

Communiqué de presse

Communiqué périodique — informations réglementées
Ternat, vendredi 13 novembre 2026, 7h

Publication des **résultats semestriels de l'exercice 2026-2027** (clôture en date de 30.09.2026)

Premier semestre solide grâce à la hausse des revenus locatifs et à une gestion rigoureuse des coûts

Revenus locatifs nets de 75,35 millions d'euros (+3,65 % par rapport à 72,69 millions d'euros au 30 septembre 2025). À périmètre constant (like-for-like), les revenus locatifs bruts ont augmenté de +2,56 %, grâce à l'indexation des loyers existants et un taux d'occupation plus élevé par rapport au 30 septembre 2025.

Une gestion rigoureuse des coûts a permis une **forte amélioration de la marge opérationnelle** (85,24 % contre 80,21 % un an plus tôt).

Le **résultat EPRA (Groupe)**[1] du premier semestre exercice 2026-2027 est de 49,03 millions d'euros (+7,86 % par rapport à 45,46 millions d'euros au 30 septembre 2025). Cette hausse résulte d'une augmentation des revenus locatifs et d'une amélioration de l'efficacité opérationnelle, partiellement compensées par une hausse des coûts de financement.

Le **résultat EPRA par action (Groupe)** est de 3,26 euros (+6,54 % par rapport à 3,06 euros au 30 septembre 2025).

Les **prévisions concernant le résultat locatif net** à la fin de l'exercice ont été revues à la hausse, à 150,5 millions d'euros (contre les 149 millions d'euros annoncés précédemment). La **prévision en matière de dividendes** de 5,25 euros brut par action reste maintenue.

[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, hors autres résultats du portefeuille, hors variations de juste valeur des actifs, passifs financiers et hors les intérêts minoritaires liés aux éléments susmentionnés

Le premier semestre de l'exercice 2026-2027 en bref

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2026-2027, Retail Estates (Euronext Brussels: RET) a enregistré une forte hausse de son résultat EPRA grâce à une augmentation des revenus et à des réductions de coûts.

Forte hausse du résultat EPRA

Le **résultat EPRA du Groupe** a augmenté pour atteindre 49,03 millions d'euros, soit une hausse de +7,86 % par rapport à la même période l'année dernière.

Par action, cela représente un bénéfice EPRA de 3,26 euros pour le premier semestre, +6,54 % contre 3,06 euros au 30 septembre 2025. Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 30 septembre 2026, soit 15 026 370 actions.

La hausse du résultat EPRA résulte principalement de l'augmentation des revenus locatifs et d'une amélioration de l'efficacité opérationnelle. Les revenus locatifs bruts à périmètre constant (like-for-like) ont progressé de +2,56 %, principalement grâce à l'indexation et à un taux d'occupation (97,62 %) plus élevé qu'un an auparavant (97,40 %). Par ailleurs, les charges immobilières ont diminué, notamment grâce à une gestion ciblée des coûts et à une réduction des coûts liés à la vacance. Ces économies ont en outre permis de porter la marge opérationnelle à 85,24 %, soit une forte hausse par rapport aux 80,21 % enregistrés un an plus tôt.

Conformément à sa stratégie visant à constituer et à gérer un portefeuille immobilier pérenne, l'entreprise réoriente ses investissements vers des actifs stratégiques clés, tout en réduisant les dépenses d'entretien consacrées aux immeubles présentant des perspectives stratégiques à long terme plus limitées. Parallèlement, une part plus importante des investissements dans le portefeuille de base consiste en des améliorations structurelles qui favorisent la durée de vie, la performance énergétique et la commercialisation des actifs. Cette évolution se traduit, d'une part, par une baisse des frais d'entretien et, d'autre part, par une augmentation de la part des dépenses qui, conformément aux règles d'évaluation, sont comptabilisées comme des investissements dans le portefeuille immobilier. L'impact positif de cette évolution sur le résultat EPRA (+0,09 euro) se manifeste pour la première fois ce semestre.

La **valeur EPRA net tangible asset (NTA)** de l'action s'élevait à 82,12 euros au 30 septembre 2026, contre 83,41 euros au 31 mars 2026. Cette baisse résulte principalement du versement du dividende au cours du deuxième trimestre.

Les performances opérationnelles évoluent favorablement

Les **revenus locatifs** se sont élevés à 75,18 millions d'euros (+3,21 % par rapport au 30 septembre 2025). À périmètre constant (like-for-like), on observe une hausse de +2,56 %, principalement due à l'indexation des loyers existants et à un taux d'occupation plus élevé qu'il y a un an.

Le **taux d'occupation**[2] a légèrement baissé pour s'établir à 97,62 % par rapport au 31 mars 2026 (97,82 %), mais il a augmenté par rapport à l'année dernière (97,40 %). Au cours du premier semestre, Retail Estates a signé en Belgique des contrats avec des enseignes très actives sur le marché de la location, telles que la chaîne de pharmacies Medi-Market et le discounter Wibra. Aux Pays-Bas, elle a notamment

[2] Le taux d'occupation est calculé en rapportant la valeur locative estimée (Estimated Rental Value ou ERV) des surfaces louées à la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille, exprimée en euros.

accueilli le géant du sport Adidas et la chaîne de magasins discount Die Grenze. La fréquentation en Belgique a augmenté de 0,5 % par rapport à l'année dernière[3].

La valeur du portefeuille immobilier augmente légèrement

Au cours du premier semestre de l'exercice 2026-2027, la juste valeur[4] des biens immobiliers a augmenté de +46,87 millions d'euros pour atteindre 2 138,90 millions d'euros (+2,24 % par rapport au 31 mars 2026). La valeur estimée des biens immobiliers par les experts immobiliers a augmenté (+9,86 millions d'euros), ce qui confirme la stabilité de la valeur des biens immobiliers commerciaux situés en périphérie.

La majorité de la hausse de la juste valeur du portefeuille immobilier provient de l'acquisition d'un parc commercial en France (29 millions d'euros). Retail Estates y a réalisé une première acquisition en ajoutant à son portefeuille le parc L'Oseraie, situé à Osny (Val-d'Oise). Ce parc commercial s'étend sur 12 734 m² et compte 10 unités. Les revenus locatifs contractuels annuels s'élèvent à 1,95 million d'euros. Pour plus d'informations, veuillez consulter le communiqué de presse publié le 10 avril 2026.

Au 30 septembre 2026, le portefeuille immobilier comprenait 1 019 immeubles d'une surface locative de 1 203 213,97 m².

Ratio d'endettement et financement

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 la constitution de réserves sur les bénéfices non distribués. Le taux d'endettement reste ainsi faible, à 42,11 % (contre 40,39 % au 31 mars 2026). Retail Estates conserve, dans le cadre du ratio d'endettement de 45 % qu'elle s'est fixé comme objectif à la fin de l'exercice, une capacité d'investissement de 150 millions d'euros.

Le **taux d'intérêt moyen pondéré** s'élevait à 2,57 % au 30 septembre 2026, contre 2,12 % au 31 mars 2026 à la clôture de l'exercice précédent. Au 30 septembre 2026, le risque de taux d'intérêt est couvert à hauteur de 93,28 % par des couvertures de flux de trésorerie. Comme indiqué lors de la publication du rapport intermédiaire du premier trimestre, Retail Estates prévoit que le taux d'intérêt moyen augmentera progressivement au cours de l'exercice en cours pour atteindre 2,75 %.

La **valeur des instruments de couverture financière** a augmenté de 13,43 millions d'euros (non-cash) en raison de la hausse des taux d'intérêt à long terme au cours des derniers mois.

La **durée moyenne du portefeuille de crédits** s'élève à 3,00 ans. L'impact pro forma de l'intégration de l'USPP prolongerait la durée de 4,1 ans.

Perspectives concernant le résultat locatif net et le dividende

Le **résultat locatif net prévu** au 31 mars 2027 (sur la base de la composition prévue du portefeuille immobilier) s'élève à 150,5 millions d'euros (contre le montant de 149 millions d'euros communiqué précédemment).

Les **prévisions de dividende** sont maintenues à 5,25 euros bruts par action (3,68 euros nets).

---

[3] D'après des recensements effectués dans 15 parcs commerciaux belges.

[4] 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 19 du rapport annuel 2025-2026).

Conférence téléphonique sur les résultats destinée aux analystes et aux investisseurs

Le CEO Nicolas Beaussillon et la CFO Kara De Smet présenteront les résultats vendredi 13 novembre à 10 heures lors d'un webinaire. Ce webinaire pourra être suivi après inscription et sera ensuite disponible sur la chaîne YouTube de Retail Estates.

