



## Communiqué de presse

Communiqué périodique — informations réglementées  
Ternat, le 22 mai 2026, 7h

Publication des résultats annuels de l'exercice 2025-2026 (période du 01.04.2025 au 31.03.2026)

### **Stabilité des résultats EPRA et renforcement du bilan soutiennent la poursuite de la croissance de Retail Estates** **Acquisition d'un premier parc commercial en France après la date de clôture**

**Résultat locatif net** de 145,79 millions d'euros (+2,54 %).

**Résultat EPRA (Groupe)**<sup>1</sup> de 91,90 millions d'euros (+1,14 % par rapport au 31 mars 2025).

**Résultat EPRA par action (Groupe)** de 6,15 euros (contre 6,21 euros au 31 mars 2025) (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)<sup>2</sup>.

Légère augmentation de la **juste valeur du portefeuille immobilier** à 2 101,66 millions d'euros (+1,55 % par rapport au 31 mars 2025).

**EPRA NTA** (part du groupe) s'élève à 83,41 euros (contre 80,87 euros au 31 mars 2025).

Continuation de la **durabilisation du portefeuille immobilier** avec 13,02 millions d'euros d'investissements dans l'isolation et les énergies vertes.

**Taux d'occupation** à 97,82 % (contre 97,26 % au 31 mars 2025).

**Taux d'endettement** en baisse à 40,39 % (contre 42,52 % au 31 mars 2025).

**Première acquisition d'un parc commercial en France (postérieure à la date de clôture du bilan)**. Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de croissance et d'internationalisation de la société immobilière.

**Conclusion d'un USPP (postérieure à la date de clôture du bilan)** permettant à Retail Estates de renforcer son accès aux marchés internationaux des capitaux et de répartir son risque de financement sur différentes sources et différentes durées.

**Dividende** proposé de 5,20 euros brut par action.

**Perspectives pour 2026-2027** : résultat locatif net de 149 millions d'euros et dividende brut de 5,25 EUR par action.

<sup>1</sup> 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, hors les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers, et hors les intérêts minoritaires relatifs aux éléments susmentionnés.

<sup>2</sup> En tenant compte de l'émission de 319 035 nouvelles actions le 27 juin 2025 lors de l'augmentation de capital à la suite du dividende optionnel intermédiaire. Le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 14 950 326.

## Aperçu de l'exercice 2025-2026

Retail Estates (Euronext Brussels : RET), spécialiste de la location d'immobilier commercial en périphérie en Belgique et aux Pays-Bas, a enregistré au cours de l'exercice 2025-2026 des résultats en légère hausse par rapport à l'exercice précédent.

### Nouvelle hausse du résultat EPRA

Le résultat EPRA du Groupe (c'est-à-dire le bénéfice hors résultats sur le portefeuille et hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) a augmenté pour atteindre 91,90 millions d'euros, soit une hausse de +1,14 % par rapport à la même période de l'année précédente (90,86 millions d'euros). L'exercice 2025-2026 qui vient de s'achever a été le premier au cours duquel des impôts néerlandais ont été payés tous les trimestres. Cet impact supplémentaire de 1,98 million d'euros a pu être largement compensé.

Par action, cela s'est traduit par un bénéfice EPRA de 6,15 EUR, contre 6,21 EUR au 31 mars 2025. Il s'agit d'une légère baisse par rapport à l'exercice précédent, principalement due à l'émission de nouvelles actions lors de l'augmentation de capital à la suite du dividende optionnel intermédiaire en juin 2025. Pour le calcul du résultat EPRA par action, il est tenu compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 mars 2026, soit 14 950 326 actions. En raison de l'émission de 319 035 nouvelles actions lors de l'augmentation de capital liée au dividende intermédiaire optionnel, le nombre moyen pondéré d'actions a augmenté en 2025-2026. Sur la base du nombre total d'actions donnant droit au dividende, le bénéfice EPRA s'élève à 6,11 EUR par action, contre 6,18 EUR au 31 mars 2025.

La valeur EPRA des actifs corporels nets (NTA) de l'action (y compris le résultat de l'exercice écoulé, dont 5,20 EUR sont proposés à titre de dividende brut) s'élevait au 31 mars 2026 à 83,41 EUR, contre 80,87 EUR au 31 mars 2025.

En 2025-2026, la marge opérationnelle a légèrement augmenté pour atteindre 80,97 % (contre 80,41 % lors de l'exercice précédent). La marge opérationnelle reflète la rentabilité du portefeuille immobilier sans tenir compte des variations de valeur des biens immobiliers, des impôts, des amortissements, des frais de financement et des éléments non récurrents.

### Résultats opérationnels stables

Les revenus locatifs se sont élevés à 146,12 millions d'euros (+1,89 % par rapport au 31 mars 2025) et ont augmenté de +2,0 % à périmètre constant (like-for-like). Cette hausse résulte principalement des indexations des loyers existants.

Le taux d'occupation a augmenté pour atteindre 97,82 %. Ce taux d'occupation élevé montre que les locataires des sites de Retail Estates continuent d'enregistrer de bons résultats et que peu de magasins ferment leurs portes. Lorsque cela s'est néanmoins produit, Retail Estates a réussi à relouer rapidement la plupart des immeubles grâce à la qualité des emplacements. Ce fut notamment le cas après que Leen Bakker en Belgique et Carpetright aux Pays-Bas ont déposé le bilan. Pour un grand nombre des magasins Leen Bakker concernés, le curateur a trouvé un nouveau locataire, ce qui a permis d'éviter toute perte de loyer due à la vacance. Aux Pays-Bas, sept des huit immeubles Carpetright ont été reloués par Retail Estates à des loyers plus élevés. De plus, la société immobilière avait réduit son exposition à plusieurs de ces chaînes de distribution au cours des dernières années.

### Poursuite de la durabilisation du portefeuille immobilier

Retail Estates continue d'investir dans la durabilité et a réalisé des travaux de rénovation des toitures et des façades sur plusieurs immeubles, ainsi que l'installation de panneaux solaires, pour un montant total de 13,02 millions d'euros. Ces investissements s'inscrivent dans la ligne des objectifs stratégiques en matière d'investissements durables et démontrent que Retail Estates continue de prendre des mesures concrètes pour réduire l'empreinte carbone de son portefeuille immobilier. Par ailleurs, la société immobilière prévoit l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, qui seront mises en place par des partenaires externes sur les parkings de ses immeubles commerciaux.

## Légère hausse de la valeur du portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice 2025-2026, la valeur du portefeuille immobilier a de nouveau augmenté pour atteindre 2 101,66 millions d'euros (+1,55 % par rapport au 31 mars 2025). Cette hausse résulte principalement de la réévaluation positive du portefeuille immobilier existant, à hauteur de 27,54 millions d'euros. Au 31 mars 2026, le portefeuille immobilier comprenait 1 006 immeubles d'une surface locative de 1 191 234 m<sup>2</sup>. La hausse limitée de la valeur du portefeuille immobilier s'explique notamment par un rattrapage des valeurs locatives estimées, qui se rapprochent désormais davantage des loyers contractuels.

