



Communiqué de presse

Communiqué périodique – Informations réglementées
Ternat, lundi 27 juillet 2026, 7h

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
Premier trimestre 2026-2027 (clôturé au 30 juin 2026)¹

Débuts prometteurs en France et premier trimestre solide pour Retail Estates

Résultat locatif net de 37,85 millions d'euros (+4,04 % par rapport au 30 juin 2025) au cours du premier trimestre de l'exercice 2026-2027.

Le résultat EPRA (Groupe)² s'élève à 24,13 millions d'euros (+7,68 % par rapport au 30 juin 2025).

Le résultat EPRA par action (Groupe) à 1,61 euro (+5,92 % par rapport à 1,52 euros au 30 juin 2025).

EPRA NTA (Groupe) à 85,16 euros (par rapport à 76,64 euros au 30 juin 2025).

Augmentation de la **juste valeur du portefeuille immobilier** à 2 137,45 millions d'euros (+1,70 % par rapport au 31 mars 2026).

Taux d'occupation pratiquement identique à 97,71 % (par rapport à 97,82 % au 31 mars 2026).

Taux d'endettement encore en baisse à 39,85 % (par rapport à 40,39 % au 31 mars 2026).

La prévision de dividende maintenue à 5,25 euros brut par action.

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.

Activités immobilières au premier trimestre 2026-2027

Revenus locatifs et taux d'occupation³

Le résultat locatif net de Retail Estates (Euronext Brussels: RET) pour le premier trimestre de l'exercice s'élève à 37,85 millions d'euros, ce qui représente une hausse de +1,47 million d'euros (+4,04 %) par rapport à la même période de l'exercice précédent 2025-2026 (36,38 millions d'euros). L'augmentation à périmètre constant (like-for-like) est de 2,56 %.

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,71 % au 30 juin 2026 (presque identique par rapport à 97,82 % à la fin de l'exercice précédent au 31 mars 2026).

À la clôture du trimestre, le tribunal de commerce belge a annoncé que CPBE, mieux connue sous la marque Paprika, avait été déclarée en faillite. La chaîne de vêtements ne loue qu'un seul petit local de 600 m² auprès de Retail Estates à Eupen. Dans un premier temps, le liquidateur tentera de trouver un repreneur pour le magasin.

Juste valeur⁴ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 30 juin 2026 s'élève à 2 137,45 millions d'euros, ce qui représente une hausse de +35,79 millions d'euros (+1,70 %) par rapport à la juste valeur du 31 mars 2026 (2 101,66 millions d'euros). Cette hausse s'explique principalement par l'acquisition d'un parc commercial en France (+29 millions d'euros, voir ci-dessous) et par une légère augmentation de la valeur du portefeuille immobilier existant (+1 million d'euros).

Au 30 juin 2026, le portefeuille immobilier est constitué de 1 017 immeubles, pour une surface locative de 1 203 470 m².

Investissements et désinvestissements

Acquisition d'un parc commercial en France

Retail Estates a finalisé le 9 avril 2026 son premier investissement en France avec l'acquisition du parc commercial L'Oseraie, situé dans la commune d'Osny dans le département du Val-d'Oise (Île-de-France), pour un montant de 29 millions d'euros. Ce parc commercial, d'une superficie de 12 734 m², compte 10 unités et est entièrement loué. Les revenus locatifs contractuels annuels s'élèvent à 1,95 million d'euros. Pour plus d'informations, [consultez le communiqué de presse publié le 10 avril 2026⁵](#).

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de croissance et d'internationalisation de la société immobilière. Nicolas Beaussillon, CEO : « Nous souhaitons résolument poursuivre notre croissance dans notre cœur de métier : l'immobilier commercial en périphérie des villes. En Belgique et aux Pays-Bas, nous détenons désormais une part de marché considérable et les possibilités de croissance sont limitées. La France, en revanche, offre ce potentiel. La combinaison d'une très grande population, d'un marché locatif domestique très dynamique, et d'une large présence de parcs commerciaux rend ce marché particulièrement pertinent pour notre stratégie. » Suite à cette première acquisition en Ile-de-France, la Société continuera ses recherches dans la périphérie d'autres grandes villes françaises en vue d'acquérir d'autres parcs commerciaux.

³ 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.

⁴ 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 19 au [rapport annuel 2025-2026](#)).

⁵ <https://www.retailstates.com/fr/news/35-retail-estates-fait-son-entree-sur-le-marche-francais-avec-lacquisition-dun-parc-commercial-en-ile-de-france>

Rotation des actifs

Au cours du premier trimestre, Retail Estates a cédé deux locaux commerciaux non stratégiques situés à Spa et à Montignies-sur-Sambre (tous deux en Belgique) pour une valeur de cession totale de 3,11 millions d'euros (+0,12 million d'euros par rapport à la juste valeur des biens).

