



Communiqué de presse

Communiqué périodique — informations réglementées
Ternat, le 14 novembre 2025

Publication des résultats semestriels de l'exercice 2025-2026 (clôture en date de 30.09.2025)

Retail Estates affiche des résultats opérationnels stables au premier semestre de l'exercice 2025-2026

Le résultat EPRA du Groupe¹ du premier semestre exercice 2025-2026 est de 45,46 millions d'euros (+0,25 % par rapport au 30 septembre 2024) ou 3,06 euros par action (par rapport à 3,12 euros au 30 septembre 2024).

Des **revenus locatifs** de 72,84 millions d'euros (+2,26 % par rapport au 30 septembre 2024). A périmètre constant, les revenus locatifs ont augmenté de +2,20 %.

Taux d'endettement quasiment stable à 42,80 % (par rapport à 42,52 % au 31 mars 2025).

Juste valeur du portefeuille immobilier en légère hausse à 2 087,06 millions d'euros (+0,85 % par rapport au 31 mars 2025).

Taux d'occupation légèrement augmenté à 97,40 % (contre 97,26 % au 31 mars 2025).

19 des 1 020 magasins concernés par une procédure judiciaire de réorganisation ou de faillite. Deux immeubles ont entre-temps été transférés à de nouveaux locataires. Des accords préliminaires ont été conclus avec des locataires potentiels pour dix immeubles.

La prévision en matière de **dividendes** de 5,20 euros brut par action reste maintenue.

Rapport semestriel 2025-2026 disponible sur www.retailstates.com/fr.

¹ 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 et passifs financiers, et hors les intérêts minoritaires relatifs aux éléments susmentionnés.

Premier semestre de l'exercice 2025-2026

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2025-2026, Retail Estates (Euronext Brussels: RET) a enregistré des résultats opérationnels stables dans un environnement difficile pour le secteur du commerce de détail.

Performance opérationnelle stable

Les revenus locatifs se sont élevés à 72,84 millions d'euros (+2,26 % par rapport au 30 septembre 2024), ont été entièrement indexés et ont augmenté de +2,20 % à périmètre constant. Le taux d'occupation a légèrement augmenté pour atteindre 97,40 % par rapport au 31 mars 2025.

Leen Bakker Belgique et Carpetright Pays-Bas ont récemment rencontré des difficultés. Retail Estates loue à ces deux chaînes de magasins un total de 19 immeubles sur un portefeuille total de 1 020 magasins.

En Belgique, la chaîne de magasins d'ameublement Leen Bakker Belgique a demandé en août 2025 le transfert sous autorité judiciaire de ses 44 points de vente. Retail Estates loue onze magasins à Leen Bakker Belgique, pour un revenu locatif annuel total de 2 millions d'euros, soit 1,39 % du chiffre d'affaires locatif annuel total. Les loyers jusqu'en novembre 2025 ont été payés. Les liquidateurs recherchent des repreneurs pour les immeubles commerciaux. Retail Estates soutient la candidature de certains de ses locataires pour six des onze immeubles, dont la chaîne de magasins d'ameublement Jysk, qui a confirmé son intention de reprendre cinq magasins à Bruges (V-Mart), Termonde, Kuurne, Liège et Marche-en-Famenne. Les cinq immeubles restants suscitent également de l'intérêt, mais pas nécessairement dans le cadre des activités commerciales actuellement autorisées.

Aux Pays-Bas, Carpetright Nederland, une chaîne de magasins d'ameublement spécialisée dans les revêtements de sol, a déposé le bilan en septembre 2025. Retail Estates loue huit magasins à la chaîne. Ensemble, ils représentent un revenu locatif annuel de 1,05 million d'euros, soit 0,71 % du chiffre d'affaires locatif annuel total. Les loyers de septembre, octobre et novembre 2025 n'ont pas encore été réglés. Deux immeubles ont été transférés à de nouveaux locataires ces derniers jours (Den Bosch, Maastricht). Les nouveaux contrats de location ont été conclus à des loyers plus élevés. En outre, Retail Estates a conclu des accords préliminaires pour Heerlen, Apeldoorn, Venlo et Cruquius. Des discussions sont encore en cours pour deux immeubles commerciaux (Spijkenisse et Breda). L'intérêt suscité est notamment dû à la taille avantageuse des immeubles.

Au cours des dernières années, Retail Estates a réduit son exposition tant chez Leen Bakker que chez Carpetright, soit en diminuant le nombre de magasins loués, soit en réduisant la surface commerciale. Les immeubles restants sont tous situés dans des emplacements attractifs, ce qui facilite leur relocation.

Selon Retail Estates, les difficultés rencontrées par ces chaînes sont liées à leur faible assise financière, conséquence de la disparition de leurs sociétés mères/sœurs. Le marché locatif de l'ameublement reste toutefois dynamique, comme en témoigne l'intérêt des candidats locataires pour tous les locaux vacants. De plus, le climat dans le secteur du commerce de détail s'améliore : la consommation néerlandaise augmente sur une base annuelle, tandis qu'en Belgique, la confiance des consommateurs est en hausse depuis plusieurs mois.