Contenu

Premier semestre solide grâce à la hausse des revenus locatifs et à une gestion rigoureuse des coûts 1
Le premier semestre de l'exercice 2026-2027 en bref 2
Contenu 5
Chiffres clés 6
Indicateurs clés de performance EPRA 7
Rapport de gestion 8
1. Introduction 8
2. Événements importants du premier semestre 2026-2027, clôturé au 30 septembre 2026 9
3. Événements postérieurs à la clôture du semestre 15
4. Analyse des résultats 16
5. Perspectives 18
Rapport financier 19
1. Compte de résultats consolidé 19
2. Éléments du résultat global consolidé 20
3. Bilan consolidé simplifié 21
4. Aperçu consolidé simplifié des mutations des capitaux propres 23
5. Aperçu consolidé simplifié des flux de trésorerie 25
6. Chiffres semestriels consolidés simplifiés : commentaires 27
7. Autres annexes 36
8. Rapport du commissaire sur l'examen limité des informations financières consolidées intermédiaires pour la période close le 30 septembre 2026 54
Rapport relatif à l'action 55
1. Chiffres clés 55
2. Performances 56
3. Structure de l'actionnariat 59
4. Calendrier financier 59
Rapport immobilier 60
1. Le marché de l'immobilier commercial 60
2. Le portefeuille immobilier 61
3. Rapports des experts immobiliers 65
Divers 68
1. Mesures alternatives de performance (APM) 68
2. Indicateurs clés de performance EPRA 72
3. Lexique 81
Informations utiles 85
À propos de Retail Estates 86

Chiffres clés

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30.09.2026	31.03.2026
Nombre d'immeubles	1 019	1 006
Total surface locative en m²	1 203 214	1 191 234
Juste valeur estimée (en €)	2 138 896 045	2 092 030 899
Valeur d'investissement estimée (en €)	2 254 960 316	2 214 827 422
Loyer moyen par m² (en €)	130,70	128,27
Taux d'occupation	97,62 %	97,82 %

DONNÉES DU BILAN	30.09.2026	31.03.2026
Capitaux propres (en €)	1 291 045 269	1 298 025 903
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (en €)	1 279 489 564	1 286 865 330
Taux d'endettement (Législation SIR, max. 65%)[1]	42,11 %	40,39 %

RÉSULTATS (en milliers €)	30.09.2026	30.09.2025
Résultat locatif net	75 348	72 692
Résultat immobilier	73 886	71 205
Frais immobiliers	-5 185	-8 279
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-4 472	-4 622
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	64 229	58 304
Résultat sur portefeuille	8 342	7 989
Résultat d'exploitation	72 571	66 292
Résultat financier	1 384	-16 603
Résultat net	71 351	47 516
Résultat net (Groupe)	70 755	47 149
Résultat EPRA (Groupe)	49 034	45 461

DONNÉES PAR ACTION	30.09.2026	31.03.2026
Nombre d'actions	15 026 370	15 026 370
Nombre d'actions donnant droit aux dividendes	15 026 370	15 026 370
Nombre moyen pondéré d'actions	15 026 370	14 950 326
Valeur de l'actif net (VAN) par action IFRS	85,15	85,64
EPRA NTA	82,12	83,41
Cours de clôture	63,10	66,00
Sous-/surévaluation par rapport à la valeur de l'actif net IFRS	-25,90 %	-22,93 %

	30.09.2026	30.09.2025
Résultat EPRA par action (Groupe)	3,26	3,06

[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

	30.09.2026		31.03.2026	
	EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
EPRA NRV	1 356 179	90,25	1 372 803	91,36
EPRA NTA	1 234 028	82,12	1 253 398	83,41
EPRA NDV	1 280 218	85,20	1 287 930	85,71

	30.09.2026		30.09.2025	
	EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
Résultat EPRA (Groupe)	49 034	3,26	45 461	3,06

	30.09.2026	30.09.2025
	%	%
Rendement Initial Net EPRA (RIN)	6,70 %	6,57 %
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)	6,70 %	6,57 %
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	12,64 %	17,96 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	12,21 %	17,18 %
EPRA LFL (like-for-like)	2,56 %	2,20 %
EPRA CAPEX (en milliers d'€)	37 002,72	12 059,11

	30.09.2026	31.03.2026
	%	%
EPRA LTV (loan-to-value ratio)	41,90 %	39,61 %
Vide locatif EPRA	2,38 %	2,18 %

Le chapitre Divers contient des calculs et des définitions détaillés (page 72).

CRESCEND'EAU
VERVIERS
BELGIQUE



Rapport de gestion

1. Introduction

Généralités

Retail Estates SA est une société immobilière réglementée (BE-REIT) belge spécialisée dans les surfaces commerciales situées en périphérie des villes. Son portefeuille immobilier est composé de 1 019 immeubles sis en Belgique, aux Pays-Bas et en France, pour une surface commerciale totale de 1 203 213,97 m² et une juste valeur de 2 138,90 millions d'euros.

Retail Estates est cotée en bourse sur Euronext Brussels et Amsterdam. Au 30 septembre 2026, sa capitalisation boursière s'élevait à 948,2 millions d'euros.

Gestion des risques

Bien que la direction tente de les réduire au minimum absolu, il y a lieu de tenir compte d'un certain nombre de facteurs de risque. Les risques sont exposés au chapitre "Gestion des risques" du rapport annuel 2025-2026 ou le site web (www.retailestates.com/fr/retail-estates/about/risk-management).

WOONMALL
ALEXANDRIUM
ROTTERDAM
PAYS-BAS

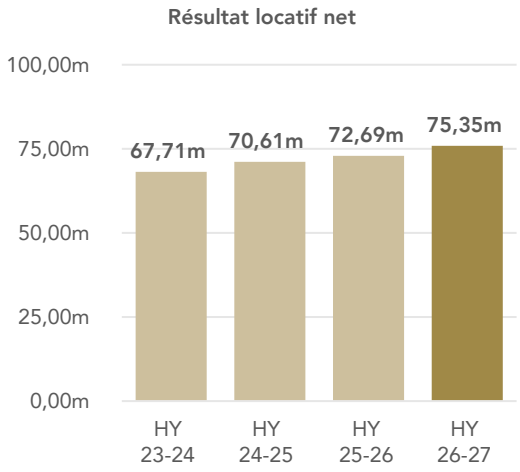




2. Événements importants du premier semestre 2026-2027, clôturé au 30 septembre 2026

Revenus locatifs et taux d'occupation

Le **résultat locatif net** s'élevait au premier semestre de l'exercice à 75,35 millions d'euros, soit une hausse de +3,65 % par rapport au même semestre de l'exercice 2025-2026. À ce moment, le résultat locatif net s'élevait à 72,69 millions d'euros.



Cette hausse résulte principalement de l'indexation des loyers existants, un taux d'occupation plus élevé par rapport à l'année dernière et de l'acquisition du parc commercial L'Oseraie à Osny (France).

À périmètre constant (like-for-like), les revenus locatifs bruts ont augmenté de +2,56 %, une hausse presque entièrement due à l'indexation des loyers existants et à un taux d'occupation plus élevé.

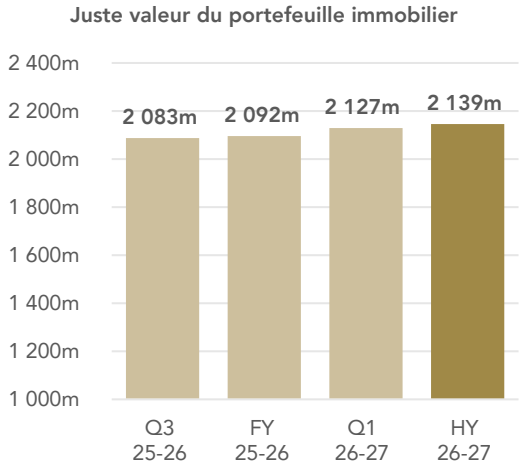
Le **taux d'occupation** s'élevait au 30 septembre 2026 à 97,62 %, contre 97,82 % au 31 mars 2026.

Au cours du premier semestre, Retail Estates a signé en Belgique des contrats avec des enseignes très actives sur le marché locatif, telles que la chaîne de pharmacies Medi-Market et le discounter Wibra. Aux Pays-Bas, elle a notamment accueilli le géant du sport Adidas et la chaîne de magasins discount Die Grenze. Au total, 29 nouveaux contrats ou renouvellements de bail ont été conclus. La fréquentation en Belgique a augmenté de 0,5 % par rapport à l'année dernière[5].

[5] D'après des recensements effectués dans 15 parcs commerciaux belges.

Juste valeur du portefeuille immobilier[6]

La **juste valeur du portefeuille immobilier** (immobilisations corporelles en cours comprises) au 30 septembre 2026 s'élevait à 2 138,90 millions d'euros, et progresse donc de +46,87 millions d'euros (+2,24 %) par rapport à la juste valeur au 31 mars 2026 (2 092,03 millions d'euros). Cette hausse résulte d'une augmentation de la valeur estimée du patrimoine immobilier (+9,86 millions d'euros) et de l'acquisition d'un parc commercial en France (voir ci-après).



Les experts immobiliers estiment à 6,87 % le **rendement locatif** (par rapport à la valeur d'investissement) de ce portefeuille sur la base de loyers en cours.

Au 30 septembre 2026, le portefeuille immobilier est constitué de 1 019 immeubles, pour une surface locative de 1 203 213,97 m².

Investissements - parcs commerciaux[7]

Au cours du premier semestre de l'exercice 2026-2027, Retail Estates a finalisé 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 a une superficie de 12 734 m² et compte 10 unités. Les revenus locatifs contractuels annuels s'élèvent à 1,95 million d'euros. Pour plus d'informations, veuillez consulter le communiqué de presse publié le 10 avril 2026.



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 Île-De-France, la Société continuera ses recherches dans la périphérie de Paris et d'autres grandes villes françaises en vue d'acquérir d'autres parcs commerciaux.

[6] 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).

[7] 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.

Immobilisations corporelles en cours

Au 30 septembre 2026, le montant total des immobilisations corporelles en cours s'élevait à 14,37 millions d'euros. Retail Estates distingue ces types d'immobilisations corporelles en cours :

Au 30 septembre 2026, le montant total des immobilisations corporelles en cours s'élevait à **14,37 millions d'euros**

- 1,12 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);
- 13,00 millions d'euros d'immobilisations corporelles en phase de prospection;
- 0,24 million d'euros d'immobilisations en cours spécifiquement liées à la durabilité.

Prospection

Wetteren

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) en vue d'un éventuel développement futur. Le plan d'exécution spatial ('Ruimtelijk Uitvoeringsplan' ou RUP) 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 obtenu un permis à cet effet, mais un recours a été introduit contre celui-ci. Retail Estates a trouvé un partenaire pour réaliser le parc destiné aux PME.

Pré-développement

Aucun projet en phase de pré-développement.

