



Communiqué de presse

Communiqué périodique – Informations réglementées
Ternat, lundi 16 février 2026, 7h

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
Troisième trimestre 2025-2026 (clôturé au 31 décembre 2025)¹

Retail Estates absorbe presque entièrement l'augmentation de la pression fiscale aux Pays-Bas au cours des neuf premiers mois de 2025-2026

Résultat locatif net de 108,72 millions d'euros (+2,40 % par rapport au 31 décembre 2024) au cours des trois premiers trimestres de l'exercice 2025-2026.

Le résultat EPRA (Groupe)² s'élève à 68,28 millions d'euros, ce qui correspond à une baisse de 0,5 million d'euros malgré une augmentation de la charge fiscale de 1,9 million d'euros (-0,73 % par rapport au 31 décembre 2024). Le résultat EPRA par action (groupe) était de 4,57 euros par action³ (-2,97 % par rapport à 4,71 euros au 31 décembre 2024).

Taux d'endettement en baisse à 41,49 % (par rapport à 42,52 % au 31 mars 2025).

Nouvelle légère augmentation de **la juste valeur du portefeuille immobilier** à 2 083,24 millions d'euros (+0,66 % par rapport au 31 mars 2025).

Taux d'occupation élevé de 97,79 % (par rapport au 97,26 % au 31 mars 2025).

Maintien de la prévision de **dividende** de 5,20 euros brut par action.

EPRA VAN de 80,66 euros (par rapport au 80,87 euros au 31 mars 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 sur les ventes d'immeubles de placement et hors variations de juste valeur des actifs, passifs financiers et hors les intérêts minoritaires liés 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 14 925 439. Plus d'informations dans [le communiqué du 26 juin 2025](#).

Activités immobilières au troisième trimestre

Revenus locatifs et taux d'occupation⁴

Le résultat locatif net de Retail Estates (Euronext Brussels: RET) pour les trois premiers trimestres de l'exercice s'élève à 108,72 millions d'euros, ce qui représente une hausse de +2,55 millions d'euros (+2,40 %) par rapport à la même période de l'exercice précédent 2024-2025. L'augmentation à périmètre constant (like-for-like) est de 2,11 %. Retail Estates parvient ainsi à maintenir les loyers fortement augmentés lors de l'inflation pour la période 2022-2024. Cela confirme l'attrait des magasins situés en périphérie des villes pour les détaillants.

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,79 % au 31 décembre 2025 (supérieur aux 97,26 % au 31 mars 2025).

Treize des dix-neuf magasins Carpetright Nederland et Leen Bakkers ont été reloués

Aux Pays-Bas, Retail Estates a reloué sept des huit magasins Carpetright concernés par la faillite de la chaîne d'ameublement. Ces contrats de location ont pris effet peu après la remise des clés par le curateur. De plus, cela s'est fait à des loyers plus élevés. La société immobilière recherche encore un nouveau locataire pour le magasin de Spijkenisse.

En Belgique, six des onze magasins Leen Bakker ont été transférés par le curateur à la chaîne de meubles et d'ameublement Jysk et à la chaîne de lits et de matelas Swiss Sense. Cela s'est produit immédiatement après la faillite de Leen Bakker Belgique. Les contrats des cinq autres magasins (Bierbeek, Tournai, Hognoul, Lokeren et Schoten) ont expiré fin décembre. Retail Estates est en discussion avec plusieurs candidats locataires pour la plupart des immeubles. En fonction de la nature de leurs activités commerciales, un nouveau permis de commerce de détail peut être requis pour certains candidats.

Sur le total des revenus locatifs annuels de tous les magasins Carpetright et Leen Bakker concernés, la location de treize magasins sur dix-neuf a permis de garantir à nouveau 64 % des revenus locatifs au 31 mars 2026.

Juste valeur⁵ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 31 décembre 2025 s'élève à 2 083,24 millions d'euros, ce qui représente une hausse de +13,70 millions d'euros (+0,66 %) par rapport à la juste valeur du 31 mars 2025 (2 069,54 millions d'euros).

Cette augmentation est en partie due aux variations de la juste valeur des immeubles de placement. Ces variations comprennent également les investissements dans le développement durable. Conformément à la stratégie de durabilité, 8,83 millions d'euros ont été investis au 31 décembre 2025 dans des panneaux solaires, des rénovations durables de toitures et d'autres améliorations de l'enveloppe extérieure de différents parcs commerciaux.

Au 31 décembre 2025, le portefeuille immobilier est constitué de 1 017 immeubles, pour une surface locative de 1 210 870 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](#)).

Investissements et désinvestissements

Au cours du troisième trimestre de l'exercice 2025-2026, Retail Estates a vendu trois immeubles situés à Fléron, Jodoigne et Kuurne (Belgique) pour un montant total de 2,46 millions d'euros, supérieur à leur juste valeur de 2,12 millions d'euros, ce qui a permis à Retail Estates de réaliser une plus-value de 0,34 million d'euros. Ces ventes s'inscrivent dans le cadre d'un programme de rotation des actifs visant à améliorer constamment la qualité du portefeuille immobilier.