La valeur du portefeuille immobilier augmente légèrement

Au cours du premier semestre de l'exercice 2025-2026, la juste valeur² des biens immobiliers a de nouveau augmenté pour atteindre 2 087,06 millions d'euros (+0,85 % par rapport au 31 mars 2025).

La valeur estimée des biens immobiliers par les experts immobiliers a augmenté (+8,50 millions d'euros), ce qui confirme la stabilité de la valeur des biens immobiliers commerciaux situés en périphérie. Au 30 septembre 2025, le portefeuille immobilier comprenait 1 020 immeubles d'une surface locative de 1 213 544 m².

Au cours du premier semestre de l'exercice en cours, Retail Estates a acquis trois immeubles commerciaux dans le centre commercial Alexandrium à Rotterdam (Pays-Bas) pour un montant de 5,1 millions d'euros, légèrement supérieur à la 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. Avec cet achat, Retail Estates augmente, via Alex Invest, sa participation à 49,52 % des droits de vote dans la copropriété.

Retail Estates poursuit la transition durable de son portefeuille. Conformément à sa stratégie de développement durable, 5,76 millions d'euros ont été investis au 30 septembre 2025 dans la transition durable des parcs commerciaux en Belgique et aux Pays-Bas. Au cours du premier semestre, quatre installations de panneaux solaires ont été mises en service, ce qui porte à 20 le nombre total de sites équipés de panneaux solaires. Outre les installations de panneaux solaires, les investissements dans la durabilité comprennent également des investissements dans la rénovation de toitures, l'installation de pompes à chaleur et la menuiserie extérieure sur 22 sites.

En outre, l'installation de bornes de recharge par des tiers sur les parkings loués par Retail Estates a eu un impact positif récurrent et limité (+0,7 million d'euros). Plusieurs sites font l'objet de programmes dans le cadre desquels des partenaires installent des chargeurs rapides et/ou lents. Au 30 septembre 2025, 48 sites étaient équipés de bornes de recharge pour voitures électriques en Belgique et aux Pays-Bas.

Augmentation du résultat EPRA

Le résultat EPRA du Groupe (c'est-à-dire le bénéfice hors résultats du portefeuille et hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) a augmenté pour atteindre 45,46 millions d'euros, soit une hausse de 0,25 % par rapport à la même période l'année dernière.

Par action, cela représente un bénéfice EPRA de 3,06 EUR pour le premier semestre, contre 3,12 EUR au 30 septembre 2024. Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 30 septembre 2025, soit 14 874 698 actions. Suite à l'émission de 319 035 nouvelles actions lors de l'augmentation de capital liée au dividende optionnel intermédiaire le 26 juin 2025, le nombre moyen pondéré d'actions a augmenté en 2025. Les actions nouvellement émises participent aux bénéfices à partir du 1er avril 2025, ce qui entraîne une légère dilution du résultat par action au premier semestre. Les fonds levés seront investis dans l'extension du portefeuille immobilier. En attendant des opportunités d'investissement, les fonds ont été utilisés pour réduire la dette bancaire, ce qui a permis de diminuer le ratio d'endettement.

La valeur EPRA net tangible asset (NTA) de l'action s'élevait à 78,99 EUR au 30 septembre 2025, contre 80,87 EUR au 31 mars 2025. Cette baisse est également due à l'augmentation du nombre moyen pondéré d'actions.

² La juste valeur (fair value) est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, dont les coûts de mutation hypothétiques ont été déduits conformément à la norme IFRS 13. La juste valeur correspond à la valeur comptable selon les normes IFRS (voir également [l'annexe 21 du rapport annuel 2024-2025](#)).

Ratio d'endettement et risques de taux d'intérêt sous contrôle

Retail Estates accorde une grande attention à la prolongation du financement bancaire en cours et à la couverture des risques de taux d'intérêt.

Les fonds propres ont été renforcés par une augmentation de capital de 18,22 millions d'euros en juin 2025 et la constitution de réserves sur les bénéfices non distribués. Le ratio d'endettement reste ainsi faible, à 42,80 % (contre 42,52 % au 31 mars 2025). Retail Estates conserve, dans le cadre du ratio d'endettement de 45 % qu'elle s'est fixé comme objectif, une capacité d'investissement de 78,44 millions d'euros.

Dividende maintenu à 5,20 EUR brut par action

Le dividende prévisionnel reste maintenu à 5,20 EUR brut par action (3,64 EUR net). Cela représente une augmentation de 2 % par rapport à l'exercice 2024-2025.

Rapport d'activités

Revenus locatifs et taux d'occupation

Le résultat locatif net s'élevait au premier semestre de l'exercice à 72,69 millions d'euros, soit une hausse de +3,0 % par rapport au même semestre de l'exercice 2024-2025. À ce moment, le résultat locatif net s'élevait à 70,61 millions d'euros.

Le taux d'occupation s'élevait au 30 septembre 2025 à 97,40 %, contre 97,26 % au 31 mars 2025.

Le résultat locatif net et le taux d'occupation ont été affectés par Leen Bakker Belgique (loyer entièrement payé, mais charges non payées) et Carpetright Pays-Bas (loyer de septembre non payé).