Exécution

Aucun projet en phase d'exécution dans le périmètre de consolidation. Pour plus d'informations sur Kampenhout, nous vous renvoyons à la rubrique Participations dans des entreprises associées.

Réception

Denderleeuw

À **Denderleeuw (Belgique)**, Retail Estates a livré deux immeubles commerciaux en juin 2026. Ces nouvelles constructions, d'une surface commerciale de 2 220 m², remplacent deux anciens locaux. L'investissement total s'est élevé à 3,10 millions d'euros. Le loyer annuel cumulé s'élève à 0,40 million d'euros. Des baux à long terme ont été conclus avec les deux locataires.



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 du dernier semestre, des panneaux solaires d'une puissance de 226 kWc ont été installés et mis en service à Aiseau-Presles (Belgique). Ceux-ci devraient produire annuellement 203 MWh d'énergie verte, soit la consommation annuelle de 58 ménages[8]. Cet investissement s'élève à 0,17 million d'euros. Retail Estates loue ses 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 et des menuiseries extérieures**. Au cours du premier semestre, cet investissement s'est élevé à 4,24 millions d'euros.

Par ailleurs, Retail Estates prévoit l'installation de **bornes de recharge** sur ses sites. Nous sommes en pourparlers avancés avec différents opérateurs de bornes de recharge en vue de l'installation de bornes supplémentaires dans un grand nombre de parcs commerciaux en Belgique et aux Pays-Bas. Aucune borne de recharge n'a été installée au cours du premier semestre de l'exercice.

Participations dans des entreprises associées

À **Kampenhout (Belgique)**, Veilinghof 't Sas sa construira 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

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

trouveront différents magasins autour du thème de l'habitat, tels que la décoration intérieure, l'ameublement et le bricolage. Les consommateurs et les commerçants y trouvent leur compte, car tout est regroupé en un seul endroit pratique. Kampenhout est un emplacement idéal pour ce concept. La zone de chalandise compte 500 000 habitants, dans une région caractérisée par une forte densité de population et un pouvoir d'achat élevé. À l'heure actuelle, la moitié du centre commercial dédié à l'habitat est déjà louée à la chaîne de bricolage Brico (5 485 m²), au spécialiste de l'ameublement Jysk (1 360 m²), ainsi qu'aux chaînes de literie Beter Bed (1 156 m²) et Sleeplife (1 070 m²).





La société Veilinghof 't Sas nv dispose d'un permis définitif et exécutoire. En conséquence, Retail Estates a lancé en mars 2026 la commercialisation du nouveau centre d'ameublement et, en avril, les travaux de démolition de l'ancienne halle aux endives. Les travaux préparatoires à la construction du centre commercial dédié à l'habitat ont entre-temps commencé. À ce stade, l'accent est mis sur la réutilisation ou le recyclage des anciens matériaux. La livraison du parc commercial d'une superficie de 20 000 m² est prévue pour début 2028. Le site peut accueillir dix magasins. L'investissement total s'élève à 27 millions d'euros.

En matière de durabilité, le pôle de l'habitat s'inscrit pleinement dans la stratégie de la société immobilière, qui préconise que les bâtiments soient « à l'épreuve du temps ». Le site sera développé de manière extrêmement durable et exploité de façon neutre en CO_2. Ce pôle de l'habitat sera respectueux du climat grâce à l'utilisation de toitures végétalisées, de panneaux solaires, de pompes à chaleur, de parkings perméables et à l'aménagement d'espaces verts. De plus, des bornes de recharge pour véhicules électriques seront prévues.

Outre le centre d'ameublement, le site abritera également un espace de loisirs et un établissement de restauration. À proximité, la commune de Kampenhout construira une piscine municipale.

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.

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 disposer à tout moment de liquidités suffisantes pour permettre la réalisation du projet. Dans ce cadre, des lignes de crédit supplémentaires d'un montant de 22 millions d'euros ont été mises à disposition. Au 30 septembre 2026, le montant utilisé par la société Veilinghof 't Sas sur ces lignes de crédit s'élevait déjà à 2,66 millions d'euros.

Désinvestissements

Le montant total des désinvestissements réalisés au cours du premier semestre s'est traduit par un produit net de cession de 3,32 millions d'euros. Ces cessions ont généré une plus-value nette de +0,08 million d'euros. Le montant total des désinvestissements résulte de la vente d'immeubles commerciaux à Montignies-sur-Sambre et à Spa (tous deux en Belgique) et de la vente de terrains restants sur lesquels

des appartements ont été développés par des promoteurs immobiliers sur le site de Houthalen (Belgique).

À **Montignies-sur-Sambre (Belgique)**, nous avons vendu un immeuble pour 1,86 million d'euros. Sa juste valeur s'élevait à 1,81 million d'euros ; le revenu locatif actuel était de 0,16 million d'euros. En outre, nous avons vendu à **Spa (Belgique)** deux immeubles commerciaux pour 1,25 million d'euros. La juste valeur s'élevait ici à 1,18 million d'euros et le revenu locatif actuel à 0,11 million d'euros. Les biens immobiliers concernés ne répondent plus aux critères de notre portefeuille principal.

Par ailleurs, au cours du premier semestre de l'exercice 2026-2027, une autre transaction a eu lieu concernant la vente des derniers terrains destinés à la construction d'appartements sur le site de **Houthalen (Belgique)**. Celle-ci a été réalisée avec une moins-value nette de -0,04 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.

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 3,00 ans. L'impact pro forma de l'intégration de l'USPP prolongerait la durée de 4,1 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 ne le serait que partiellement possible. Au 30 septembre 2026, 39,25 millions d'euros de ce programme de papier commercial ont été utilisés.

Au 30 septembre 2026, le **taux d'intérêt moyen** s'élève à 2,57 %, contre 2,12 % au 31 mars 2026 (voir rapport annuel 2025-2026).

Pour sa croissance, Retail Estates opte pour un modèle 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).

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.

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

Comme annoncé précédemment, 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 dans le cadre de la diversification de ses sources de financement. 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 arrivaient à échéance en juin 2026 et 75 millions d'euros arrivent à échéance 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.

Pour plus d'informations sur le financement, voir annexe 3 « dettes financières courantes et non courantes » du rapport financier semestriel (page 45).

3. Événements postérieurs à la clôture du semestre

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





4. Analyse des résultats

Résultats semestriels au 30 septembre 2026 :

- **le résultat EPRA du Groupe[9] augmentait de +7,86 % par rapport au 30 septembre 2025**
- **la juste valeur du portefeuille immobilier augmentait à 2 138,90 millions d'euros.**

Le **résultat locatif net** est passé de 72,69 millions d'euros au cours de la même période de l'année précédente à 75,35 millions d'euros (+3,65 %) au 30 septembre 2026. Cette hausse est principalement due à l'acquisition d'un parc commercial à Osny (France), à un taux d'occupation plus élevé par rapport à l'année dernière et à l'indexation des loyers.

Les **frais immobiliers** s'élevaient à -5,19 millions d'euros, contre -8,28 millions d'euros pour l'exercice précédent, soit une baisse significative de -3,09 million d'euros. Cette baisse s'explique principalement par une diminution des frais techniques (-2,38 millions d'euros) et par d'autres économies réalisées sur la quasi-totalité des postes de dépenses. La baisse des frais techniques reflète notamment l'accent accru mis sur les investissements structurels dans le portefeuille de base, tandis que les dépenses d'entretien consacrées aux actifs présentant une perspective stratégique à long terme plus limitée sont réduites. Les dépenses qui conduisent à une amélioration durable de la qualité, de la durée de vie, de la performance énergétique ou de la capacité de location d'un actif et qui répondent aux critères d'activation applicables sont intégrées dans la valeur comptable des immeubles de placement. Les coûts liés à l'entretien courant et aux réparations sont intégralement comptabilisés dans le résultat.

Cette évolution, conjuguée à la hausse des revenus locatifs et à d'autres économies de coûts, a contribué à la progression du **résultat d'exploitation immobilier** de 68,70 millions d'euros, contre 62,93 millions d'euros l'exercice précédent, ainsi qu'à l'amélioration de la marge d'exploitation, qui est passée de 80,21 % à 85,24 %.

Le **résultat de la vente de placements immobiliers** s'élevait à 0,08 million d'euros sur une vente totale de 3,32 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 9,86 millions d'euros et s'expliquent, d'une part, principalement par une plus-value du portefeuille immobilier d'un montant de 13,85 millions d'euros et, d'autre part, par l'impact des investissements réalisés qui n'ont pas été entièrement pris en compte dans les évaluations (-3,99 millions d'euros). L'autre résultat sur portefeuille s'élevait à -1,46 million d'euros.

Le **résultat financier** (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élevait à -12,02 millions d'euros. Les charges d'intérêt nettes s'élevaient à -12,08 millions d'euros, contre -10,26 millions d'euros l'année précédente. Le taux d'intérêt moyen a augmenté à 2,57 % par rapport au 31 mars 2026 à 2,12 %. La hausse du résultat financier, y compris les variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers de -16,60 millions d'euros à +1,38 million d'euros résulte de la modification de la juste valeur ddes swaps qui ne sont pas définis comme générateurs de flux de trésorerie (variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers), suite à une hausse des taux d'intérêt à long terme. Ce résultat est toutefois non réalisé et non-cash.

Les **impôts** se sont élevés à -2,60 millions d'euros, contre -2,15 million d'euros l'année précédente.

[9] Retail Estates SA et ses filiales (exclusif EPRA résultat des intérêts minoritaires)

Le **résultat net (part du Groupe)** du premier semestre s'élevait à 70,76 millions d'euros et se compose du résultat EPRA de 49,03 millions d'euros, du résultat sur portefeuille de 8,34 millions d'euros et des variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers à concurrence de 13,40 millions d'euros.