### Rotation des actifs

En 2025-2026, le marché de l'immobilier commercial périphérique a connu une activité nettement plus soutenue, avec une forte augmentation du nombre de transactions en Belgique et, dans une moindre mesure, aux Pays-Bas. Conformément à sa stratégie, Retail Estates s'est principalement concentrée sur la rotation d'actifs dans ces deux pays. Aux Pays-Bas, la société immobilière a vendu, au début de l'exercice, un centre commercial résidentiel à Veenendaal (12 millions d'euros). Cette opération a été contrebalancée par l'acquisition de trois unités commerciales au sein du centre commercial résidentiel Alexandrium à Rotterdam (Pays-Bas). Grâce à cette acquisition, Retail Estates a porté, via Alex Invest, sa participation à 49,52 % des droits de vote dans la copropriété. En Belgique, Retail Estates a vendu un site à Zaventem dans le cadre de l'élargissement du Ring de Bruxelles (11,63 millions d'euros). Retail Estates a ainsi réalisé une plus-value de 1,19 million d'euros. Par ailleurs, elle a vendu les immeubles commerciaux restants du site Keerdok à Malines, ainsi que des immeubles à Sint-Martens-Latem, Jodoigne, Kuurne, Fléron et plusieurs unités plus petites, à un prix légèrement supérieur à leur valeur comptable.

### Croissance via la France

À l'issue de l'exercice, Retail Estates a acquis, avec L'Oseraie à Osny (Val-d'Oise), son premier parc commercial en France. Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de croissance et d'internationalisation de la société immobilière. Après cette première acquisition en Île-de-France, Retail Estates se concentrera sur des investissements en périphérie de Paris et dans d'autres grandes villes françaises.

## Taux d'endettement et risques de taux d'intérêt sous contrôle

Retail Estates accorde une grande attention au renouvellement 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 par la mise en réserve des bénéfices non distribués. Le ratio d'endettement reste ainsi faible, à 40,39 % (contre 42,52 % au 31 mars 2025). Retail Estates conserve, dans le cadre du ratio d'endettement cible de 45 % qu'elle s'est fixé, une capacité d'investissement de 125 millions d'euros. Le taux d'intérêt moyen s'élevait à 2,12 % au 31 mars 2026.

À la clôture de l'exercice, 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 déterminées ultérieurement. Grâce à cette transaction, 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 sur différentes sources et durées.

## Proposition de dividende de 5,20 EUR brut par action

Le conseil d'administration de Retail Estates proposera à l'assemblée générale des actionnaires, qui se tiendra le 20 juillet 2026, de verser, au titre de l'exercice 2025-2026, un dividende de 5,20 EUR brut (soit 3,64 EUR net, c'est-à-dire le dividende net par action après déduction du précompte mobilier de 30 %) par action (participant au résultat de l'exercice 2025-2026). Le dividende sera versé en espèces fin juillet 2026. Compte tenu de la capacité d'investissement disponible et des objectifs visant à préserver la rentabilité par action, il est renoncé à un dividende optionnel.

## Perspectives pour l'exercice 2026-2027

Les perspectives décrites ci-après ont été établies sur la base des informations disponibles au 31 mars 2026. Les prévisions relatives aux résultats locatifs nets et au dividende sont des estimations dont la réalisation effective dépend de l'évolution de l'économie, des marchés financiers et des marchés immobiliers.

Pour l'exercice 2026-2027, la société prévoit, sur la base de la composition prévue du portefeuille immobilier et sous réserve d'événements imprévus, la réalisation d'un résultat locatif net d'un montant de 149 millions d'euros. Ce chiffre tient compte d'une inflation d'environ 2,5 % ainsi que des acquisitions et cessions pour lesquelles un compromis a été signé et des investissements qui ont fait l'objet d'un permis et d'un appel d'offres.

Retail Estates sa poursuit l'objectif d'un dividende de 5,25 euros brut (3,675 euros net) pour l'exercice 2026-2027 (par rapport au dividende de l'exercice 2025-2026 de 5,20 euros brut).

## Activités opérationnelles

### Investissements – parcs commerciaux

#### Acquisition d'une unité commerciale supplémentaire à Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Pays-Bas)

Au cours du premier semestre de l'exercice, Retail Estates a acquis trois locaux commerciaux au sein du Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Pays-Bas) pour un montant total de 5,1 millions d'euros (frais compris), soit un peu plus que leur 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. Grâce à cette acquisition, Retail Estates a porté, par l'intermédiaire d'Alex Invest, sa participation à 49,52 % des droits de vote dans la copropriété.

Le centre commercial Woonmall Alexandrium compte 55 magasins d'aménagement intérieur répartis sur une surface d'environ 60 000 m<sup>2</sup>. Il y a 900 places de stationnement sur le toit. Le site est facilement accessible en voiture, train, métro et bus depuis la ville de Rotterdam et ses environs.

Ces unités ont été acquises par Alex Invest N.V., une société de droit néerlandais. L'investissement est financé à concurrence de 60 % par des emprunts contractés par Retail Estates, et à concurrence de 40 % par un apport de capital réalisé par Retail Estates et son partenaire (Westpoort Alexandrium B.V.).

Westpoort Alexandrium BV est contrôlée par la famille Roobol, qui a acquis une participation de 50 % dans Alex Invest N.V. par le biais d'une augmentation du capital de 6 millions d'euros.

### Immeubles de placement en construction

Au 31 mars 2026, le montant total des immeubles de placement en construction s'élève à 19,54 millions d'euros.

#### Immeubles de placement en construction en cours de prospection (12,92 millions d'euros)

En 2014, Retail Estates a acquis le parc commercial de 14 magasins à **Wetteren (Belgique)** sur une surface commerciale brute de 10 423 m<sup>2</sup>. 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 sa a acquis, sur une base spéculative, une parcelle adjacente avec deux immeubles PME (investissement d'environ 9 millions d'euros), actuellement loués. Le RUP (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 va construire un parc commercial dédié à l'ameublement dans le prolongement du parc commercial existant. Il s'est avéré que, pour obtenir un permis, il fallait au préalable procéder à une adaptation des infrastructures de mobilité, qui ne bénéficiait pas d'un soutien suffisant dans la région et auprès des autorités locales. Une solution a ensuite été trouvée grâce à une nouvelle entrée et sortie qui apporte une réponse aux problèmes de mobilité.

À cette fin, un scénario de réaménagement alternatif a été élaboré, prévoyant la construction de magasins supplémentaires à côté du parc commercial existant (5 000 m<sup>2</sup> destinés au commerce de détail à grande échelle et à fort volume), complétée par la reconversion d'une autre partie en parc de 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 en matière de projets destinés aux PME, elle a trouvé un partenaire pour réaliser ce parc dédié aux PME.

#### Immeubles de placement en construction en cours de pré-développement

Il n'y a pas de projets 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.

#### Immeubles de placement en construction en cours d'exécution (5,39 millions d'euros)

À **Denderleeuw (Belgique)**, Retail Estates a obtenu un permis pour remplacer deux anciens immeubles commerciaux par un nouveau bâtiment qui contiendra à nouveau deux immeubles commerciaux. Les travaux ont débuté au cours du second semestre 2025. La livraison est prévue pour l'été 2026. L'investissement prévu s'élève à 2,87 millions d'euros. Le loyer annuel total s'élèvera à 0,40 million d'euros.

## Autres investissements

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 de l'année écoulée, une puissance totale de 1 382 kWc de panneaux solaires a été installés et mise en service à Kampenhout, Eupen, Gent, Wilrijk, Kontich, Westerlo, Kortrijk et Jemeppe (Belgique). Ceux-ci devraient produire annuellement plus de 1 244 MWh d'énergie verte, soit la consommation annuelle de 355 ménages<sup>3</sup>. Cet investissement s'élève à 0,96 million d'euros. Retail Estates loue ces installations à ses clients ou à un courtier en énergie.