En août 2025, à la demande de Leen Bakker Belgique SA, le tribunal de commerce a approuvé l'ouverture de la procédure de transfert sous autorité judiciaire de ses 44 points de vente en Belgique, dans le but de trouver des repreneurs pour tout ou partie des magasins. En Belgique, Leen Bakker loue onze immeubles à Retail Estates, pour une surface commerciale totale de 16 452 m². Ensemble, ils représentent un revenu locatif annuel de 2 millions d'euros. Ces onze magasins, sur un total de 1 020 immeubles appartenant à Retail Estates, représentent 1,39 % du chiffre d'affaires locatif annuel total de Retail Estates. Les loyers de Leen Bakker Belgique ont été payés jusqu'en novembre inclus.

En septembre 2025, Carpetright Nederland, une chaîne de magasins d'ameublement spécialisée dans les revêtements de sol, a annoncé avoir déposé le bilan. Retail Estates loue huit magasins à Carpetright aux Pays-Bas. Ensemble, ils représentent un revenu locatif annuel de 1,05 million d'euros, soit 0,71 % du chiffre d'affaires locatif annuel total de Retail Estates. Les loyers de Carpetright Nederland ont été payés jusqu'à la fin du mois d'août.

Tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, Retail Estates a reçu des lettres d'intention de candidats locataires qui déboucheront sur des baux à compter du 1er janvier 2026. Au moment de la publication du présent communiqué, c'était le cas pour six des onze magasins en Belgique et pour six des huit magasins aux Pays-Bas.

Juste valeur du portefeuille immobilier³

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 30 septembre 2025 s'élevait à 2 087,06 millions d'euros, et progresse donc de 17,52 millions d'euros (+0,85 %) par rapport à la juste valeur au 31 mars 2025 (2 069,54 millions d'euros). Cet effet résulte des investissements et des désinvestissements du premier semestre et des variations de la juste valeur des immeubles de placement.

La variation de la juste valeur du portefeuille immobilier s'explique principalement par une hausse de la valeur à hauteur de 8,50 millions d'euros. Les experts immobiliers estiment à 6,76 % le rendement locatif (par rapport à la valeur d'investissement) de ce portefeuille sur la base de loyers en cours.

Au 30 septembre 2025, le portefeuille immobilier est constitué de 1 020 immeubles, pour une surface locative de 1 213 544 m².

³ 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 2 du rapport semestriel 2025-2026](#)).

Investissements - parcs commerciaux⁴

Au cours du premier semestre de l'exercice 2025-2026, Retail Estates a acquis trois unités dans le **Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Pays-Bas)** pour 5,1 millions d'euros (frais inclus), légèrement supérieur à leur juste valeur (4,7 millions d'euros). Les unités ont été acquises par l'intermédiaire d'Alex Invest nv, une filiale à 50 % de droit néerlandais. Avec cet achat, Retail Estates, par l'intermédiaire d'Alex Invest, augmente sa participation à 49,52 % des droits de vote de la copropriété.

Immobilisations corporelles en cours

Au 30 septembre 2025, le montant total des immobilisations corporelles en cours s'élève à 12,78 millions d'euros. Retail Estates distingue 5 types d'immobilisations corporelles en cours:

- 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);
- 7,80 millions d'euros d'immobilisations corporelles en phase de prospection;
- 0,00 millions d'euros d'immobilisations corporelles en cours en pré-développement;
- 3,78 millions d'euros d'immobilisations corporelles en cours d'exécution;
- 0,09 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 m². 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 a acquis une parcelle adjacente avec deux immeubles PME (investissement d'environ 9 millions d'euros). Le 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 prévoit de construire un centre commercial dédié à l'habitat dans le prolongement du parc commercial existant. Pour obtenir le permis de construire, il s'est avéré nécessaire de procéder à une modification de la mobilité, qui n'a pas reçu le soutien de la population locale ni des autorités locales. Une solution a ensuite été trouvée avec la création d'une nouvelle entrée et sortie qui résout les problèmes de mobilité.

À cette fin, un scénario alternatif de réaménagement a été élaboré, prévoyant la construction de magasins supplémentaires à côté du parc commercial existant (5 000 m² pour le commerce de détail volumineux à grande échelle), complété par le réaménagement d'une autre partie en parc pour 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 dans le domaine des projets destinés aux PME, elle a trouvé un partenaire pour réaliser le parc destiné aux PME.

Pré-développement

Aucun projet 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.

⁴ Les valeurs d'acquisition et de vente des investissements et des désinvestissements sont cohérentes par rapport aux valeurs d'investissement estimées par les experts immobiliers.

Exécution

À **Denderleeuw (Belgique)**, Retail Estates a obtenu un permis pour remplacer deux anciens magasins par un nouveau bâtiment qui abritera à nouveau deux magasins. Les travaux ont débuté en août 2025. La livraison est prévue pour l'été 2026. L'investissement prévu s'élève à 3,07 millions d'euros. Le loyer annuel total s'élèvera à 0,40 millions d'euros. Des contrats à long terme ont été conclus avec les deux locataires.

Immeubles de placement en construction liées à la durabilité

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 du dernier semestre, des panneaux solaires d'une puissance de 541 kWc ont été installés et mise en service à Kampenhout, Eupen, Gand et Wilrijk. Ceux-ci devraient produire annuellement plus de 487 MWh d'énergie verte, soit la consommation annuelle de 139 ménages⁵. Cet investissement s'élève à 0,46 million d'euros. Retail Estates loue ces installations à ses clients ou à un courtier en énergie.