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) s'élevait au 30 septembre 2026 à 49,03 millions d'euros, une hausse de +7,86 % contre 45,46 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2025-2026. Cette croissance a été soutenue par une augmentation des revenus locatifs, un fort taux d'occupation et une baisse des charges immobilières récurrentes, partiellement compensée par une hausse des coûts de financement.

La baisse des coûts immobiliers reflète à la fois la gestion des coûts mise en œuvre et l'évolution du programme d'investissement. Dans ce contexte, une part plus importante des dépenses est consacrée à des améliorations structurelles des actifs stratégiques. Les dépenses qui répondent aux critères d'activation applicables sont comptabilisées en tant qu'investissements, tandis que les frais d'entretien courants et les réparations continuent d'être comptabilisés dans le résultat.

Cela représente **par action**, pour le premier semestre, un bénéfice EPRA de 3,26 euros (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) par rapport à 3,06 euros au 30 septembre 2025 (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions).

La **juste valeur du portefeuille immobilier** (les immobilisations corporelles en cours incluses) était de 2 138,90 millions d'euros au 30 septembre 2026, contre 2 092,03 millions d'euros au 31 mars 2026, soit une augmentation de +2,24 %, principalement due à l'acquisition d'un parc commercial en France.

Au 30 septembre 2026, l'**EPRA NTA** (valeur de l'actif corporel net) de l'action s'élève à 82,12 euros. Au 31 mars 2026, l'**EPRA NTA** était de 83,41 euros.

Le **taux d'endettement** au 30 septembre 2026 était de 42,11 %, comparé à 40,39 % au 31 mars 2026. Cette hausse résulte du versement du dividende et de l'acquisition d'un parc commercial en France.

5. 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.

Les contrats de couverture de taux d'intérêt conclus limitent l'impact des fluctuations des taux d'intérêt et offrent, pour le portefeuille de crédits actuel, un haut degré de prévisibilité quant aux charges d'intérêts pour l'exercice en cours, qui s'achève le 31 mars 2027. L'évolution au cours des périodes suivantes restera tributaire de l'évolution des marchés financiers.

Le **résultat locatif net prévu** au 31 mars 2027 (sur la base de la composition prévue du portefeuille immobilier) s'élève à 150,5 millions d'euros (contre le montant de 149 millions d'euros annoncé précédemment).

Les **prévisions en matière de dividende** sont maintenues à 5,25 euros bruts par action (3,68 euros nets par action).

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.

Rapport financier

1. Compte de résultats consolidé

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	Notes	30.09.2026	30.09.2025
Revenus locatifs		75 182	72 841
Charges relatives à la location		165	-149
Résultat locatif net		**75 348**	**72 692**
Récupération des charges immobilières		0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués		7 701	7 570
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués		-9 135	-8 976
Autres revenus et charges relatifs à la location		-27	-81
Résultat immobilier		**73 886**	**71 205**
Frais techniques		-1 111	-3 491
Frais commerciaux		-391	-596
Charges et taxes sur les immeubles non loués		-330	-561
Frais de gestion immobilière		-3 352	-3 628
Autres frais immobiliers		-2	-2
Frais immobiliers		**-5 185**	**-8 279**
Résultat d'exploitation des immeubles		**68 701**	**62 926**
Frais généraux de la société		-4 472	-4 622
Autres revenus et charges d'exploitation			
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		**64 229**	**58 304**
Résultat sur vente d'immeubles de placement		75	-215
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des installations de panneaux solaires		9 724	8 499
Autre résultat sur portefeuille		-1 458	-296
Résultat d'exploitation		**72 571**	**66 292**
Revenus financiers		108	119
Charges d'intérêts nettes		-12 077	-10 258
Intérêts nominaux sur les emprunts		-15 305	-14 449
Coûts des instruments de couverture éligibles		-334	-109
Produits des instruments de couverture éligibles		3 502	4 290
Intérêts intercalaires capitalisés		61	12
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers		13 400	-6 427
Autres charges financières		-47	-37

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	Notes	30.09.2026	30.09.2025
Résultat financier		**1 384**	**-16 603**
Quote-part dans le résultat dans les entreprises associées et co-entreprises		-4	-23
Résultat avant impôts		**73 952**	**49 666**
Impôts		-2 601	-2 149
Résultat net		**71 351**	**47 516**
Attribuable aux:			
Actionnaires du Groupe		70 755	47 149
Intérêts minoritaires		595	368
Commentaire:			
Résultat EPRA (part du Groupe)[1]		**49 034**	**45 461**
Résultat sur portefeuille		8 342	7 989
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers		13 400	-6 427
Résultat EPRA intérêts minoritaires		574	494

RÉSULTAT PAR ACTION	30.09.2026	30.09.2025
Nombre d'actions ordinaires en circulation	15 026 370	15 026 370
Nombre moyen pondéré d'actions	15 026 370	14 874 698
Bénéfice net par action ordinaire (en €)[2]	4,71	3,17
Bénéfice net dilué par action (en €)	4,71	3,17

[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, hors autres résultats du portefeuille, hors variations de juste valeur des actifs, passifs financiers et hors les intérêts minoritaires liés aux éléments susmentionnés.

[2] Le bénéfice net par action ordinaire se calcule comme suit: le résultat net divisé par le nombre moyen pondéré d'actions.

2. Éléments du résultat global consolidé

(Statement of other comprehensive income)

Éléments du résultat global (en milliers €)	Notes	30.09.2026	30.09.2025
Résultat net		71 351	47 516
Autres éléments du résultat global récupérables en comptes de résultats:		6	-128
Réserve pour les variations positives nettes de la juste valeur des panneaux solaires.		22	0
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		-16	-128
RÉSULTAT GLOBAL		**71 357**	**47 389**

3. Bilan consolidé simplifié

ACTIFS (en milliers €)	Notes	30.09.2026	31.03.2026
Immobilisations		**2 215 379**	**2 153 649**
Goodwill			
Immobilisations incorporelles		8 419	8 566
Immeubles de placement[1, 2]	2	2 138 896	2 092 031
Autres immobilisations corporelles[2]		16 188	15 595
Immobilisations financières		49 299	34 846
Instruments financiers		41 643	28 217
Créances sur participations dans des entreprises associées et joint ventures		7 656	6 628
Créances de location-financement		1 000	1 030
Créances commerciales et autres immobilisations		32	32
Impôts reportés		0	0
Autres		32	32
Participations dans des sociétés associées et des coentreprises		1 545	1 549
Actifs circulants		**31 117**	**43 077**
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	2	0	3 325
Créances commerciales		19 261	14 335
Créances fiscales et autres actifs circulants		3 855	19 934
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3 410	2 088
Comptes de régularisation		4 591	3 394
TOTAL DES ACTIFS		**2 246 496**	**2 196 725**

[1] En ce compris les immobilisations corporelles en cours conformément à la norme IAS 40.

[2] En raison du changement de classification des installations de panneaux solaires, qui sont passées de la norme IAS 40 à la norme IAS 16, les chiffres comparatifs ont été ajustés en conséquence. Dans ce cadre, les immeubles de placement ont été réduits de 9,6 millions d'euros et les autres immobilisations corporelles ont été augmentées.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	Notes	30.09.2026	31.03.2026
Capitaux propres		**1 291 045**	**1 298 026**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		**1 279 490**	**1 286 865**
Capital		329 678	329 678
Primes d'émission		407 488	407 488
Réserves		471 568	426 749
Résultat net de l'exercice		70 755	122 950
Intérêts minoritaires		**11 556**	**11 161**
Passifs		**955 451**	**898 699**
Passifs non courants		693 863	673 479
Provisions		0	0
Dettes financières non courantes	3/5	686 977	668 532
Établissements de crédit		665 340	647 726
Location-financement à long terme	3/5	5 673	4 849
Obligations	3/5	15 964	15 956
Autres passifs non courants financiers	5		
Impôts reportés		4 451	3 189
Autres		2 434	1 758
Passifs courants		261 588	225 221
Dettes financières courantes	3/5	222 593	191 723
Établissements de crédit		147 608	61 779
Location-financement à court terme		0	0
Autres		0	0
Obligations	3/5	74 985	129 944
Dettes commerciales et autres dettes courantes		16 462	13 761
Exit tax		391	391
Autres		16 071	13 370
Autres passifs courants		3	2
Comptes de régularisation		22 531	19 733
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**2 246 496**	**2 196 725**

TAUX D'ENDETTEMENT	Notes	30.09.2026	31.03.2026
Taux d'endettement[1]	4	42,11 %	40,39 %

[1] 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).