Événements postérieurs à la date du bilan

Aucun événement significatif n'est survenu après la clôture du trimestre.

Perspectives pour l'exercice 2026-2027

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 5,25 euros brut par action.

Chiffres clés au 30 juin 2026

Résultat EPRA

Au 30 juin 2026, le résultat EPRA s'élevait à 24,13 millions d'euros (+7,68 %), contre 22,41 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2025-2026. Ce résultat positif s'explique par des revenus locatifs supplémentaires suite à l'acquisition du parc commercial en France, un taux d'occupation plus élevé par rapport au même trimestre de l'année dernière et une baisse des coûts. Au cours des prochains trimestres, Retail Estates s'attend à ce que la hausse des coûts de financement freine la croissance du résultat EPRA.

Le résultat EPRA par action (basé sur le nombre moyen pondéré d'actions) s'élevait à 1,61 euros au 30 juin 2026, +5,92 % contre 1,52 euros au 30 juin 2025. Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 30 juin 2026, à savoir 15 026 370 actions.

Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte des résultats de la vente d'immeubles de placement (+0,09 millions d'euros), des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement (+1,48 millions d'euros), de l'autre résultat du portefeuille (-0,57 millions d'euros) et des variations négatives de la juste valeur des instruments financiers (-7,85 millions d'euros), s'élevait à 17,59 millions d'euros au 30 juin 2026 (contre 12,10 millions d'euros au 30 juin 2025). Le résultat net du groupe (hors intérêts minoritaires) s'est élevé à 17,24 millions d'euros (contre 11,9 millions d'euros au 30 juin 2025).

Données par action

	30.6.2026	30.06.2025
Nombre d'actions en circulation	15 026 370	15 026 370
Nombre moyen pondéré d'actions	15 026 370	14 721 359
Valeur de l'actif net par action IFRS (en €)	83,83	78,27
Valeur de l'actif net par action EPRA VAN (en €)	85,16	76,64
Cours de clôture (en €)	68,70	61,50

	30.6.2026	30.6.2025
Résultat EPRA par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions (en €)	1,61	1,52
Résultat EPRA par action sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende (en €)	1,61	1,52

Coût moyen pondéré des intérêts⁶

Le taux moyen pondéré des intérêts au 30 juin 2026 est de 2,38 %, comparé à 2,12 % au 31 mars 2026 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 papier commercial (intégralement couvert par des lignes de back-up). Au 30 juin 2026, 99,34 % 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.

Retail Estates prévoit que le taux d'intérêt moyen augmentera progressivement au cours de l'exercice 2026-2027 pour atteindre 2,76 %.

En avril 2026, Retail Estates a conclu un placement privé aux États-Unis (USPP) auprès d'un investisseur institutionnel américain pour un montant de 150 millions de dollars US, d'une durée maximale de 12 ans. Les conditions seront fixées au moment du tirage. Le tirage sera effectué en euros. Grâce à cette opération, Retail Estates s'assure un accès au financement nécessaire à la réalisation de ses projets de croissance. De plus, la société immobilière renforce son accès aux marchés internationaux des capitaux et répartit son risque de financement entre différentes sources et différentes durées.

La valeur des instruments de couverture financière a diminué de -7,85 millions d'euros (sans effet sur la trésorerie) en raison, d'une part, de la baisse des taux d'intérêt à long terme depuis le 31 mars 2026 et, d'autre part, du fait que ces instruments approchent de leur date d'échéance.

La durée moyenne du portefeuille de crédits s'élève à 3,18 ans. L'impact pro forma de l'intégration de l'USPP prolongerait la durée de 4,1 ans.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 30 juin 2026 s'élevait à 39,85 % contre 40,39 % au 31 mars 2026. Après le versement du dividende au titre de l'exercice 2025-2026, le taux d'endettement passera à 43,41 % (pro forma au 30 juin 2026).

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.

Capitaux propres

Les capitaux propres s'élevaient à 1 315,84 millions d'euros, par rapport à 1 298,03 millions d'euros au 31 mars 2026.

Calendrier financier

Résultats semestriels 2026-2027	vendredi 13 novembre 2026
Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2026-2027	lundi 22 février 2027
Publication des résultats annuels de l'exercice 2026-2027	lundi 24 mai 2027

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 2026, Retail Estates sa détient en portefeuille 1 017 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 203 470 m², répartis sur la Belgique, les Pays-Bas et la France. Au 30 juin 2026, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,71 %. Au 30 juin 2026, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 2 137,45 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 27 juillet 2026

Nicolas Beaussillon, administrateur délégué de 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



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'