Outre les installations de panneaux solaires, Retail Estates investit également dans des **rénovations durables de toitures, des installations de pompes à chaleur et des menuiseries extérieures**. Au cours du premier semestre, cet investissement s'est élevé à 5,10 millions d'euros pour des immeubles situés sur 22 sites, notamment à Naaldwijk (Pays-Bas), Herstal, Malines, Rocourt, Sint-Denijs-Westrem et Genk (Belgique).

Retail Estates prévoit également d'installer des bornes de recharge sur ses terrains. Au cours du premier semestre de l'exercice, deux bornes de recharge ont été installées sur un site supplémentaire.

Réception

Au cours du premier semestre de l'exercice 2025-2026, Retail Estates n'a pas réalisé de projets d'envergure.

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 permettent Retail Estates de construire une relation « gagnant-gagnant » avec les locataires.

Aucune rénovation n'a été réalisée dans ce cadre au cours du premier semestre.

Participations dans des entreprises associées

À **Kampenhout (Belgique)**, Veilinghof 't Sas sa prévoit de construire un nouveau parc commercial après la démolition de l'ancienne criée aux chicons. Il s'agira d'un centre commercial dédié à l'habitat, inspiré du modèle néerlandais ('woonboulevard'). Dans un centre commercial dédié à l'habitat, les consommateurs trouveront différents magasins autour du thème de l'habitat, tels que la décoration

⁵ Calcul basé sur une consommation moyenne de 3,5 MWh/an (VREG).

intérieure, l'ameublement et le bricolage. Les consommateurs et les commerçants y trouvent leur compte, car tout est regroupé en un seul endroit pratique.

Jusqu'en août, une procédure d'appel contre le permis d'environnement obtenu était en cours devant le Conseil des litiges en matière de permis. Celui-ci est compétent pour annuler, pour des raisons de procédure, la décision relative au permis accordé par la députation permanente et la soumettre à nouveau à la même députation permanente de la province du Brabant flamand. Le 28 août 2025, le Conseil des litiges en matière de permis a rejeté le recours.

En octobre, la commune voisine de Haacht a introduit un pourvoi en cassation auprès du Conseil d'État pour des motifs formels. Si ce pourvoi est accueilli, l'affaire sera renvoyée devant le Conseil pour les contestations de permis, qui devra alors examiner les arguments de la commune de Haacht. Si le pourvoi est rejeté, le permis deviendra définitif et les travaux pourront commencer.

Participation de Retail Estates

Retail Estates détient une participation de 26,19 % dans la société Veilinghof 't Sas nv, qui regroupe les intérêts des différents propriétaires concernés par ce projet et représente une superficie de 37 708 m² en vue du réaménagement du site.

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 crédit à long terme de 5,00 millions d'euros en vue de l'achat d'un site adjacent. En outre, Retail Estates s'engage à maintenir à tout moment des liquidités suffisantes en vue de la réalisation du projet. Au 30 septembre 2025, la dette en compte courant s'élevait à 0,98 million d'euros.

Désinvestissements

Le total des désinvestissements au cours du premier semestre a généré un produit net de vente de 19,84 millions d'euros. Ces ventes ont entraîné une moins-value nette de 0,21 million d'euros. Le total des désinvestissements résulte de la vente d'un immeuble commercial à Veenendaal, de la vente d'immeubles sur le site Keerdok (Malines), d'un magasin à Sint-Martens-Latem, de la vente de l'unité PME à Eupen et de la vente de terrains destinés à la construction d'appartements développés par des promoteurs immobiliers sur le site de Houthalen.

Le 1er avril 2025, Retail Estates a vendu un **centre commercial spécialisé dans l'ameublement ('woonmall')** comprenant six unités commerciales à Veenendaal (Pays-Bas) pour 12 millions d'euros. L'immeuble de 18 576 m² 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 avec seulement 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 m².

Par ailleurs, les immeubles commerciaux restants ont été vendus dans le cadre de la vente échelonnée du **site Keerdok à Malines**. 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. Début 2025, une deuxième phase de vente a suivi, 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 pour un produit net de 5,59 millions d'euros. À cet effet, un report de paiement partiel a été accordé jusqu'au 31 décembre 2026, couvert par une garantie bancaire à première demande.

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 se composait d'un magasin loué au rez-de-chaussée et d'un bureau vacant. La décision relative à cette transaction est motivée par le statut complexe du permis du bâtiment et la vacance persistante de l'étage de bureaux.

Par ailleurs, au cours du premier semestre de l'exercice 2025-2026, quelques transactions mineures ont été réalisées, liées à la vente de terrains appartenant à l'unité PME à **Eupen (Belgique)** et de terrains appartenant à des appartements sur le site de **Houthalen-Helchteren (Belgique)**. Au total, ceux-ci ont été vendus pour un produit net de 0,72 million d'euros.

Ces désinvestissements s'inscrivent dans le cadre d'un programme annuel de vente de magasins (individuels) qui, en raison de leur emplacement, de leur taille et/ou de l'activité commerciale qui y est exercée, ne font pas partie du portefeuille principal de Retail Estates.

Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé – dividend intérimaire optionnel

Le conseil d'administration de Retail Estates a décidé le 23 mai 2025, de distribuer un acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel brut de 5,10 EUR (soit un dividende net de 3,57 EUR) pour l'exercice 2024-2025. 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 27 juin 2025 pour un montant total de 18 223 279,20⁶ euros (prime d'émission comprise), portant le nombre total d'actions au 30 septembre 2025 à 15 026 370 et le capital social à 338 099 179,15 euros.

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 pour des investisseurs institutionnels. La durée moyenne du portefeuille de crédits s'élève à 3,39 ans. Dans le cadre du financement de ses activités, Retail Estates dispose depuis septembre 2017 (élargi en octobre 2018) d'un programme 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 30 septembre 2025, 38,55 millions d'euros de ce programme de papier commercial ont été inclus.

Au 30 septembre 2025, le taux d'intérêt moyen s'élève à 2,05 %, contre 2,08 % au 31 maart 2025 (voir rapport annuel 2024-2025).

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 » (ABB).

⁶ Pour plus d'informations, veuillez consulter [le communiqué de presse du 26 juin 2025](#) concernant le placement privé.

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.

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 1er avril 2025, à la suite de 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 %, la société immobilière réglementée institutionnelle Retail Warehousing Invest SA, ont décidé d'une opération assimilable à une fusion avec effet au 1er juillet 2025, à la suite de 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 de filiales visent à simplifier l'administration et à réduire les coûts au sein du groupe Retail Estates.

Analyse des résultats

Résultats semestriels au 30 septembre 2025 : le résultat EPRA du Groupe⁷ augmentait de +0,25 % par rapport au 30 septembre 2024 - la juste valeur du portefeuille immobilier augmentait à 2 087,06 millions d'euros.

Au 30 septembre 2025, le **résultat EPRA du Groupe** (c'est-à-dire le résultat net sans le résultat sur le portefeuille et sans les évolutions de la juste valeur de l'actif et du passif financiers) était de 45,46 millions d'euros, soit une hausse de +0,25 % par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Le **résultat locatif net** est passé de 70,61 millions d'euros à 72,69 millions d'euros (+2,95 %). Cette hausse est principalement due à l'acquisition de biens immobiliers loués au cours de l'exercice précédent et à l'indexation des loyers. Le portefeuille immobilier a augmenté de 39,76 millions d'euros par rapport au 30 septembre 2024. Le portefeuille a progressé de 17,52 millions d'euros par rapport au 31 mars 2025.

Après déduction des charges immobilières, Retail Estates obtenait un **résultat d'exploitation immobilier** de 62,93 millions d'euros, contre 61,76 millions d'euros l'exercice précédent.

Les **frais immobiliers** s'élevaient à -8,28 millions d'euros, contre -7,52 millions d'euros pour l'exercice précédent, soit une augmentation de +0,76 million d'euros qui s'explique principalement par une hausse des frais techniques (+0,81 millions d'euros) liés aux frais d'entretien, ainsi que par une augmentation des frais de gestion (+0,07 million d'euros) et des frais commerciaux (+0,03 million d'euros) en raison d'une hausse des frais de personnel et des frais de marketing. Une diminution des frais et taxes liés aux immeubles non loués (-0,16 million d'euros) compense en partie l'augmentation des frais. La hausse significative des frais techniques s'explique par des frais d'entretien spécifiques importants au cours de l'exercice actuel et par une diminution des dépenses d'entretien au cours du premier semestre de l'exercice précédent.

Les **frais généraux de la société** s'élevaient à -4,62 millions d'euros, ce qui est légèrement inférieur à la même période de l'année précédente (-4,71 millions d'euros).

Après déduction des frais généraux, Retail Estates sa atteignait un **résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille** de 58,30 millions d'euros. La marge d'exploitation s'élevait à 80,21 %

Le résultat de la **vente de placements immobiliers** s'élevait à -0,21 million d'euros sur une vente totale de 19,84 millions d'euros. Nous renvoyons au paragraphe "[Désinvestissements](#)" du rapport de gestion (voir ci-dessus).

Les **variations de la juste valeur des placements immobiliers** s'élevaient à 8,50 millions d'euros, chiffre qui s'explique principalement par l'augmentation de la valeur du portefeuille immobilier à concurrence de 12,31 millions d'euros et par la baisse de valeur des frais de transaction pour la détermination de la juste valeur des placements immobiliers d'autre part (-3,81 millions d'euros). L'autre résultat sur portefeuille s'élevait à -0,30 million d'euros.

Le **résultat financier** (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élevait à -10,18 millions d'euros. Les charges d'intérêt nettes s'élevaient à -10,26 millions d'euros, un montant pratiquement identique à celui de l'année dernière, où elles s'élevaient à -10,34 millions d'euros. Le taux d'intérêt moyen a baissé à 2,05 % par rapport au 31 mars 2025 à 2,08 %. La baisse du résultat financier, y compris les variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers de -25,34 millions d'euros à -16,60 millions d'euros résultait de la modification de la juste valeur des swaps qui ne se définissent pas comme un flux de trésorerie (variations de

⁷ Retail Estates sa et ses filiales (exclusif EPRA résultat des intérêts minoritaires)

la juste valeur de l'actif et du passif financiers). Ce résultat est toutefois non réalisé et non-cash. La diminution de la juste valeur des actifs et passifs financiers résulte, d'une part, de l'approche de l'échéance de certains instruments de couverture de taux d'intérêt arrivant à terme et, d'autre part, de l'impact de la baisse des taux d'intérêt à long terme attendus.