4. Aperçu consolidé simplifié des mutations des capitaux propres

APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES (en milliers €)	Notes	Capital actions ordinaires	Primes d'émission indisponibles	Primes d'émission disponibles	Réserves*	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL Capitaux Propres
Bilan selon IFRS au 31.03.2025		**322 499**	**315 410**	**81 148**	**395 286**	**106 696**	**8 982**	**1 230 021**
Affectation du résultat net 2024-2025								0
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves					29 401	-29 401		0
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture					-13 072	13 072		0
Transfert du résultat EPRA aux réserves					15 360	-15 360		0
Reclassification entre les réserves								
Dividendes de l'exercice 2024-2025						-75 007		-75 007
Augmentation du capital								
Augmentation du capital par apport en nature		7 178		11 045				18 223
Frais de l'augmentation du capital				-113				-113
Autres							-200	-200
Résultat global au 30.09.2025					-128	47 149	368	47 389
Bilan selon IFRS au 30.09.2025		**329 678**	**315 410**	**92 081**	**426 847**	**47 149**	**9 149**	**1 220 313**
Bilan selon IFRS au 31.03.2026		**329 678**	**315 410**	**92 078**	**426 749**	**122 950**	**11 161**	**1 298 026**
Affectation du résultat net 2025-2026								
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves					25 876	-25 876		0
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture					3 769	-3 769		0
Transfert du résultat EPRA aux réserves					15 168	-15 168		0
Reclassification entre les réserves								
Dividendes de l'exercice 2025-2026						-78 137		-78 137
Augmentation du capital								
Augmentation du capital par apport en nature								0
Frais de l'augmentation du capital								0
Autres							-200	-200
Résultat global au 30.09.2026					6	70 755	595	71 357
Bilan selon IFRS au 30.09.2026		**329 678**	**315 410**	**92 078**	**471 568**	**70 755**	**11 556**	**1 291 045**

Détail des réserves (en milliers €)	Notes	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations dans la juste valeur de l'immobilier	Réserves disponibles	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Résultats reportés des exercices précédents	TOTAL
Bilan selon IFRS au 31.03.2025		**87**	**217 220**	**9 573**		**241**	**37 227**	**130 938**	**395 286**
Affectation du résultat net 2024-2025									
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			29 401						29 401
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture			.				-13 072		-13 072
Transfert du résultat EPRA aux réserves								15 360	15 360
Reclassification entre les réserves			326	-152				-173	0
Augmentation du capital par apport en nature									
Frais de l'augmentation du capital									
Autres									
Résultat global au 30.09.2025						-128			-128
Bilan selon IFRS au 30.09.2025		**87**	**246 947**	**9 421**	**0**	**114**	**24 155**	**146 124**	**426 847**
Bilan selon IFRS au 31.03.2026		**87**	**248 033**	**10 344**		**16**	**24 155**	**144 114**	**426 749**
Affectation du résultat net 2025-2026									
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			25 876						25 876
Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture			.				3 769		3 769
Transfert du résultat EPRA aux réserves								15 168	15 168
Reclassification entre les réserves			-182	381				-199	0
Augmentation du capital par apport en nature									
Frais de l'augmentation du capital									
Autres									
Résultat global au 30.09.2026					22	-16			6
Bilan selon IFRS au 30.09.2026		**87**	**273 727**	**10 725**	**22**	**0**	**27 924**	**159 084**	**471 568**

5. Aperçu consolidé simplifié des flux de trésorerie

Le fait d'arrondir au millier peut engendrer des écarts entre, d'une part, les résultats du bilan et du compte de résultats, et, d'autre part, les informations détaillées ci-jointes.

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers €)	Notes	30.09.2026	30.09.2025
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		**2 088**	**2 917**
Flux de trésorerie nets liés aux activités opérationnelles		**78 055**	**49 717**
Résultat net du Groupe		71 351	47 516
Impôts		2 601	2 149
Charges d'intérêts nettes	3	12 077	10 258
Produits financiers	3	-108	-119
Plus-value (-)/moins-value (+) sur cessions		-75	215
Flux de trésorerie des activités opérationnelles avant ajustement des éléments non monétaires, des impôts effectivement payés et du fonds de roulement		**85 846**	**60 019**
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	-13 400	6 427
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2	-9 863	-8 115
Amortissements et dépréciations (dotations/reprises) sur les immobilisations		830	785
Part dans le résultat des sociétés associées et des coentreprises		4	23
Autres ajustements pour les éléments non monétaires et les impôts effectivement payés		1 959	-6 714
Ajustements pour les éléments non monétaires et les impôts payés		**-20 470**	**-7 592**
Augmentation (-)/Diminution (+) du fonds de roulement		**12 680**	**-2 710**
Flux de trésorerie nets liés aux activités d'investissement		-35 100	4 860
Investissements		**-37 413**	**-12 232**
Paiements liés à l'acquisition d'investissements immobiliers	2	-36 943	-11 738
Paiements liés à l'acquisition d'actions dans des sociétés immobilières, moins la trésorerie nette acquise			
Acquisition d'autres immobilisations corporelles et incorporelles		-471	-495
Ventes		**3 341**	**17 093**
Produits de la cession d'investissements immobiliers	2	3 325	17 075
Cession d'autres immobilisations corporelles et incorporelles		16	17
Investissements dans et financements d'entreprises associées et de coentreprises		**-1 028**	**0**
Investissements dans et financements d'entreprises associées et de coentreprises		-1 028	
Remboursements de financements d'entreprises associées et de coentreprises		0	
Dividendes reçus			

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers €)	Notes	30.09.2026	30.09.2025
Flux de trésorerie net lié aux activités de financement		**-41 634**	**-54 268**
Utilisation de nouveaux prêts contractés	3	40 000	60 000
Remboursements de prêts arrivant à échéance	3	-65 705	-48 687
Contrats de crédit résiliés prématurément	3		
Utilisation de lignes de crédit existantes	3	75 050	4 550
Remboursement temporaire de crédits	3		-3 500
Utilisation de commercial paper	3	39 250	38 550
Remboursement de commercial paper	3	-40 150	-40 100
Dividendes payés		-78 137	-56 784
Dividendes payés aux intérêts minoritaires		-200	-200
Intérêts payés		-11 784	-8 103
Intérêts perçus		42	6
Augmentation/diminution du capital des intérêts minoritaires			
Augmentation nette (+)/diminution nette (-) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		**1 321**	**310**
Trésorerie et équivalents de trésorerie		**3 410**	**3 226**

6. Chiffres semestriels consolidés simplifiés : commentaires

6.1. Indicateurs clés de performance

Résultat EPRA par action (en €)	30.09.2026	30.09.2025
Résultat EPRA (part du groupe)	49 034 072	45 460 997
Nombre d'actions ordinaires en circulation	15 026 370	15 026 370
Nombre moyen pondéré d'actions	15 026 370	14 874 698
Résultat EPRA (Groupe) par action (en €)[1]	3,26	3,06
Résultat EPRA (Groupe) par action (en €) - dilué	3,26	3,06

[1] 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 3,26 euros au 30.09.2026 contre 3,06 euros au 30.09.2025.

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) - PART DU GROUPE	30.09.2026	31.03.2026
Valeur de l'actif net (part du groupe) par action IFRS[1]	85,15	85,64
EPRA NTA par action[2]	82,12	83,41

[1] 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.

[2] 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.

6.2. Principes retenus pour la présentation

Le rapport financier intermédiaire relatif au premier semestre clôturé au 30 septembre 2026 est établi dans le respect des normes comptables conformes aux International Financial Reporting Standards, telles que transposées par la Législation SIR et conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ».

Concernant les différences de temporalités fiscales entre la comptabilité locale et les chiffres consolidés, les impôts différés actifs et/ou passifs sont comptabilisés. Ils le sont via « autre résultat sur portefeuille ».

Au cours du premier semestre, la société a réexaminé le traitement comptable de ses panneaux solaires. Sur la base de cette analyse, il a été conclu que les panneaux solaires ne répondaient pas à la définition des immeubles de placement telle qu'elle figure dans la norme IAS 40 « Immeubles de placement ». Par conséquent, ces actifs sont désormais comptabilisés séparément, conformément à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles ». À la suite de ce changement, les panneaux solaires, d'un montant de 9,6 millions d'euros, ont été classés et évalués séparément en tant qu'immobilisations corporelles.

Pour le reste, les présents comptes annuels intermédiaires simplifiés utilisent les mêmes bases d'élaboration des états financiers et les mêmes méthodes de calcul que celles ayant servi à l'établissement des comptes annuels consolidés au 31 mars 2026.

L'euro (€ et EUR) est utilisé comme monnaie fonctionnelle et de présentation, et est arrondi au millier le plus proche.

6.3. Application de la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprise »

Les transactions effectuées par la société au cours des derniers exercices comptables précédent n'ont pas été traitées au titre de regroupements d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 qui, compte tenu de la nature et de la taille des sociétés dont le contrôle a été acquis, n'a pas été jugée applicable. Il s'agit de sociétés détenant un nombre limité d'immeubles, qu'elles n'ont pas l'intention de conserver dans le cadre d'une activité autonome. Les sociétés sont consolidées dans leur intégralité. Nous nous référons également à l'annexe 6 à cet égard.

6.4. Statut d'adoption des nouvelles normes en date du 30 septembre 2026 (EFRAG 24 septembre 2026)

Les **amendements** aux normes suivantes sont **d'application obligatoire** pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1er janvier 2026 et **ont été adoptés par l'Union européenne**:

- **Améliorations annuelles Volume 11 (entré en vigueur le 1er janvier 2026).** Les normes modifiées sont:
  - IFRS 1 Première application des Normes internationales d'information financière;
  - IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir et des indications supplémentaires pour la mise en œuvre d'IFRS 7;
  - IFRS 9 Instruments financiers;
  - IFRS 10 États financiers consolidés; et
  - IAS 7 Tableaux des flux de trésorerie.

Les nouvelles **normes et amendements** suivants, susceptibles d'avoir une incidence sur Retail Estates SA, ont été publiés mais **sont obligatoires** pour les exercices comptables débutant au 1er janvier 2026 mais **n'ont pas été adoptés par l'Union européenne**:

- Néant

Les **amendements** aux normes suivantes ont été publiés, susceptibles d'avoir une incidence sur Retail Estates SA, mais **ne sont pas encore obligatoires** pour les exercices comptables débutant au 1er janvier 2026 et **ont été adoptés par l'Union européenne**:

- **IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers (entrée en vigueur le 1er janvier 2027).** L'IASB a publié IFRS 18, la nouvelle norme sur la présentation et les informations à fournir dans les états financiers, en mettant l'accent sur les mises à jour de l'état des résultats. Les nouveaux concepts clés introduits dans IFRS 18 concernent:
  - La structure de l'état des résultats ;
  - Les informations nécessaires à fournir dans les états financiers pour certaines mesures de performance du résultat qui sont rapportées en dehors des états financiers de l'entité (c'est-à-dire les mesures de performance alternatives définies par la direction) ;
  - Les principes améliorés sur l'agrégation et la désagrégation qui s'appliquent aux états financiers primaires et aux notes en général.