Outre l'énergie renouvelable, Retail Estates investit dans la **rénovation de toitures et de façades**. Au cours de l'année écoulée, cet investissement s'est élevé à 12,05 millions d'euros pour des immeubles situés sur de nombreux sites en Belgique (notamment à Aartselaar, Genk, Lier, Merksem, Sint-Denijs-Westrem et Sint-Stevens-Woluwe) et aux Pays-bas (notamment en Breda et Naaldwijk).

Par ailleurs, Retail Estates aménage des emplacements pour des **bornes de recharge** sur ses sites. Au cours de l'exercice écoulé, 7 bornes de recharge rapide et 1 borne de recharge lente ont été installées sur 4 sites de Retail Estates. Le nombre de nouvelles bornes de recharge augmentera au cours du prochain exercice 2026-2027, une fois que le nouveau cycle d'appels d'offres aura été mené à bien.

## Participations dans des entreprises associées

À **Kampenhout (Belgique)**, Veilinghof 't Sas va construire un nouveau parc commercial après la démolition de l'ancienne criée aux chicons. Il s'agira du premier boulevard axé sur l'ameublement et la décoration d'intérieur de style néerlandais de la Belgique. Dans un boulevard axé sur l'ameublement, les consommateurs trouvent divers magasins autour du thème de l'habitat, tels que la décoration d'intérieur, l'ameublement et le bricolage. Les consommateurs comme les commerçants y trouvent leur compte, car tout est regroupé en un seul et même endroit pratique.

La société Veilinghof 't Sas nv dispose d'un permis de construire définitif et exécutoire. En conséquence, Retail Estates a lancé en mars 2026 la commercialisation du nouveau centre commercial dédié à l'ameublement et a entamé en avril les travaux de démolition de l'ancienne halle aux endives. La construction du centre commercial dédié à l'habitat débutera à l'automne 2026, la livraison du parc commercial d'une superficie de 20 000 m<sup>2</sup> étant prévue pour fin 2027 ou début 2028. Le site peut accueillir dix magasins. L'investissement total s'élève à 27 millions d'euros.

Kampenhout est un emplacement idéal pour ce concept. La zone de chalandise compte 500 000 habitants dans une région à forte densité de population et à fort pouvoir d'achat. Plusieurs détaillants ont déjà manifesté leur intérêt pour y ouvrir un magasin, notamment la chaîne de bricolage Brico (5 485 m<sup>2</sup>) et divers spécialistes de l'ameublement.

En termes de durabilité, le parc commercial s'inscrit parfaitement dans la stratégie de la société immobilière, qui estime que les bâtiments doivent être prêts pour l'avenir. Le site sera développé de manière extrêmement durable et exploité de manière neutre en CO<sub>2</sub>. Ce sera un parc commercial respectueux du climat grâce à l'utilisation de toits verts, de panneaux solaires, de pompes à chaleur, de zones de stationnement perméables et à la création d'espaces verts. Des bornes de recharge pour véhicules électriques seront également prévues.

Outre le parc commercial, le site comprendra également un espace de loisirs et un établissement horeca. À côté, la commune de Kampenhout développe une piscine communale.

Retail Estates détient une participation de 26,19 % dans la société Veilinghof 't Sas nv, qui rassemble les intérêts de plusieurs propriétaires et représente une surface de 37 708 m<sup>2</sup>. Un contrat de coentreprise a été conclu entre les actionnaires de la société.

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 prêt initial à long terme de 5,00 millions d'euros en vue de l'acquisition d'un site adjacent. Par ailleurs, Retail Estates s'engage à maintenir à tout moment des liquidités suffisantes en vue de la réalisation du projet. Dans ce

<sup>3</sup> Sur la base d'une consommation moyenne de 3,5 MWh/an pour un ménage moyen (VREG).

cadre, une ligne de crédit supplémentaire d'un montant de 2,50 millions d'euros a été mise à disposition. Au 31 mars 2026, le montant utilisé de ce crédit par la société Veilinghof 't Sas s'élevait déjà à 1,63 million d'euros.

## Désinvestissements

Le montant total des désinvestissements au cours de l'exercice écoulé a représenté un produit net de cession de 34,01 millions d'euros. Ces ventes ont généré une plus-value nette de 1,30 million d'euros. Les désinvestissements concernaient la vente d'un immeuble commercial à Veenendaal (Pays-Bas), la vente d'immeubles sur le site Keerdok à Malines (Belgique), la vente du site de Zaventem (Belgique), la vente de locaux commerciaux à Sint-Martens-Latem, Fléron, Jodoigne et Kuurne (Belgique), la vente d'un local destiné à une PME à Eupen (Belgique) et la vente de terrains sur lesquels des promoteurs immobiliers ont développé des appartements sur le site de Houthalen-Helchteren (Belgique).

### Veenendaal (Pays-Bas)

Le 1<sup>er</sup> avril 2025, Retail Estates a vendu un centre commercial spécialisé dans l'ameublement ('woonmall') comprenant deux unités commerciales à Veenendaal (Pays-Bas) pour 12 millions d'euros. L'immeuble de 18 576 m<sup>2</sup> 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 ne comptant que 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 m<sup>2</sup>.

### Keerdok (Mechelen)

Par ailleurs, les immeubles commerciaux restants ont été vendus dans le cadre de la vente par étapes du site Keerdok à Malines (Belgique). Ce site a été réaffecté par les autorités locales à la construction d'appartements suite à l'approbation du plan d'aménagement urbain (RUP) de la place de la Croix-Rouge.

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. Une deuxième phase de vente a suivi début 2025, au cours de laquelle deux immeubles ont été vendus pour un produit de vente net de 1,83 million d'euros.

Au 31 août 2025, les immeubles restants du site Keerdok ont été vendus, générant un produit net de 5,59 millions d'euros. À cet effet, un report partiel de paiement a été accordé jusqu'au 31 décembre 2026, couvert par une garantie bancaire à première demande.

### Zaventem

Retail Estates a vendu un site à Zaventem (Belgique) à De Werkvennootschap, société créée par le gouvernement flamand pour gérer de grands projets d'infrastructure, pour un montant de 11,63 millions d'euros, soit 1,19 million d'euros de plus que la juste valeur du complexe (10,44 millions d'euros). Cet accord s'inscrit dans le cadre de l'élargissement du Ring de Bruxelles, pour lequel le site de Zaventem doit faire l'objet d'une expropriation. Il s'agit d'une parcelle de 21 955 m<sup>2</sup>, dont 10 100 m<sup>2</sup> sont construits (2 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale et 8 100 m<sup>2</sup> d'entrepôts). Le loyer annuel s'élevait à 0,76 million d'euros.

### Sint-Martens-Latem

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 comprenait un magasin au rez-de-chaussée loué et un bureau inoccupé. La décision de procéder à cette transaction repose sur la situation complexe du permis de construire du bien immobilier et sur l'inoccupation persistante de l'étage de bureaux.

### Autres

Par ailleurs, quelques transactions mineures ont encore eu lieu au cours de l'exercice 2025-2026, liées à la vente de terrains de l'unité PME à Eupen (Belgique) et de terrains d'appartements sur le site de Houthalen-Helchteren (Belgique). Au total, celles-ci ont été vendues pour un produit net de 0,51 million d'euros.

Par ailleurs, trois immeubles situés à Fléron, Jodoigne et Kuurne (Belgique) ont également été vendus pour un montant total de 2,46 millions d'euros, ce qui était légèrement supérieur à la juste valeur de 2,12 millions d'euros.

Ces désinvestissements s'inscrivent dans le cadre d'un programme annuel et continu de vente de magasins (isolés) qui, en raison de leur emplacement, de leur taille et/ou des activités commerciales qui y sont exercées, ne relèvent pas du portefeuille de base de Retail Estates.