Les **impôts** se sont élevés à -2,15 millions d'euros, contre -0,97 million d'euros l'année précédente, soit une augmentation de -1,18 million d'euros. Cette augmentation s'explique principalement par la suppression du régime FBI aux Pays-Bas, qui rend les filiales néerlandaises imposables.

Le **résultat EPRA du Groupe** s'élevait au 30 septembre 2025 à 45,46 millions d'euros contre 45,35 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2024-2025. Cela représente **par action**, pour le premier semestre, un bénéfice EPRA de 3,06 euros (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) par rapport à 3,12 euros au 30 septembre 2024 (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions).

Le **résultat net (part du Groupe)** du premier semestre s'élevait à 47,15 millions d'euros et se compose du résultat EPRA de 45,46 millions d'euros, du résultat sur portefeuille de 7,99 millions d'euros et des variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers à concurrence de -6,43 millions d'euros.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** (les immobilisations corporelles en cours incluses) était de 2 087,06 millions d'euros au 30 septembre 2025, contre 2 069,54 millions d'euros au 31 mars 2025, soit une augmentation de +0,85 %.

Au 30 septembre 2025, la **VAN EPRA (valeur de l'actif corporel net)** de l'action s'élève à 78,99 euros. Au 31 mars 2025, la VAN EPRA était de 80,87 euros.

Le **taux d'endettement** au 30 septembre 2025 était de 42,80 %, comparé à 42,52 % au 31 mars 2025.

Evenements postérieurs à la clôture du semestre

Aucun événement significatif n'est survenu après la date de clôture.

Perspectives

Les incertitudes d'ordre macro-économique ne permettent pas de se prononcer sur l'évolution de la juste valeur des biens immobiliers, ni sur les variations de la juste valeur des instruments de couverture des taux. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action, qui est sensible aux éléments précités, est par conséquent incertaine.

À l'échéance intermédiaire triennale (Belgique) ou quinquennale (Pays-Bas) des contrats de bail en cours, il faudra évaluer avec le locataire concerné si les loyers indexés seront alors conformes au marché et/ou s'ils n'affecteront pas considérablement la rentabilité du locataire.

Pour le portefeuille de crédits actuel, les accords conclus en matière de couverture des taux d'intérêt permettent de répercuter la hausse des charges d'intérêt pour l'exercice en cours qui se termine le 31 mars 2026. Il n'est pas possible de prévoir l'évolution future compte tenu de la volatilité actuelle des marchés financiers.

Les prévisions en matière de dividende sont maintenues à 5,20 euros bruts par action (3,64 euros nets par action). Par rapport à l'exercice 2024-2025, ceci représente une augmentation du dividende de 2 %. Ces prévisions reposent sur l'hypothèse de la stabilité des dépenses de consommation et de l'évolution positive des loyers.

Le **résultat locatif net prévu** au 31 mars 2026 (sur la base de la composition prévue du portefeuille immobilier) s'élève à 145 millions d'euros, contre 146 millions d'euros précédemment communiqués. Cette baisse du résultat locatif net résulte de la perte attendue de revenus locatifs suite à la faillite de Carpetright et des périodes de loyer gratuit qui seront accordées aux candidats repreneurs de biens immobiliers dans le cadre de la procédure de réorganisation judiciaire concernant Leen Bakker Belgique (voir ci-dessus). Ce chiffre tient compte d'une inflation limitée, des achats et ventes pour lesquels un compromis a été signé et des investissements qui ont été autorisés et mis en adjudication.

Arbitrage du portefeuille immobilier

Au cours du premier semestre, Retail Estates a procédé à un arbitrage de son portefeuille immobilier pour un montant de 20 millions d'euros. Cela s'est notamment traduit par la vente des unités commerciales à Veenendaal (Pays-Bas) en avril 2025 et l'achat d'unités dans le centre commercial Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Pays-Bas). Au cours du second semestre, Retail Estates ne prévoit pas de procéder à d'autres arbitrages.

Déclarations prévisionnelles

Le présent rapport semestriel 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 rapport intermédiaire. Les principaux facteurs susceptibles d'influencer les résultats sont notamment l'évolution de la situation économique et les facteurs commerciaux, fiscaux et conjoncturels.

Politique de rémunération

Le conseil d'administration a l'intention de convoquer, au quatrième trimestre de l'exercice 2025-2026 (au lieu du troisième trimestre, comme annoncé précédemment) en vue d'approuver une version révisée de la politique de rémunération, y compris les grandes lignes d'un plan de bonus à long terme, qui pourrait entrer en vigueur à partir du 1er avril 2026.