  IFRS 18 remplacera IAS 1; bon nombre des autres principes existants dans IAS 1 sont conservés, avec des changements limités. IFRS 18 n'aura pas d'impact sur la reconnaissance ou la mesure des éléments dans les états financiers, mais cela pourrait modifier ce qu'une entité rapporte en tant que "bénéfice ou perte d'exploitation".

  IFRS 18 s'appliquera aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027 et s'applique également aux informations comparatives. Les changements de présentation et des informations nécessaires par IFRS 18 pourraient nécessiter des changements de système et de processus.

  Retail Estates SA a pris connaissance de la publication de la norme IFRS 18 « Présentation et notes annexes des états financiers », qui entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027. Cette nouvelle norme devrait avoir une incidence sur la présentation du compte de résultat de Retail Estates SA, ainsi que sur l'identification, la présentation et les notes explicatives relatives aux indicateurs de performance définis par la direction en matière de profits et pertes (Management Performance Measures – MPM).

  Retail Estates SA a entamé l'analyse de l'impact de la norme IFRS 18 sur ses états financiers. Cette analyse est actuellement en cours et a pour objectif de mettre en œuvre les exigences de la norme IFRS 18 en temps utile et de manière correcte d'ici la date d'application obligatoire. Les conséquences éventuelles sur la présentation du compte de résultat et les indicateurs de performance utilisés feront l'objet d'une évaluation et d'explications plus approfondies à un stade ultérieur.

Les **amendements** aux normes suivantes ont été publiés, susceptibles d'avoir une incidence sur Retail Estates SA, mais **ne sont pas encore obligatoires** pour les exercices comptables débutant au 1er janvier 2026 et **ne sont pas encore adoptés par l'Union européenne**:

- Néant

6.5. Déclaration de la personne responsable chez Retail Estates SA

Conformément à l'article 13, § 2, de l'A.R. du 14 novembre 2007, Nicolas Beaussillon, administrateur délégué, déclare qu'à sa connaissance :

a) les comptes annuels intermédiaires simplifiés, établis conformément aux bases d'élaboration des états financiers, aux IFRS et à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle

qu'agréée par l'Union européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Retail Estates SA, ainsi que des entreprises faisant partie du périmètre de consolidation.

b) le rapport intermédiaire expose fidèlement les principaux événements survenus au cours des six premiers mois de l'exercice actuel, leur influence sur les comptes annuels intermédiaires simplifiés, les principaux facteurs de risque et incertitudes relatifs aux mois restants à courir pour achever l'exercice, de même que les principales transactions conclues entre les parties liées et leur incidence éventuelle sur les comptes annuels intermédiaires simplifiés, si ces transactions revêtent une importance significative et n'ont pas été conclues à des conditions de marché normales.

6.6. Informations par segment

L'IFRS 8 définit un segment opérationnel comme une composante de l'entreprise (IFRS 8.2) :

- engagée dans des activités susceptibles de lui procurer des produits ou de lui faire supporter des charges (notamment à l'occasion de transactions effectuées avec d'autres composantes de ladite entreprise) ;
- dont les résultats d'exploitation sont examinés régulièrement par le principal décideur opérationnel de l'entité (CODM) en vue de prendre des décisions quant aux ressources à affecter au segment et d'évaluer ses performances ; et
- pour laquelle des informations financières isolées sont disponibles.

Retail Estates établit une distinction entre trois segments géographiques : la Belgique, les Pays-Bas et la France.

Chez Retail Estates, le principal décideur opérationnel est le comité de gestion.

Informations sectorielles - Résultats

Informations segmentées – Résultat sectoriel (en milliers €)	30.09.2026					30.09.2025				
	Belgique	Les Pays-Bas	France	Montants non alloués	TOTAL	Belgique	Les Pays-Bas	France	Montants non alloués	TOTAL
Revenus locatifs	46 207	28 107	868		75 182	45 910	26 932	0		72 841
Charges relatives à la location	300	-98	-37		165	44	-193	0		-149
Résultat locatif net	**46 507**	**28 010**	**831**		**75 348**	**45 953**	**26 739**	**0**		**72 692**
Récupération des charges immobilières										
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	4 852	2 728	121		7 701	5 128	2 442	0		7 570
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-5 093	-3 920	-122		-9 135	-5 333	-3 643	0		-8 976
Autres revenus et charges relatifs à la location	-13	-14	0		-27	-62	-19	0		-81
Résultat immobilier	**46 253**	**26 803**	**831**		**73 886**	**45 687**	**25 518**	**0**		**71 205**
Frais techniques	-435	-676	0		-1 111	-2 088	-1 404	0		-3 491
Frais commerciaux	-304	-87	0		-391	-547	-50	0		-596
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-283	-47	0		-330	-400	-161	0		-561
Frais de gestion immobilière	-2 515	-791	-46		-3 352	-2 719	-909	0		-3 628
Autres frais immobiliers	-2	0	0		-2	-2	0	0		-2
Frais immobiliers	**-3 538**	**-1 600**	**-46**		**-5 185**	**-5 756**	**-2 523**	**0**		**-8 279**
Résultat d'exploitation des immeubles	**42 714**	**25 202**	**784**		**68 701**	**39 931**	**22 995**	**0**		**62 926**
Frais généraux de la société				-4 472	-4 472				-4 622	-4 622
Autres revenus et charges d'exploitation				0						
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille					**64 229**					**58 304**

Informations segmentées – Résultat sectoriel (en milliers €)	30.09.2026					30.09.2025				
	Belgique	Les Pays-Bas	France	Montants non alloués	TOTAL	Belgique	Les Pays-Bas	France	Montants non alloués	TOTAL
Résultat sur vente d'immeubles de placement	75	0	0		75	-245	30	0		-215
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0							
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4 383	6 009	-667		9 724	8 261	238	0		8 499
Autre résultat sur portefeuille	-511	-947	0		-1 458	194	-490	0		-296
Résultat d'exploitation					**72 571**					**66 292**
Revenus financiers				108	108				119	119
Charges d'intérêts nettes				-12 077	-12 077				-10 258	-10 258
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers				13 400	13 400				-6 427	-6 427
Autres charges financières				-47	-47				-37	-37
Résultat financier				**1 384**	**1 384**				**-16 603**	**-16 603**
Quote-part dans le résultat dans les entreprises associées et co-entreprises				**-4**	**-4**				**-23**	**-23**
Résultat avant impôts					**73 952**					**49 666**
Impôts	**-125**	**-2 476**	**0**		**-2 601**	**-143**	**-2 007**	**0**		**-2 149**
Résultat net					**71 351**					**47 516**
Attribuable aux:										
Actionnaires du Groupe					70 755					47 149
Intérêts minoritaires					595					368

Bilan segmenté

Informations segmentées – actifs des segments (en milliers €)	30.09.2026 Belgique	Les Pays-Bas	France	TOTAL	31.03.2026 Belgique	Les Pays-Bas	France	TOTAL
Immeubles de placement[1]	1 391 277	718 898	28 721	2 138 896	1 382 406	709 625	0	2 092 031
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	3 325	0	0	3 325

[1] En ce compris les immobilisations corporelles en cours conformément à la norme IAS 40.

6.7. Estimation des immeubles de placement en construction

Conformément à la norme IAS 40, les immobilisations corporelles en cours sont actées dans les immeubles de placement. Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition au moment de l'achat, en ce compris les frais annexes et la TVA non déductible.

Si le Groupe estime que la juste valeur des immeubles de placement en construction ne peut pas être déterminée de manière fiable, mais prévoit que la juste valeur pourra être déterminée lorsque lesdits immeubles seront adjugés, autorisés et loués, il comptabilise l'immeuble de placement en construction au prix d'achat jusqu'au moment où sa juste valeur peut être déterminée (quand l'immeuble est adjugé, autorisé et loué) ou jusqu'au moment où la construction est terminée (en fonction du premier événement survenu), conformément à la norme IAS 40.53. L'évaluation à la juste valeur se base sur l'évaluation effectuée par l'expert immobilier, déduction faite du montant des travaux restant à exécuter.

Un immeuble de placement en construction peut être un terrain à bâtir, un immeuble en voie de démolition ou un immeuble existant dont l'affectation doit être modifiée et pour lequel des travaux de transformation importants sont nécessaires en vue de lui donner l'affectation souhaitée ; il peut également s'agir de l'ensemble de coûts dans le cadre de projets de durabilité.



7. Autres annexes

Annexe 1: revenus locatifs

Revenus locatifs (en milliers €)	30.09.2026	30.09.2025
Dans moins d'un an	152 900	146 858
Entre un et cinq an(s)	488 369	463 583
Dans plus de cinq ans	364 046	382 581

La hausse des revenus locatifs résulte principalement des indexations des loyers existants, d'un taux d'occupation plus élevé qu'il y a un an et de l'acquisition d'un parc commercial en France.

À titre d'exercice théorique, le tableau ci-dessus reflète le montant des revenus locatifs que Retail Estates SA percevra de manière certaine sur la base des contrats de bail en cours. En ce qui concerne les contrats de bail commercial belges, cet exercice n'ôte rien au risque théorique de voir tous les locataires faire usage de la possibilité de résiliation que leur accorde la loi au terme de chaque triennat. Dans ces circonstances, tous les locaux commerciaux belges seront par définition vacants dans un délai de trois ans et six mois.

Au cours du semestre écoulé, un total de 0,64 million d'euros de réductions ont été octroyées dans le cadre de périodes de location gratuite. 57 contrats concernent un bail à loyer progressif. En dehors des périodes de location gratuite, aucun autre incitant financier n'a été accordé lors de la conclusion de contrats de bail.