### **Investissements : conclusion**

Les acquisitions et réceptions de projets propres de promotion immobilière réalisées au cours de l'exercice 2025-2026, diminuées des désinvestissements, se sont traduites par une diminution de 35,00 millions d'euros du portefeuille immobilier (excl. immeubles de placement en construction). Grâce à ces investissements, les revenus locatifs totaux ont progressé de 0,28 millions d'euros au cours de l'exercice 2025-2026. Suite aux désinvestissements de l'exercice clôturé, ces revenus ont diminué de 0,09 million d'euros. Si les acquisitions et ventes avaient été réalisées au 1 avril 2025, les revenus locatifs auraient progressé de 0,35 millions d'euros.

Les investissements sont financés par une combinaison de fonds propres (émission d'actions nouvelles par un apport en nature ou en espèces) et d'emprunt (financement du fonds de roulement par les banques, émission d'un emprunt obligataire, etc.).

### **Gestion du portefeuille immobilier**

#### **Taux d'occupation**

Au 31 mars 2026, le taux d'occupation s'élevait à 97,82 % de la valeur locative estimée (ERV) totale des immeubles repris dans le portefeuille immobilier. Il va de soi que le taux d'occupation doit être considéré comme un instantané qui recèle une série de mutations survenues au cours de l'exercice clôturé. Il ne constitue pas une garantie pour l'avenir, étant donné que la législation relative aux baux commerciaux est impérative en Belgique et aux Pays-Bas et accorde un droit de résiliation tous les trois ans en Belgique, et tous les cinq ans aux Pays-Bas.

#### **Revenus locatifs**

Au 31 mars 2026, le résultat locatif net s'élève à 145,79 millions d'euros, ce qui représente une hausse de +3,61 millions d'euros (+2,54 %) par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette hausse est principalement soutenue par l'indexation des loyers (+4,09 millions d'euros) et des revenus locatifs supplémentaires provenant des acquisitions réalisées au cours de l'exercice précédent 2024-2025. En Belgique, une indexation de 2,09% en moyenne a été appliquée de manière échelonnée au cours de l'exercice écoulé. Aux Pays-Bas, l'indexation a été également de 2,94% en moyenne.

Déduction faite des créances douteuses et des paiements anticipés, les créances commerciales impayées s'élèvent à 12,42 millions d'euros, dont 11,18 millions d'euros n'ont pas encore expiré et 0,31 million d'euros concernaient le fonds de roulement et de réserve. Compte tenu des garanties obtenues – tant les garanties locatives que les garanties bancaires – le risque de crédit sur les créances commerciales est très limité au 31 mars 2026. Le montant total de la facturation anticipée s'élève à 10,76 millions d'euros au 31 mars 2026, contre 11,09 millions d'euros l'année dernière. La facturation anticipée concerne les loyers non échus facturés pour les périodes postérieures au 31 mars 2026.

#### **Sinistres**

Au cours de l'exercice 2025-2026, aucun sinistre significatif n'a été constaté.

### **Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé – dividende intérimaire optionnel**

Le conseil d'administration de Retail Estates a décidé le 28 mai 2025, de distribuer un acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel brut de 5,10 euros (soit un dividende net de 3,57 euros) pour l'exercice 2024-2025. Au total, 34,70 % 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 18 223 279,20<sup>4</sup> euros (c'est-à-dire le prix d'émission total, prime d'émission comprise). Le nombre total d'actions au 31 mars 2026 était de 15 026 370 et le capital social de 338 099 179,15 euros. Ce dividende intérimaire a été distribué sur décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé, sur la base de l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2024.

<sup>4</sup> Plus d'informations dans le communiqué de presse du 27 juin 2025.

## **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 auprès d'investisseurs institutionnels. La durée moyenne du portefeuille de crédits s'élève à 3,32 ans.

Dans le cadre du financement de ses activités, Retail Estates dispose depuis septembre 2017 d'un programme (élargi en octobre 2018) 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 31 mars 2026, 40,15 millions d'euros de ce programme de papier commercial ont été inclus.

Au 31 mars 2026, le taux d'intérêt moyen s'élève à 2,12 %, contre 2,08 % au 31 mars 2025. La mesure dans laquelle Retail Estates peut assurer son financement exerce un impact important sur la rentabilité. Investir dans l'immobilier s'accompagne en effet d'un degré relativement élevé de financement de la dette. Afin d'atténuer ce risque au maximum, Retail Estates met en œuvre une stratégie très prudente et conservatrice. Grâce à cette approche, la hausse du taux d'intérêt n'a pas d'impact majeur sur le résultat total de l'exercice clôturé au 31 mars 2026. Cependant, des augmentations ou diminutions du taux d'intérêt ont un impact sur la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt contractés, et donc sur les capitaux propres et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. La stratégie de couverture prudente a également été poursuivie de manière cohérente au cours de l'année écoulée et entraînera à l'avenir une augmentation progressive du coût moyen des intérêts.

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 procédure » (ABB). Depuis la publication de la modification des statuts du 23 décembre 2019, Retail Estates peut faire appel à la procédure d'« accelerated bookbuilding ». Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2024, l'autorisation de capital a été renouvelée. Nous vous renvoyons au communiqué de presse du 12 juin 2024.

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.

Retail Estates examine régulièrement, entre autres, l'opportunité d'émettre un emprunt obligataire privé et/ou public.

Après la date de clôture de l'exercice, Retail Estates a conclu un USPP. Pour plus d'informations, veuillez vous reporter à la section « Événements postérieurs à la date de clôture ».

## **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 1<sup>er</sup> avril 2025, par 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 % et société immobilière institutionnelle réglementée, Retail Warehousing Invest SA, ont décidé de procéder à une opération assimilée à une fusion avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2025, par 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 des filiales simplifient la gestion administrative et réduisent les revenus imposables des filiales de Retail Estates sa.

## Événements postérieurs à la date du bilan

[Consultez ou téléchargez des photos du centre commercial](#)

### Acquisition d'un parc commercial à Osny (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 m<sup>2</sup>, compte 10 unités et est entièrement loué. Les revenus locatifs contractuels annuels s'élèvent à 1,95 million d'euros.



Le parc commercial, ouvert en 2019, accueille un mélange de chaînes internationales et nationales, parmi lesquelles Action, Gémo, Maxi Zoo, Chaussea, Centrakor et La Halle. De plus, le parc fait partie d'une grande zone d'activité commerciale (ZAC Osny-l'Oseraie) comprenant notamment un hypermarché Auchan et de grandes enseignes telles que Boulanger, Leroy Merlin, But, Grand Frais, etc. sur un site bénéficiant d'une zone de chalandise solide et stable.

#### « La France offre des perspectives de croissance »

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. »

Le choix de la France fait suite à une analyse des marchés européens menée sur plusieurs années. Il en est ressorti que la région parisienne, notamment, avec sa forte croissance démographique et son pouvoir d'achat élevé, correspond parfaitement à la stratégie de Retail Estates.