Événements postérieurs à la date du bilan

Accord qui conduira à la vente du site de Zaventem au-dessus de sa valeur réelle

Retail Estates a conclu un accord avec De Werkvennootschap qui aboutira à la vente d'un site à Zaventem. Cet accord s'inscrit dans le cadre de l'élargissement du Ring de Bruxelles, pour lequel le site de Zaventem doit être exproprié. De Werkvennootschap, société créée par le gouvernement flamand pour gérer les grands projets d'infrastructure, achètera le site pour 11,63 millions d'euros, soit 1,10 million d'euros de plus que la juste valeur du complexe (10,44 millions d'euros). Il s'agit d'un terrain de 21 955 m², dont 10 100 m² sont construits (2 000 m² de surface commerciale et 8 100 m² d'entrepôts). Le loyer annuel s'élève à 0,76 million d'euros.

Chiffres clés au 31 décembre 2025

Résultat EPRA

Au 31 décembre 2025, le résultat EPRA s'élevait à 68,28 millions d'euros, contre 68,79 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2024-2025 (-0,73 %).

Cette baisse est due à la suppression du statut FBI aux Pays-Bas, qui a entraîné une augmentation de la pression fiscale. Son impact est visible depuis les résultats du quatrième trimestre de l'exercice 2024-2025 (depuis janvier 2025). Retail Estates a néanmoins réussi à absorber en grande partie l'impact négatif des impôts au cours des neuf premiers mois de l'exercice en cours (-1,9 millions d'euros).

Le résultat EPRA par action (basé sur le nombre moyen pondéré d'actions) s'élevait à 4,57 euros au 31 décembre 2025, contre 4,71 euros au 31 décembre 2024 (-2,97 %), principalement en raison de l'émission de nouvelles actions lors de l'augmentation de capital suite à l'acompte sur dividende optionnel.

Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2025, à savoir 14 925 439 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 entraîne actuellement une dilution du résultat par action. Les fonds levés seront investis dans l'expansion du portefeuille immobilier.

Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte des résultats de la vente d'immeubles de placement (+0,12 millions d'euros), des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement (+11,96 millions d'euros), de l'autre résultat sur portefeuille (-0,61 millions d'euros) et des variations négatives de la juste valeur des instruments financiers (-3,57 millions d'euros), s'élevait à 76,28 millions d'euros au 31 décembre 2025 (+10,77 %).

Données par action

	31.12.2025	31.03.2025
Nombre d'actions en circulation	15 026 370	14 707 335
Nombre moyen pondéré d'actions	14 925 439	14 627 352
Valeur de l'actif net par action IFRS (en €)	82,47	83,02
Valeur de l'actif net par action EPRA VAN (en €)	80,66	80,87
Cours de clôture (en €)	63,80	60,30

	31.12.2025	31.12.2024
Résultat EPRA par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions (en €)	4,57	4,71
Résultat EPRA par action sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende (en €)	4,54	4,68

Coût moyen pondéré des intérêts⁶

Le taux moyen pondéré des intérêts au 31 décembre 2025 est de 2,07 %, comparé à 2,08 % au 31 mars 2025 et 2,21 % au 31 décembre 2024 et découle de la composition modifiée du portefeuille de crédits 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 programme de papier commercial (intégralement couvert par des lignes de back-up). Au 31 décembre 2025, 102,45 % 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 -3,57 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 ans.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 31 décembre 2025 s'élevait à 41,49 % contre 42,52 % au 31 mars 2025.

Capitaux propres

Les capitaux propres s'élevaient à 1 251,14 millions d'euros, par rapport à 1 230,02 millions d'euros au 31 mars 2025.

⁶ 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.

Calendrier financier

Publication des résultats de l'exercice 2025-2026	vendredi 22 mai 2026
Publication Rapport Annuel 2025-2026	lundi 15 juin 2026
Assemblée Générale	lundi 20 juillet 2026
Publication résultats du premier trimestre de l'exercice 2025-2026	lundi 27 juillet 2026
Publication résultats semestriels 2025-2026	vendredi 13 novembre 2026
Publication résultats du troisième trimestre de l'exercice 2025-2026	lundi 22 février 2027
Publication des résultats de l'exercice 2026-2027	lundi 24 mai 2027

À propos de Retail Estates

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 allant de 500 m² à 3 000 m². Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1 000 m² en Belgique et de 1 500 m² aux Pays-Bas.

Au 31 décembre 2025, Retail Estates sa détient en portefeuille 1 017 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 210 870 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,79 %. Au 31 décembre 2025, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 2 083,24 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 16 février 2026

Nicolas Beaussillon, administrateur délégué Retail Estates sa

Pour tout renseignement complémentaire:

Nicolas Beaussillon, CEO – tel. +32 (0)2 568 10 20 ou +32 (0)479 80 08 88

Kara De Smet, CFO – tel. +32 (0)2 568 10 20

[Téléchargez le logo et des photos](#)



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'