Type de contrat de bail

Pour ses immeubles belges, le Groupe conclut des contrats de bail commercial d'une durée de 9 ans minimum, résiliables par le preneur en général à l'expiration des troisième et sixième années, moyennant un délai de préavis notifié six mois avant l'échéance.

Aux Pays-Bas, les baux ont une durée de 5 ans par défaut. Ils peuvent être résiliés tous les 5 ans et peuvent être renouvelés pour 2 périodes supplémentaires de 5 ans. Des renouvellements supplémentaires doivent être réglés contractuellement.

Les loyers sont généralement payés chaque mois anticipativement (parfois trimestriellement). Ils sont indexés chaque année à l'anniversaire du contrat de bail. En Belgique, les impôts et taxes (précompte immobilier compris), la prime d'assurance et les charges communes sont en principe à la charge du locataire. Aux Pays-Bas, les impôts et la prime d'assurance sont censés faire partie du loyer et ne peuvent dès lors pas être portés en compte aux locataires.

Afin de garantir le respect des obligations contractuelles qui leur incombent, les locataires doivent constituer une garantie locative, généralement sous forme d'une garantie bancaire d'une valeur de trois mois de loyer.

Au début de contrat, un état des lieux est établi entre les parties par un expert indépendant. À l'échéance du contrat, le locataire doit restituer les locaux loués dans l'état décrit dans l'état des lieux d'entrée, sous réserve de la vétusté ordinaire. Le locataire ne peut céder le contrat de bail, ni sous-louer les locaux, en tout ou en partie, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Le locataire est tenu de faire enregistrer le contrat à ses frais.

Annexe 2: immeubles de placement

Pour de plus amples informations sur les acquisitions et désinvestissements, nous vous renvoyons au rapport d'activités (page 9).

	Immeubles de placement[1]		Actifs détenus en vue de la vente		Total	
Tableau des investissements et réévaluations (en milliers €)	**30.09.2026**	**31.03.2026**	**30.09.2026**	**31.03.2026**	**30.09.2026**	**31.03.2026**
Solde à la fin de l'exercice précédent[2]	**2 092 031**	**2 069 537**	**3 325**	**18 457**	**2 095 355**	**2 087 994**
Acquisition par achat des sociétés immobilières	0	0		0	0	0
Acquisition par apport des sociétés immobilières	0			0		
Frais de financement activés	61	58		0	61	58
Acquisition d'immeubles de placement	29 088	5 434		0	29 088	5 434
Investissements résultant de dépenses ultérieures incluses dans la valeur comptable de l'actif	6 386	13 916		0	6 386	13 916
Apport d'immeubles de placement	0	0		0	0	0
Aliénation par vente de sociétés immobilières	0	0		0	0	0
Vente d'immeubles de placement	0	-1 144	-3 325	-31 568	-3 325	-32 712
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	0	-16 436		16 436	0	0
IFRS 16	-15	314		0	-15	314
Autres transferts	0	0		0	0	0
Acquisition d'immeubles de placement en construction	1 482	2 437		0	1 482	2 437
Réception d'immeubles de placement en construction à portefeuille	1 308	-7 726		0	1 308	-7 726
Transfert d'immeubles de placement à immeubles de placement en construction	-1 308	7 726		0	-1 308	7 726
Transfert des immobilisations en cours de construction vers les investissements dans les sociétés associées	0	0		0	0	0
Variation de la juste valeur (+/-)	9 863	27 540		0	9 863	27 540
À la fin du semestre/de l'exercice	**2 138 896**	**2 101 656**	**0**	**3 325**	**2 138 896**	**2 104 980**
AUTRES INFORMATIONS						
Valeur d'investissement des immeubles	2 254 960	2 214 827	0	3 408	2 254 960	2 218 235

[1] En ce compris les immobilisations corporelles en cours conformément à la norme IAS 40.

[2] Le solde du bilan d'ouverture diffère du solde à la fin de l'exercice précédent en raison de la modification des règles d'évaluation des installations de panneaux solaires

Lors de l'exercice 2026-2027, les investissements résultant des dépenses ultérieures intégrées dans la valeur comptable de l'actif s'élevaient à 6,39 millions d'euros. En outre, 1,48 million d'euros ont été investis dans les projets de développement pour compte propre. Les acquisitions d'immeubles de placement s'élèvent à 29,09 millions d'euros, montant entièrement lié à l'acquisition du parc commercial en France.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 9,86 millions d'euros pour l'exercice en cours. Cette augmentation est principalement due à l'impact positif des ajustements estimés des loyers de marché (ERV) et des indexations (+13,13 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 (-3,99 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 (+2,28 millions d'euros), tandis que la vacance a entraîné un impact d'évaluation négatif de -0,30 millions d'euros. Enfin, d'autres facteurs ponctuels ont eu un impact négatif de -1,26 million d'euros.

Pour les évolutions concernant les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente, nous renvoyons au point « Commentaires des comptes consolidés de l'exercice » du rapport de gestion (page 16).

Tel que mentionné dans les règles d'évaluation, les immeubles de placement en construction sont actés dans les immeubles de placement conformément à la norme IAS-40, telle qu'adaptée. Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition au moment de l'achat, en ce compris les frais annexes et la TVA non déductible.

Si le Groupe estime que la juste valeur des immeubles de placement en cours de construction ne peut pas être déterminée de manière fiable, mais prévoit que la juste valeur pourra être déterminée lorsque lesdits immeubles seront adjugés, autorisés et loués, il comptabilise l'immeuble de placement en cours de construction au prix d'achat jusqu'au moment où sa juste valeur peut être déterminée (quand l'immeuble est adjugé, autorisé et loué) ou jusqu'au moment où la construction est terminée (en fonction du premier événement survenu), conformément à la norme IAS 40.53. L'évaluation à la juste valeur se base sur l'évaluation effectuée par l'expert immobilier, déduction faite du montant des travaux restant à exécuter.

Dans le cadre des placements immobiliers, les immobilisations en cours s'élèvent actuellement à 14,37 millions d'euros, contre 19,54 millions d'euros au 31 mars 2026. Celles-ci sont intégralement évaluées au coût d'acquisition, car leur juste valeur ne peut pas encore être estimée de manière fiable.

IFRS 13

L'IFRS 13 a introduit un cadre uniforme pour l'évaluation à la juste valeur et la mise à disposition d'informations concernant l'évaluation à la juste valeur, là où ce cadre pour l'évaluation est obligatoire ou autorisé en vertu d'autres normes IFRS. Dans ce cadre, la juste valeur se définit comme le prix que l'on recevrait pour vendre un actif ou que l'on paierait pour céder une obligation dans le cadre d'une transaction régulière entre acteurs du marché à la date d'évaluation.

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. La juste valeur est déterminée sur la base de l'un des niveaux suivants de la hiérarchie IFRS 13 :

- **Niveau 1** : évaluation basée sur des prix cotés sur des marchés actifs ;
- **Niveau 2** : évaluation basée sur des données observables (en externe) directement ou indirectement ; ou
- **Niveau 3** : évaluation basée intégralement ou partiellement sur des données non observables (en externe).

Dans la classification de la norme IFRS 13, les immeubles de placement relèvent du niveau 3.

Méthode d'évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur la base de rapports d'évaluation établis par des évaluateurs immobiliers indépendants et experts. Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Cette juste valeur est basée sur la valeur de marché (et par conséquent, corrigée avant les droits

de mutation comme décrit au point « Méthodes comptables significatives », plus haut dans le présent rapport financier annuel).

Les méthodes suivantes sont utilisées par les évaluateurs immobiliers indépendants :

La valeur d'investissement est généralement calculée sur la base d'une capitalisation avec un RBI (Rendement Brut Initial) de la valeur locative estimée établie par contrat, compte tenu de corrections éventuelles dues à divers facteurs tels que le loyer annuel de base actuel, le taux d'inoccupation, les loyers progressifs, les périodes sans loyer, etc. Le RBI dépend des rendements en vigueur sur le marché des investissements, compte tenu de l'emplacement, du caractère approprié du site, ainsi que de la qualité des locataires et de l'immeuble au moment de l'évaluation.

En outre, le calcul du RBI tient également compte des investissements réalisés en matière de développement durable ainsi que des aspects généraux liés à l'énergie et au climat.

En ce qui concerne les immeubles dont le droit de propriété est scindé en nue-propriété d'une part, et droit de superficie ou d'emphytéose d'autre part, la valeur du droit de superficie ou d'emphytéose est déterminée par l'actualisation (Discounted Cash-Flow) des revenus locatifs nets, c'est-à-dire après déduction des redevances de superficie ou d'emphytéose dues, et ce pour la période allant jusqu'à l'échéance de ce contrat de superficie ou d'emphytéose.

La valeur de la nue-propriété est déterminée par l'actualisation (Discounted Cash-Flow) des redevances de superficie ou d'emphytéose périodiques jusqu'à l'échéance du contrat.

Données d'entrée non observables dans la détermination de la juste valeur :

Belgique

			30.09.2026		31.03.2026	
Type d'immobilier	Méthode	Input	Fourchette	Moyen pondéré	Fourchette	Moyen pondéré
Parc commercial	Rendement Initial Brut - capitalisation	Taux de capitalisation (%)	5,25%-10%	6,59 %	5,25%-10%	6,65 %
		Loyer annuel (EUR/m²)[1]	50 - 225	120,83	50 - 225	121,66
		Loyers contractuels (en €)[1]	38 - 336	126,85	42 - 336	128,74
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'echéance finale) (en mois)[2]	0-312m	92m	0-312m	96m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première echéance) (en mois)[3]	0-36m	19m	0-36m	20m
		Vacance (en mois)	0-9		0-12	
	DCF (Discounted Cash Flow)	Taux d'escompte (%)	5,55%-7%	6,45 %	5,55%-7%	6,46 %
		Loyer annuel (EUR/m²)[1]	95 - 200	135,32	95 - 200	133,75
		Loyers contractuels (en €)[1]	93 - 263	143,42	85 - 263	142,02
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'echéance finale) (en mois)[2]	0-252m	82m	0-252m	83m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première echéance) (en mois)[3]	0-36m	24m	0-36m	24m
		Vacance (en mois)	0-9m		0-6m	

[1] Afin d'éviter toute distorsion, deux contrats de location immobilière et les contrats de crédit-bail ont été exclus de la base de calcul, car ils ne comportaient pas d'options de résiliation anticipée.