#### Une stratégie de croissance progressive et structurée en France

Après cette première acquisition en Île-de-France, Retail Estates se concentrera sur des investissements dans la périphérie de Paris et d'autres grandes villes françaises afin de réitérer le succès rencontré aux Pays-Bas. C'est là que Retail Estates avait commencé son internationalisation en 2017, avant de connaître une croissance très rapide. À l'heure actuelle, le portefeuille immobilier néerlandais de l'entreprise représente un tiers de sa valeur totale. N. Beaussillon poursuit : « Tout comme aux Pays-Bas, nous souhaitons rapidement développer notre présence en France et constituer une équipe locale disposant des connaissances et de l'expertise du marché qui nous permettra de créer de la valeur future pour nos actionnaires. »

### Conclusion d'un placement privé américain (USPP) de 150 millions de dollars

Dans le cadre de la diversification continue de ses sources de financement, la société a conclu, le 30 avril 2026, un placement privé américain (USPP) auprès d'un investisseur institutionnel américain pour un montant de 150 millions de dollars. Ce financement à long terme a une durée maximale de 12 ans et servira dans un premier temps à refinancer des obligations existantes arrivant à échéance au cours de l'exercice 2026-2027, pour un montant de 100 millions d'euros (dont 25 millions d'euros arrivent à échéance en juin 2026 et 75 millions d'euros en décembre 2026). Grâce à cette opération, Retail Estates renforce son accès aux marchés internationaux des capitaux et répartit son risque de financement sur différentes sources et différentes durées.

## Résultats financiers

### Compte de résultats

Le **revenu locatif net** a augmenté de +3,61 millions d'euros (+2,54 %) à 145,79 millions d'euros. Cette hausse résulte principalement des indexations des revenus locatifs (+4,09 millions d'euros) et de l'impact des acquisitions et des livraisons de projets réalisées au cours de l'exercice précédent et de l'exercice actuel, qui ont généré cette année un loyer supplémentaire de +0,99 million d'euros.

En revanche, la vacance a eu, au cours de l'exercice actuel, un effet négatif de -0,81 million d'euros sur le résultat locatif net. La vente de biens immobiliers au cours de l'exercice 2024-2025 a entraîné, en 2025-2026, une baisse du résultat locatif net de -1,52 million d'euros. Les ventes réalisées en 2025-2026 ont eu un impact de -0,1 million d'euros.

Par ailleurs, un impact positif a été enregistré grâce à la baisse des dépréciations sur les créances commerciales (+0,9 million d'euros), aux réductions de loyer (+0,22 million d'euros) et aux panneaux solaires et bornes de recharge (+0,42 million d'euros). Les revenus liés aux renouvellements de contrats ont quant à eux eu un effet négatif (-0,46 million d'euros) au cours de l'exercice 2025-2026.

Les **frais immobiliers** s'élèvent à -15,73 millions d'euros, contre -15,55 millions d'euros l'année précédente, soit une légère augmentation de -0,18 millions d'euros principalement due à la hausse des frais techniques et des frais liés aux locaux inoccupés (+0,29 million d'euros), compensée par une baisse des frais commerciaux (-0,10 million d'euros). Par ailleurs, aucun sinistre notable n'a entraîné de coûts supplémentaires au cours de cet exercice.

Les **frais généraux de la société** s'élèvent à -9,03 millions d'euros, contre -9,48 millions d'euros l'année dernière, une évolution principalement due à la baisse des honoraires versés à des tiers (-0,25 million d'euros).

Le **résultat sur les ventes d'immeubles de placement** s'élève à 1,30 million d'euros. Ce bénéfice résulte principalement de la vente du site de Zaventem. Nous vous renvoyons au paragraphe « Désinvestissements ».

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** s'élève à 27,54 millions d'euros. Cette augmentation est principalement attribuable à l'impact positif des ajustements estimés des loyers de marché (ERV) et des indexations (+36,99 millions d'euros), partiellement compensé par l'effet des investissements en matière de durabilité et d'autres investissements liés à des projets sur les immeubles de placement (-11,03 millions d'euros). Par ailleurs, un impact d'évaluation positif supplémentaire a été réalisé sur le portefeuille à la suite de renouvellements de contrats et de nouveaux baux (+5,66 millions d'euros), tandis que la vacance a entraîné un impact d'évaluation négatif de -3,29 millions d'euros. Les variations du rendement n'ont eu qu'une influence limitée sur l'évaluation au cours de l'exercice (+0,20 million d'euros). Enfin, d'autres facteurs ponctuels ont eu un impact négatif de -0,99 million d'euros.

L'**autre résultat du portefeuille** est de -1,66 million d'euros, ce qui s'explique principalement par l'impact des impôts différés.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève à -20,59 millions d'euros, contre -20,14 millions d'euros l'an dernier. Cette évolution s'explique principalement par une hausse du taux d'intérêt moyen pondéré de 2,08 % à 2,12 %. La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à 3,77 millions d'euros, contre -13,07 millions d'euros l'an dernier. L'évolution de ces coûts est la conséquence de la variation des justes valeurs des swaps qui ne se définissent pas comme un flux de trésorerie (variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers). Ce résultat est toutefois non réalisé et non-cash.

Le 27 décembre 2023, la loi modifiant le régime FBI a été publiée, interdisant aux FBI d'investir dans l'immobilier néerlandais, sauf par l'intermédiaire d'une filiale soumise au taux normal de l'impôt sur les sociétés néerlandais. La modification est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Cela signifie que l'exercice écoulé a été le premier au cours duquel des impôts ont été payés aux Pays-Bas pour tous les trimestres. L'**impact lié à la suppression du régime FBI** s'est élevé à 1,98 million d'euros en 2025-2026.

Le **résultat EPRA (part du groupe)** s'élève à 91,90 millions d'euros, contre 90,86 millions d'euros l'an dernier. Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, cela correspond à 6,15 EUR par action.

## Bilan

Les **immeubles de placement** (en ce compris les immeubles de placement en construction) ont enregistré une hausse, passant de 2 069,54 millions d'euros à 2 101,66 millions d'euros (+1,55 %), principalement sous l'effet d'une revalorisation positive du portefeuille immobilier existant à concurrence de 27,54 millions d'euros. Les immobilisations détenues en vue de la vente ont augmenté de 18,46 millions d'euros à 3,32 millions d'euros. Au terme de chaque trimestre, les actifs pour lesquels un compromis de vente a été signé, sans toutefois que l'acte authentique n'ait encore été reçu, sont actés dans les actifs détenus en vue de la vente.

Les **immobilisations incorporelles** ont légèrement diminué pour atteindre 8,57 millions d'euros et se composent principalement des investissements dans un système technologique intégré (S/4HANA). Les immobilisations financières d'un montant de 34,85 millions d'euros se composent principalement de la juste valeur des instruments financiers à concurrence de 28,22 millions d'euros, et d'une créance sur la coentreprise Veilinghof 't Sas nv à concurrence de 6,63 millions d'euros. La participation à concurrence de 26,19 % dans Veilinghof 't Sas nv est évaluée à un montant de 1,55 million d'euros suivant la méthode de la mise en équivalence.

Les **actifs circulants**, d'un montant de 43,08 millions d'euros, s'articulent autour de 3,32 millions d'euros d'actifs détenus en vue de la vente, de 14,34 millions d'euros de créances commerciales, de 19,93 million d'euros de créances fiscales, ainsi que d'autres actifs circulants, d'un montant de 2,09 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie, et de 3,39 millions d'euros de comptes de régularisation.

Les **fonds propres** de la SIR publique s'élèvent à 1 298,03 millions d'euros, dont 1 286,87 millions d'euros sont attribuables au groupe. Au 31 mars 2026, son **capital** s'élève à 338,10 millions d'euros, soit une augmentation de 7,18 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, due à l'augmentation de capital évoquée plus haut. Déduction faite des coûts liés à l'augmentation de capital, le capital comptable s'élève à 329,68 millions d'euros.