Divers

Calendrier financier

Publication des résultats du troisième trimestre de l'exercice 2025-2026	lundi 16 février 2026
Publication des résultats annuels de l'exercice 2025-2026	vendredi 22 mai 2026
Assemblée générale annuelle	lundi 20 juillet 2026

Rapport semestriel online

Le rapport semestriel 2025-2026 est disponible sur le site web de Retail Estates sa (<https://retailestates.com/fr/press-publications/half-year-reports>)

Notes

Compte de résultats consolidé

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	30.09.2025	30.09.2024
Revenus locatifs	72 841	71 235
Charges relatives à la location	-149	-626
Résultat locatif net	72 692	70 609
Récupération des charges immobilières	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	7 570	7 629
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-8 976	-8 928
Autres revenus et charges relatifs à la location	-81	-29
Résultat immobilier	71 205	69 281
Frais techniques	-3 491	-2 676
Frais commerciaux	-596	-564
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-561	-723
Frais de gestion immobilière	-3 628	-3 556
Autres frais immobiliers	-2	0
Frais immobiliers	-8 279	-7 519
Résultat d'exploitation des immeubles	62 926	61 763
Frais généraux de la société	-4 622	-4 708
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	58 304	57 055
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-215	117
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8 499	11 427
Autre résultat sur portefeuille	-296	-130
Résultat d'exploitation	66 292	68 469
Revenus financiers	119	75
Charges d'intérêts nettes	-10 258	-10 340
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	-6 427	-15 042
Autres charges financières	-37	-29
Résultat financier	-16 603	-25 336
Quote-part dans le résultat dans les entreprises associées et co-entreprises	-23	-22
Résultat avant impôts	49 666	43 111
Impôts	-2 149	-972
Résultat net	47 516	42 138

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	30.09.2025	30.09.2024
Attribuable aux:		
Actionnaires du Groupe	47 149	41 877
Intérêts minoritaires	368	262
Commentaire:		
Résultat EPRA (part du Groupe)¹	45 461	45 349
Résultat sur portefeuille	7 989	11 413
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	-6 427	-15 042
Résultat EPRA intérêts minoritaires	494	418

RÉSULTAT PAR ACTION	30.09.2025	30.09.2024
Nombre d'actions ordinaires en circulation	15 026 370	14 707 335
Nombre moyen pondéré d'actions	14 874 698	14 547 806
Bénéfice net par action ordinaire (en €) ²	3,17	2,88
Bénéfice net dilué par action (en €)	3,17	2,88

¹ 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 et passifs financiers, et hors les intérêts minoritaires relatifs aux éléments susmentionnés.

² Le bénéfice net par action ordinaire se calcule comme suit: le résultat net attribuable aux actionnaires du Groupe divisé par le nombre moyen pondéré d'actions.

Éléments du résultat global consolidé (Statement of other comprehensive income)

Éléments du résultat global (en milliers €)	30.09.2025	30.09.2024
Résultat net	47 516	42 138
Autres éléments du résultat global récupérables en comptes de résultats:	-128	-476
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	-128	-476
RÉSULTAT GLOBAL	47 389	41 662

Bilan consolidé simplifié

ACTIFS (en milliers €)	30.09.2025	31.03.2025
Immobilisations	2 130 100	2 116 630
Goodwill		
Immobilisations incorporelles	8 385	8 697
Immeubles de placement ³	2 087 060	2 069 537
Autres immobilisations corporelles	6 167	6 163
Immobilisations financières	24 630	31 172
Instruments financiers	18 079	24 597
Sociétés mises en équivalence	1 551	1 574
Créances sur participations dans des entreprises associées et joint ventures	5 000	5 000
Créances de location-financement	1 030	1 030
Créances commerciales et autres immobilisations	2 829	32
Impôts reportés	0	0
Autres	2 829	32
Actifs circulants	32 473	42 455
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	1 405	18 457
Créances commerciales	17 909	14 627
Créances fiscales et autres actifs circulants	5 668	2 841
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 226	2 917
Comptes de régularisation	4 265	3 614
TOTAL DES ACTIFS	2 162 573	2 159 085

³ En ce compris les immobilisations corporelles en cours conformément à la norme IAS 40.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	30.09.2025	31.03.2025
Capitaux propres	1 220 313	1 230 021
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 211 164	1 221 040
Capital	329 678	322 499
Primes d'émission	407 491	396 559
Réserves	426 847	395 286
Résultat net de l'exercice	47 149	106 696
Intérêts minoritaires	9 149	8 982
Passifs	942 260	929 064
Passifs non courants	800 700	832 036
Provisions	0	0
Dettes financières non courantes	798 755	830 477
Établissements de crédit	641 449	648 655
Location-financement à long terme	4 878	4 557
Autres	1 588	1 522
Obligations	150 840	175 743
Autres passifs non courants financiers		
Impôts reportés	1 944	1 560
Passifs courants	141 561	97 028
Dettes financières courantes	104 491	61 484
Établissements de crédit	79 503	61 484
Location-financement à court terme	0	0
Autres	0	0
Obligations	24 988	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	14 671	15 713
Exit tax	400	402
Autres	14 271	15 311
Autres passifs courants	2	2
Comptes de régularisation	22 396	19 829
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2 162 573	2 159 085

TAUX D'ENDETTEMENT	30.09.2025	31.03.2025
Taux d'endettement ⁴	42,80 %	42,52 %

⁴ Le taux d'endettement se calcule comme suit: passifs (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture des taux et impôts différés) divisés par le total de l'actif (hors instruments de couverture des taux).

