultats semestriels a été modifiée du lundi 17 novembre au vendredi 14 novembre.

⁹ Plus d'informations dans [le communiqué du 30 juin 2025](#).

À propos de Retail Estates

Retail Estates sa (Euronext: RET) 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. Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1 000 m² en Belgique et de 1 500 m² aux Pays-Bas.

Au 30 juin 2025, Retail Estates sa détient en portefeuille 1 021 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 212 874 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Au 30 juin 2025, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,45 %. Au 30 juin 2025, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 2 066,99 millions d'euros.

Cotée sur Euronext Brussels (RET) et Euronext Amsterdam, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique.

Déclarations prévisionnelles

Le présent communiqué de presse contient un certain nombre de déclarations prévisionnelles. Les risques et incertitudes qui pèsent sur de telles prévisions peuvent impliquer que les résultats réels s'écartent considérablement des résultats annoncés par lesdites déclarations prévisionnelles dans le présent communiqué. Les principaux facteurs susceptibles d'influencer les résultats sont notamment l'évolution de la situation économique et les facteurs commerciaux, fiscaux et conjoncturels.

Ternat, le 28 juillet 2025

Jan De Nys, administrateur délégué Retail Estates sa

Pour tout renseignement complémentaire:

Jan De Nys, CEO – tel. +32 (0)2 568 10 20 ou +32 (0)475 27 84 12

Kara De Smet, CFO, est exceptionnellement indisponible en raison de congés.



RETAIL ESTATES nv

GVV public selon la loi belge

Industrielaan 6 • B-1740 Ternat

RPR Bruxelles • TVA BE 0434 797 847

T : +32 2 568 10 20

info@retailestates.com • www.retailestates.com

'IN RETAIL WE TRUST'