Un total de 319 035 **nouvelles actions** ont été émises au cours de l'exercice 2025-2026. Les primes d'émission s'élèvent à 407,49 millions d'euros, soit une augmentation de 10,93 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, en raison de l'augmentation de capital évoquée plus haut. Depuis l'exercice 2020-2021, les primes d'émission résultant des augmentations de capital sont reprises dans les primes d'émission disponibles.

Les **réserves**, d'un montant de 426,75 millions d'euros, sont constituées par la réserve du solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (248,03 millions d'euros), les réserves issues des variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers (24,17 millions d'euros), le report du résultat des exercices précédents (146,30 millions d'euros), les réserves disponibles (10,34 millions d'euros) et les réserves légales (0,09 million d'euros).

Le Groupe recourt à des **produits financiers dérivés** (swaps et caps de taux d'intérêt) pour se couvrir contre les risques de taux d'intérêt résultant de certaines de ses activités d'exploitation, financières et d'investissement. Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur prix de revient, puis sont réévalués à leur juste valeur à la date du rapport suivant. Les dérivés actuellement utilisés par Retail Estates ne peuvent être qualifiés que dans une mesure limitée de transactions de couverture des flux de trésorerie. Les variations de la juste valeur des dérivés qui ne peuvent être qualifiés de couvertures des flux de trésorerie, sont immédiatement reprises dans le résultat. Les variations de la juste valeur des swaps qui peuvent être qualifiés de couvertures des flux de trésorerie sont directement reconnues dans les fonds propres et ne sont pas reprises dans le compte de résultats. La revalorisation des dérivés dans le résultat s'élève à 3,77 millions d'euros en date du 31 mars 2026 et est positive en raison d'une hausse des intérêts à long terme.

Le **résultat net** de l'exercice s'élève à 123,93 millions d'euros. Il se compose du résultat EPRA à concurrence de 91,90 millions d'euros (part du groupe), du résultat sur portefeuille à concurrence de 27,18 millions d'euros, des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers à concurrence de 3,77 millions d'euros, et du résultat EPRA attribuable aux intérêts minoritaires à concurrence de 1,08 million d'euros.

Les **passifs non courants** s'élèvent à 673,48 millions d'euros. Ils se composent de dettes financières à long terme, dont l'échéance moyenne pondérée est de 3,32 ans, à concurrence de 668,53 millions d'euros. Les autres dettes non courantes se composent d'impôts différés.

Les **passifs courants** s'élèvent à 225,22 millions d'euros. Ils se composent de dettes commerciales et d'autres dettes à court terme à concurrence de 13,76 millions d'euros. Celles-ci se composent essentiellement de dettes commerciales à concurrence de 0,25 million d'euros, de dettes fiscales à concurrence de 2,76 millions d'euros, des

factures à percevoir à concurrence de 9,20 millions d'euros et de l'exit tax à concurrence de 0,39 million d'euros. Les dettes financières courantes s'élèvent à 191,72 millions d'euros, dont 40,15 millions d'euros de billets de trésorerie (papier commercial) et 130 millions d'euros d'emprunts obligataires arrivant à échéance dans l'année. Celles-ci ont été prolongées par de nouveaux financements (notamment l'USPP, voir ci-dessus).

Au 31 mars 2026, le taux d'intérêt moyen pondéré s'élève à 2,12 %.

## Calendrier financier

<b>Publication Rapport annuel 2025-2026</b>	lundi 15 juin 2026
<b>Assemblée Générale</b>	lundi 20 juillet 2026
<b>Date ex-dividende</b>	jeudi 23 juillet 2026
<b>Record date dividende</b>	vendredi 24 juillet 2026
<b>Mise en paiement du dividende</b>	lundi 27 juillet 2026
<b>Publication des résultats de Q1 2026-2027</b>	lundi 27 juillet 2026
<b>Publication des résultats semestriels 2026-2027</b>	vendredi 13 novembre 2026
<b>Publication des résultats de Q3 2026-2027</b>	lundi 22 février 2027
<b>Publication des résultats annuels de 2026-2027</b>	lundi 24 mai 2027

## Annexes

### COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Revenus locatifs	146 119	143 414
Charges relatives à la location	-331	-1 238
<b>Résultat locatif net</b>	<b>145 787</b>	<b>142 176</b>
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	15 445	15 531
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-18 330	-18 243
Autres revenus et charges relatifs à la location	-108	-105
<b>Résultat immobilier</b>	<b>142 795</b>	<b>139 359</b>
Frais techniques	-6 509	-6 446
Frais commerciaux	-879	-981
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-1 087	-860
Frais de gestion immobilière	-7 248	-7 261
Autres frais immobiliers	-5	-2
<b>Frais immobiliers</b>	<b>-15 728</b>	<b>-15 551</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>127 067</b>	<b>123 808</b>
Frais généraux de la société	-9 026	-9 480
Autres revenus et charges d'exploitation		
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>118 042</b>	<b>114 328</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 303	386
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	27 540	27 835
Autre résultat sur portefeuille	-1 664	1 566
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>145 221</b>	<b>144 115</b>
Revenus financiers	200	157
Charges d'intérêts nettes	-20 715	-20 228
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3 769	-13 072
Autres charges financières	-70	-70
<b>Résultat financier</b>	<b>-16 816</b>	<b>-33 213</b>
Quote-part dans le résultat dans les entreprises associées et co-entreprises	-25	-75
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>128 380</b>	<b>110 827</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Impôts	-4 451	-2 355
<b>Résultat net</b>	<b>123 929</b>	<b>108 472</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires du Groupe	122 950	106 696
Intérêts minoritaires	979	1 776
Commentaire:		
<b>Résultat EPRA (part du Groupe)<sup>1</sup></b>	<b>91 897</b>	<b>90 859</b>
Résultat sur portefeuille	27 179	29 787
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	3 769	-13 072
EPRA résultat minoritaires	1 083	898
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2024</b>
Nombre d'actions ordinaires en circulation	15 026 370	14 707 335
Nombre moyen pondéré d'actions	14 950 326	14 627 352
Bénéfice net par action ordinaire (en €) - par du Groupe <sup>2</sup>	8,22	7,29
Bénéfice net dilué par action (en €) - par du Groupe	8,22	7,29

<sup>1</sup> 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, hors autres résultats du portefeuille, hors variations de juste valeur des actifs, passifs financiers et hors les intérêts minoritaires liés aux éléments susmentionnés.

<sup>2</sup> Le bénéfice net par action ordinaire se calcule comme suit: le résultat net divisé par le nombre moyen pondéré d'actions.

## ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(Statement of other comprehensive income)

<b>Aperçu du résultat global (en milliers €)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Résultat net	123 929	108 472
Autres éléments du résultat global récupérables des comptes de résultats:		
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-225	-660
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>123 704</b>	<b>107 812</b>

## BILAN CONSOLIDÉ

ACTIFS (en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
<b>Immobilisations</b>	<b>2 153 649</b>	<b>2 116 630</b>
Goodwill		
Immobilisations incorporelles	8 566	8 697
Immeubles de placement <sup>3</sup>	2 101 656	2 069 537
Autres immobilisations corporelles	5 970	6 163
Immobilisations financières	34 846	31 172
Instruments financiers	28 217	24 597
Créances sur participations dans des entreprises associées et joint ventures	6 628	5 000
Créances de location-financement	1 030	1 030
Créances commerciales et autres immobilisations	32	32
Impôts reportés	0	0
Autres	32	32
Participations dans des sociétés associées et des coentreprises	1 549	1 574
<b>Actifs circulants</b>	<b>43 077</b>	<b>42 455</b>
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	3 325	18 457
Créances commerciales	14 335	14 627
Créances fiscales et autres actifs circulants	19 934	2 841
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 088	2 917
Comptes de régularisation	3 394	3 614
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>2 196 725</b>	<b>2 159 085</b>

<sup>3</sup> Inclus les immeubles de placement en construction conformément à la norme IAS 40 adaptée.