Indicateurs clés de performance

Résultat EPRA par action (en €)	30.09.2025	30.09.2024
Résultat EPRA (part du groupe)	45 460 997	45 348 864
Nombre d'actions ordinaires en circulation	15 026 370	14 707 335
Nombre moyen pondéré d'actions	14 874 698	14 547 806
Résultat EPRA (Groupe) par action (en €) ⁵	3,06	3,12
Résultat EPRA (Groupe) par action (en €) - dilué	3,06	3,12

⁵ 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, le Résultat EPRA par action est de 3,03 EUR au 30.09.2025 contre 3,08 EUR au 30.09.2024.

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) - PART DU GROUPE	30.09.2025	31.03.2025
Valeur de l'actif net (part du groupe) par action IFRS ⁶	80,60	83,02
EPRA NTA par action ⁷	78,99	80,87
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés ⁸	84,15	83,61

⁶ 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.

⁷ EPRA NTA se calcule comme suit: capitaux propres (hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés, impôts différés, immobilisations incorporelles) divisé par le nombre d'actions.

⁸ Pour la définition et l'objectif de cette mesure de performance alternative, nous nous référons au Lexique dans le chapitre Divers du rapport financier semestriel (disponible sur <https://retailestates.com/fr/press-publications/half-year-report/>)

Chiffres clés

PORTFEUILLE IMMOBILIER	30.09.2025	30.09.2024
Nombre d'immeubles	1 020	1 023
Total surface locative en m²	1 213 544	1 231 205
Juste valeur estimée (en €)	2 087 059 611	2 069 537 304
Valeur d'investissement estimée (en €)	2 199 575 520	2 179 677 298
Loyer moyen par m² (en €)	124,77	123,83
Taux d'occupation	97,40 %	97,26 %

DONNÉES DU BILAN	30.09.2025	31.03.2025
Capitaux propres (en €)	1 220 312 877	1 230 021 301
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (en €)	1 211 163 588	1 221 039 711
Taux d'endettement (Législation SIR, max. 65%) ¹	42,80 %	42,52 %

RÉSULTATS (en milliers €)	30.09.2025	30.09.2024
Résultat locatif net	72 692 288	70 608 994
Résultat immobilier	71 205 022	69 281 454
Frais immobiliers	-8 278 959	-7 518 545
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-4 622 489	-4 707 568
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	58 303 574	57 055 341
Résultat sur portefeuille	7 988 847	11 413 438
Résultat d'exploitation	66 292 421	68 468 779
Résultat financier	-16 603 449	-25 335 952
Résultat net	47 516 229	42 138 400
Résultat net (Groupe)	47 148 529	41 876 674
Résultat EPRA (Groupe)	45 460 997	45 348 864

DONNÉES PAR ACTION	30.09.2025	31.03.2025
Nombre d'actions	15 026 370	14 707 335
Nombre d'actions donnant droit aux dividendes	15 026 370	14 707 335
Valeur de l'actif net (VAN) par action IFRS	80,60	83,02
EPRA NTA	78,99	80,87
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés	84,15	83,61
Cours de clôture	63,50	60,30
Sous-/surévaluation par rapport à la valeur de l'actif net IFRS	-21,22 %	-27,37 %

	30.09.2025	30/9/2024
Résultat EPRA par action (Groupe)	3,06	3,12

¹ L'A.R. du 13 juillet 2014 (le "A.R. SIR"), modifié par l'A.R. du 23 avril 2018 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la "Loi SIR"), modifié par l'A.R. du 18 avril 2022.

Indicateurs clés de performance EPRA

	30.09.2025		31.03.2025	
	EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
EPRA NRV	1 305 333	86,87	1 306 192	88,81
EPRA NTA	1 186 882	78,99	1 189 388	80,87
EPRA NDV	1 212 028	80,66	1 224 055	83,23

	30.09.2025		30.09.2024	
	EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
Résultat EPRA (Groupe)	45 461	3,06	45 349	3,12

	30.09.2025		30.09.2024	
	%		%	
Rendement Initial Net EPRA (RIN)	6,57 %		6,70 %	
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)	6,57 %		6,70 %	
Vide locatif EPRA	2,60 %		2,43 %	
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	17,96 %		18,08 %	
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	17,18 %		17,06 %	

	30.09.2025		31.03.2025	
	%		%	
EPRA Loan-To-Value ratio	42,55 %		42,36 %	

Le chapitre Divers du rapport semestriel contient des calculs et des définitions détaillés.

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

Au 30 septembre 2025, Retail Estates sa détient en portefeuille 1 020 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 213 544 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Au 30 septembre 2025, le taux d'occupation EPRA du portefeuille s'élève à 97,40 %. Au 30 septembre 2025, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 2 087,06 millions d'euros.

Cotée sur Euronext Brussels 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 14 novembre 2025

Jan De Nys, administrateur délégué Retail Estates sa

Nicolas Beassillon, 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 – tel. +32 (0)2 568 10 20



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'