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 298 026</b>	<b>1 230 021</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>	<b>1 286 865</b>	<b>1 221 040</b>
Capital	329 678	322 499
Primes d'émission	407 488	396 559
Réserves	426 749	395 286
Résultat net de l'exercice	122 950	106 696
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>11 161</b>	<b>8 982</b>
<b>Passifs</b>	<b>898 699</b>	<b>929 064</b>
Passifs non courants	673 479	832 036
Provisions		
Dettes financières non courantes	668 532	828 954
Établissements de crédit	647 726	648 655
Location-financement à long terme	4 849	4 557
Obligations	15 956	175 743
Autres passifs non courants financiers	0	0
Impôts reportés	3 189	1 560
Autres	1 758	1 522
Passifs courants	225 221	97 028
Dettes financières courantes	191 723	61 484
Établissements de crédit	61 779	61 484
Obligations	129 944	0
Location-financement à court terme	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	13 761	15 713
Exit tax	391	402
Autres	13 370	15 311
Autres passifs courants	2	2
Comptes de régularisation	19 733	19 829
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>2 196 725</b>	<b>2 159 085</b>

<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
Taux d'endettement <sup>4</sup>	40,39 %	42,52 %

<sup>4</sup> Conformément à l'arrêté royal sur les règles des SIRs, le ratio d'endettement est calculé comme suit : passif (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture de taux d'intérêt et impôts différés), divisé par le total de l'actif (hors instruments de couverture de taux d'intérêt).

## Indicateurs clés de performance

Résultat EPRA par action	31.03.2026	31.03.2025
Résultat EPRA (part du groupe) (en €)	91 897 387	90 859 382
Nombre d'actions ordinaires en circulation	15 026 370	14 707 335
Nombre moyen pondéré d'actions	14 950 326	14 627 352
Résultat EPRA par action (en €) <sup>5</sup>	6,15	6,21
Résultat EPRA par action (en €) - dilué	6,15	6,21

<sup>5</sup> 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 (sur base de 15.026.370 actions), le Résultat EPRA par action est de 6,11 EUR au 31.03.2026 contre 6,18 EUR au 31.03.2025.

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) - PART DU GROUPE	31.03.2026	31.03.2025
Valeur de l'actif net par action IFRS <sup>6</sup>	85,64	83,02
EPRA NTA par action <sup>7</sup>	83,41	80,87

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> EPRA NTA se calcule comme suit: capitaux propres (hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés, impôts différés, immobilisations incorporelles et hors les intérêts minoritaires liés aux éléments susmentionnés) divisé par le nombre d'actions.

# CHIFFRES CLÉS 2022-2026

L'exercice comptable de Retail Estates sa s'étend du 1er avril au 31 mars.

Les chiffres clés sont les chiffres consolidés.

<b>PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Nombre d'immeubles	1 006	1 023	1 020	1 013	987
Total surface locative en m <sup>2</sup>	1 191 234	1 231 205	1 228 576	1 211 004	1 177 577
Juste valeur estimée (en €)	2 101 655 786	2 069 537 304	2 028 317 000	1 888 562 000	1 759 879 000
Valeur d'investissement estimée (en €)	2 214 827 422	2 179 677 298	2 134 531 000	1 983 204 000	1 833 757 000
Loyer moyen par m <sup>2</sup>	128,27	123,83	119,06	114,89	104,14
Taux d'occupation	97,82 %	97,26 %	98,10 %	98,47 %	97,81 %

<b>DONNÉES DU BILAN</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Capitaux propres	1 298 025 903	1 230 021 301	1 174 361 000	1 104 064 000	920 980 000
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 286 865 330	1 221 039 711	1 167 356 083	1 097 249 112	920 980 000
Taux d'endettement (Législation SIR, max. 65%) <sup>1</sup>	40,39 %	42,52 %	44,62 %	44,77 %	49,15 %

<b>RÉSULTATS (en milliers €)</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Résultat locatif net	145 787	142 176	138 829	125 401	115 579
Résultat immobilier	142 795	139 359	136 431	123 482	113 504
Frais immobiliers	-15 728	-15 551	-16 340	-15 332	-10 524
Frais généraux et autres charges et revenus et d'exploitation	-9 026	-9 480	-8 473	-7 097	-6 050
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	118 042	114 328	111 617	101 053	96 930
Résultat sur portefeuille	27 179	29 787	50 425	51 460	22 096
Résultat d'exploitation	145 221	144 115	162 043	152 513	119 026
Résultat financier	-16 816	-33 213	-38 059	22 723	16 158
Résultat net (part du Groupe)	122 950	106 696	122 967	180 621	131 837
Résultat EPRA (part du Groupe) <sup>2</sup>	91 897	90 859	88 366	88 203	75 265

<sup>1</sup> L'A.R. du 13 juillet 2014 concernant les sociétés immobilières réglementées (le "AR SIR"), modifié par l'AR du 23 avril 2018 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 concernant les sociétés immobilières réglementées (la "Loi SIR").

<sup>2</sup> Le résultat EPRA au 31 mars 2023 comprenait des résultats non récurrents dus à divers remboursements d'impôts néerlandais sur les sociétés relatifs à des exercices antérieurs. En excluant ces résultats non récurrents, le résultat EPRA (part du groupe) était de 80 501 000 euros et le résultat EPRA par action (part du groupe) était de 5,79 euros.

<b>DONNEES PAR ACTION</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Nombre d'actions	15 026 370	14 707 335	14 375 587	14 085 827	13 226 452
Nombre d'actions donnant droit aux dividendes	15 026 370	14 707 335	14 375 587	14 085 827	13 226 452
Nombre moyen pondéré d'actions	14 950 326	14 627 352	14 294 043	13 909 243	12 893 111
Valeur de l'actif net (VAN) (IFRS) (part du groupe) (en €)	85,64	83,02	81,20	77,90	69,63
EPRA NTA (part du groupe) (en €)	83,41	80,87	78,15	73,78	68,46
Résultat EPRA par action (part du groupe) (en €) <sup>2</sup>	6,15	6,21	6,18	6,34	5,84
Dividende brut par action (en €)	5,20	5,10	5,00	4,90	4,60
Dividende net par action (en €)	3,64	3,57	3,50	3,43	3,22
Rendement de dividende brut au cours de clôture (hors dividende)	7,88 %	8,46 %	7,69 %	7,53 %	6,22 %
Rendement de dividende net au cours de clôture (hors dividende)	5,52 %	5,92 %	5,38 %	5,27 %	4,36 %
Cours de clôture (en €)	66,00	60,30	65,00	65,10	73,90
Cours moyen (en €)	64,30	62,50	60,95	65,02	68,84
Évolution du cours au cours de l'exercice	9,45 %	-7,23 %	-0,15 %	-11,91 %	26,54 %
Sous-/surévaluation par rapport à la valeur de l'actif net IFRS	-22,93 %	-27,37 %	-19,95 %	-16,43 %	6,13 %
Sous-/surévaluation par rapport à la valeur EPRA NTA	-20,88 %	-25,44 %	-16,83 %	-11,77 %	7,95 %

<sup>2</sup> Le résultat EPRA au 31 mars 2023 comprenait des résultats non récurrents dus à divers remboursements d'impôts néerlandais sur les sociétés relatifs à des exercices antérieurs. En excluant ces résultats non récurrents, le résultat EPRA (part du groupe) était de 80 501 000 euros et le résultat EPRA par action (part du groupe) était de 5,79 euros.

## EPRA Key Performance Indicators (KPI's)

	31.03.2026		31.03.2025	
	EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
Résultat EPRA	91 897	6,15	90 859	6,21
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	1 372 803	91,36	1 306 192	88,81
EPRA NTA (Net Tangible Assets Value)	1 253 398	83,41	1 189 388	80,87
EPRA NDV (Net Disposal Value)	1 287 930	85,71	1 224 055	83,23

	31.03.2026		31.03.2025	
		%		%
Rendement Initial Net EPRA (RIN)		6,63 %		6,68 %
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)		6,63 %		6,68 %
Vide locatif EPRA		2,18 %		2,74 %
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)		17,19 %		18,35 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)		16,78 %		18,09 %
EPRA Loan-To-Value ratio		39,61 %		42,36 %

## Mesures alternatives de performance

### Marge d'exploitation

- **Définition:** Le « Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » divisé par le « Résultat locatif net ».
- **Objectif:** Permet de mesurer la performance opérationnelle de la société.

(en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	118 042	114 328
Résultat locatif net (B)	145 787	142 176
<b>Marge opérationnelle (A/B)</b>	<b>80,97 %</b>	<b>80,41 %</b>

### Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers)

- **Définition:** Le « Résultat financier » déduction faite de la rubrique « Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers ».
- **Objectif:** Permet de distinguer le résultat financier réalisé du résultat financier non réalisé.

(en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Résultat financier (A)	-16 816	-33 213
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	3 769	-13 072
<b>Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)</b>	<b>-20 585</b>	<b>-20 141</b>

### Résultat sur portefeuille

- **Définition:** Le « Résultat sur portefeuille » comprend les éléments suivants :
  - « Résultat sur la vente d'immeubles de placement » ;
  - « Résultat sur la vente d'autres actifs non financiers » ;
  - « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » ; et
  - « Autre résultat sur portefeuille ».
- **Objectif:** Mesurer le bénéfice et les pertes réalisés et non réalisés du portefeuille, par comparaison avec l'évaluation la plus récente des experts immobiliers indépendants.

(en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Résultat sur vente d'immeubles de placement (A)	1 303	386
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (B)	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (C)	27 540	27 835
Autre résultat sur portefeuille (D)	-1 664	1 566
<b>Résultat sur portefeuille (A+B+C+D)</b>	<b>27 179</b>	<b>29 787</b>

## Taux d'intérêt moyen pondéré

- **Définition:** Les charges d'intérêts (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture), divisées par la dette financière moyenne pondérée sur la période concernée.
- **Objectif:** Permet de mesurer les charges d'intérêts moyennes de la société.

(en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Charges d'intérêts net (y inclus la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) (A)	20 715	20 228
Autres charges des dettes (B)*	2 058	1 428
Dette financière moyenne pondérée sur la période (C)**	881 332	903 193
<b>Taux d'intérêt moyen pondéré (A-B)/C</b>	<b>2,12 %</b>	<b>2,08 %</b>

\* Les autres coûts de la dette concernent les frais de réservation, les frais initiaux, etc.

\*\* Endettement financier en fin de période multiplié par le facteur 1,0245 afin de déterminer la dette financière moyenne pondérée sur la période.

## Rendement brut

- **Définition:** Le rendement brut représente la relation entre les loyers contractuels (nets et après déduction des canons) et la valeur estimée du portefeuille (c'est-à-dire sans immobilisations en construction).
- **Objectif:** Ce chiffre clé représente la relation entre deux des paramètres les plus importants de l'entreprise et permet de faire une comparaison au fil des années et entre différentes entreprises.

(en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Les loyers contractuels bruts (A)	149 601	148 798
La valeur d'investissement estimée du portefeuille (sans tenir compte des projets de développement) (B)*	2 195 288	2 170 430
<b>Rendement Brut (A/B)</b>	<b>6,81 %</b>	<b>6,86 %</b>

\* La différence entre la valeur d'investissement indiquée ici et celle mentionnée précédemment dans le présent rapport annuel s'explique par la présence d'immobilisations en cours de construction. Le rendement brut est calculé sur la base des rapports immobiliers, dans lesquels les immobilisations en cours de construction ne sont pas prises en compte.

## Ratio de couverture d'intérêt

- **Définition:** Le ratio de couverture d'intérêt est la mesure financière représentant le rapport entre les revenus locatifs nets et les obligations d'intérêt de Retail Estates.
- **Objectif:** L'objectif de ce ratio est de donner un aperçu de la capacité de Retail Estates à faire face à ses paiements d'intérêts. Un ratio plus élevé indique qu'une entreprise génère suffisamment de bénéfices pour faire face à ses obligations en matière d'intérêts et qu'elle dispose donc d'une stabilité financière suffisante. Retail Estates a convenu avec certaines de ses banques que le ratio de couverture des intérêts devait être au minimum de 2.

(en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Résultat locatif net	145 787	142 176
Charges d'intérêt nettes	20 715	20 228
<b>Ratio de couverture d'intérêt</b>	<b>7,04</b>	<b>7,03</b>

## Passif net / EBITDA

- **Définition:** Le ratio passif net/EBITDA est une mesure financière qui indique dans combien de temps une entreprise pourrait rembourser sa dette financière nette avec son bénéfice courant avant intérêts, impôts et amortissements.
- **Objectif:** Ce ratio indique la capacité de remboursement de la dette d'une entreprise, c'est-à-dire le temps qu'il faudrait à l'entreprise pour rembourser sa dette si elle utilisait l'intégralité de son résultat d'exploitation à cette fin. Il aide les investisseurs et les prêteurs à évaluer la capacité de remboursement de la dette et le risque. Les secteurs dont les revenus sont stables peuvent tolérer des ratios plus élevés.

(en milliers €)	31.03.2026	31.03.2025
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-2 088	-2 917
Obligations - long terme	15 956	175 743
Obligations - court terme	129 944	
Établissements de crédit	647 726	648 655
Établissements de crédit - long terme à moins d'un an	1 429	1 384
Établissements de crédit - court terme	19 000	20 000
Établissements de crédit - straight loans	1 200	0
Commercial paper	40 150	40 100
<b>Passif net</b>	<b>853 317</b>	<b>882 965</b>
Résultat EPRA	92 981	91 758
Impôts	-4 451	-2 355
Charges et produits financières <sup>1</sup>	-20 585	-20 141
Dépréciations et amortissements	-1 923	-2 777
EBITDA	119 940	117 030
<b>EBITDA proportionnel pour l'ensemble de l'année</b>	<b>119 940</b>	<b>117 030</b>
<b>Passif net / EBITDA</b>	<b>7,11</b>	<b>7,54</b>

<sup>1</sup> Pour ce montant, nous renvoyons au Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers).

## À propos de Retail Estates sa

Retail Estates sa (Euronext Brussels: 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 m<sup>2</sup> en Belgique et de 1 500 m<sup>2</sup> aux Pays-Bas.

Au 31 mars 2026, Retail Estates sa détient en portefeuille 1 006 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 191 234 m<sup>2</sup>, répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Au 31 mars 2026, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,82 %. Au 31 mars 2026, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 2 101,66 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 22 mai 2026

**Nicolas Beaussillon**, administrateur délégué de Retail Estates sa

#### Pour tout renseignement complémentaire:

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

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

[Téléchargez des photos de Retail Estates ici.](#)



**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'