[2] Afin d'obtenir des fourchettes représentatives tant pour les loyers contractuels que pour les loyers du marché, les contrats à durée déterminée et les unités d'une superficie inférieure à 200 m² ont été exclus de l'analyse.

[3] Afin d'éviter toute distorsion, deux contrats de construction d'une durée allant jusqu'en 2063 et 2070 ont été écartés, de sorte que les fourchettes donnent une image plus représentative.

Type d'immobilier	Méthode	Input	30.09.2026 Fourchette	30.09.2026 Moyen pondéré	31.03.2026 Fourchette	31.03.2026 Moyen pondéré
Cluster commercial	Rendement Initial Brut - capitalisation	Taux de capitalisation (%)	5,75%-9,25%	6,84 %	5,75%-9,25%	6,67 %
		Loyer annuel (EUR/m²)[1]	65 - 200	119,12	40 - 200	115,60
		Loyers contractuels (en €)[1]	54 - 252	127,72	51 - 252	120,83
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'echéance finale) (en mois)[2]	0 - 252m	93m	0 - 252m	91m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première echéance) (en mois)[3]	0-36m	23m	0-36m	21m
		Vacance (en mois)	0 - 12m		0 - 12m	
	DCF (Discounted Cash Flow)	Taux d'escompte (%)	6%-7,54%	6,59 %	6%-9%	6,56 %
		Loyer annuel (EUR/m²)[1]	50 - 156	115,57	70 - 156	113,13
		Loyers contractuels (en €)[1]	77 - 180	109,47	77 - 180	106,61
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'echéance finale) (en mois)[2]	0-192m	114m	0-192m	118m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première echéance) (en mois)[3]	0-132m	74m	0-132m	78m
		Vacance (en mois)	0-18m		0-18m	

[1] Afin d'éviter toute distorsion, deux contrats de location immobilière et les contrats de crédit-bail ont été exclus de la base de calcul, car ils ne comportaient pas d'options de résiliation anticipée.

[2] Afin d'obtenir des fourchettes représentatives tant pour les loyers contractuels que pour les loyers du marché, les contrats à durée déterminée et les unités d'une superficie inférieure à 200 m² ont été exclus de l'analyse.

[3] Afin d'éviter toute distorsion, deux contrats de construction d'une durée allant jusqu'en 2063 et 2070 ont été écartés, de sorte que les fourchettes donnent une image plus représentative.

Type d'immobilier	Méthode	Input	30.09.2026 Fourchette	30.09.2026 Moyen pondéré	31.03.2026 Fourchette	31.03.2026 Moyen pondéré
Magasins individuels	Rendement Initial Brut - capitalisation	Taux de capitalisation (%)	5,75% - 9,5%	6,83 %	5,75% - 9,5%	6,74 %
		Loyer annuel (EUR/m²)[1]	60 - 170	103,81	55 - 170	99,61
		Loyers contractuels (en €)[1]	81 - 179	108,08	61 - 197	101,59
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'echéance finale) (en mois)[2]	0 - 312m	95m	0 - 312m	93m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première echéance) (en mois)[3]	0 - 36m	28m	0 - 36m	28m
		Vacance (en mois)	0-9m		0-12m	
	DCF (Discounted Cash Flow)	Taux d'escompte (%)	6,25 % - 7%	7,23 %		
		Loyer annuel (EUR/m²)[1]	70 - 95	82,60		
		Loyers contractuels (en €)[1]	78 - 103	90,83		
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'echéance finale) (en mois)[2]	0 - 120m	86m		
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première echéance) (en mois)[3]	0 - 120m	23m		
		Vacance (en mois)	0m			

[1] Afin d'éviter toute distorsion, deux contrats de location immobilière et les contrats de crédit-bail ont été exclus de la base de calcul, car ils ne comportaient pas d'options de résiliation anticipée.

[2] Afin d'obtenir des fourchettes représentatives tant pour les loyers contractuels que pour les loyers du marché, les contrats à durée déterminée et les unités d'une superficie inférieure à 200 m² ont été exclus de l'analyse.

[3] Afin d'éviter toute distorsion, deux contrats de construction d'une durée allant jusqu'en 2063 et 2070 ont été écartés, de sorte que les fourchettes donnent une image plus représentative.

Pays-Bas

Type d'immobilier	Méthode	Input	30.09.2026 Fourchette	30.09.2026 Moyen pondéré	31.03.2026 Fourchette	31.03.2026 Moyen pondéré
Parc commercial	Rendement Initial Brut - capitalisation	Taux de capitalisation (%)	5,21%-8,54%	6,70 %	5,21%-8,66%	6,75 %
		Loyer annuel (EUR/m²)[1]	35 - 369	116,79	35 - 369	115,82
		Loyers contractuels (en €)[1]	43 - 378	127,74	43 - 369	124,98
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'echéance finale) (en mois)[2]	0-144m	49m	0-144m	51m
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première echéance) (en mois)[3]	0-144m	46m	0-132m	47m
		Vacance (en mois)	0-12m	/	0-12m	/

France

Type d'immobilier	Méthode	Input	30.09.2026 Fourchette	30.09.2026 Moyen pondéré	31.03.2026 Fourchette	31.03.2026 Moyen pondéré
Parc commercial	Rendement Initial Brut - capitalisation	Taux de capitalisation (%)	4,2%-6,7%	6,26 %		
		Loyer annuel (EUR/m²)[1]	110 - 450	153,76		
		Loyers contractuels (en €)[1]	119 - 273	156,05		
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'echéance finale) (en mois)[2]	0-108m	52m		
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première echéance) (en mois)[3]	0-12m	23m		
		Vacance (en mois)	0-12m	/		

Sensibilité des évaluations des immeubles de placement

La sensibilité de la juste valeur aux variations des données d'entrée non observables de manière significative utilisées pour déterminer la juste valeur des éléments classés au niveau 3 selon la hiérarchie des justes valeurs des normes IFRS est la suivante (toutes choses égales par ailleurs) :

- L'effet d'une hausse (baisse) de 1 % des revenus locatifs entraîne une hausse (baisse) de la juste valeur du portefeuille de 21,05 millions d'euros.
- L'effet d'une hausse (baisse) des revenus locatifs de 2 % ou 5 % est linéaire.
- L'effet d'une hausse du rendement de 100 points de base entraîne une baisse de la juste valeur du portefeuille de 269,51 millions d'euros.
- Une baisse du rendement de 100 points de base entraîne une hausse de la juste valeur du portefeuille de 362,29 millions d'euros.

L'analyse de sensibilité ci-dessous illustre l'impact potentiel des variations de la juste valeur des immeubles de placement tant sur les capitaux propres que sur le ratio d'endettement du Groupe :

- L'effet d'une hausse (baisse) de 5 % de la valorisation du portefeuille immobilier entraîne une hausse (baisse) des capitaux propres de 8,18 %.
- L'effet d'une hausse de 5 % de la valorisation du portefeuille immobilier entraîne une baisse du ratio d'endettement de 187 points de base.

- Une baisse de 5 % de la valorisation du portefeuille immobilier entraîne une hausse du ratio d'endettement de 206 points de base.

Méthode d'évaluation des panneaux solaires

Dans le cadre des objectifs ESG, des investissements sont réalisés dans des panneaux solaires qui doivent être évalués par un expert immobilier agréé, conformément à la législation GVV. La valeur des panneaux solaires est déterminée sur la base d'un modèle théorique qui repose sur la production d'électricité potentielle individuelle de chaque installation. Cette valeur est ensuite estimée à partir du prix variable du marché de l'électricité en vigueur au moment de l'évaluation. Ce calcul ne tient pas compte des conditions d'exploitation réelles afin d'aboutir à une sorte de valeur locative estimée pour les installations. La valeur de marché est déterminée en appliquant un taux de rendement qui serait versé si l'installation était rachetée par des tiers.

Voici un aperçu des investissements réalisés dans les panneaux solaires :

(en milliers €)		30.09.2026			31.03.2026		
Pays	Année de construction	Juste valeur	Revenus locatifs	Coût d'investissement	Juste valeur	Revenus locatifs	Coût d'investissement
Belgique	2017-2026	7 763,42	298,08	5 788,60	7 605,58	531,70	5 642,64
Pays-Bas	2017-2022	1 951,45	64,93	1 120,77	1 999,40	136,79	1 120,77
France		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Éléments non observables dans la détermination de la juste valeur :

Technique d'évaluation	Flux de trésorerie actualisés (discounted cashflow)
Ensoleillement implicite	Le modèle d'évaluation tient compte de 1 088 heures à pleine charge par an et d'un rendement de 85 %, ce qui correspond à 925 heures par an. Au 30 septembre 2026, la puissance installée totale évaluée s'élève à 9,6 MWc.
Prix de l'énergie	Le prix de l'énergie à long terme est déterminé sur la base d'une analyse des prix historiques et prévisionnels de l'énergie à long terme. Par ailleurs, il est tenu compte d'une autoconsommation de 65 % et d'une injection dans le réseau de 35 %. L'évaluation au 30 septembre 2026 tient compte d'un tarif de l'énergie compris entre 240 EUR/MWh et 280 EUR/MWh. Une décote de 20 % est appliquée au prix du marché. Les tarifs d'injection en vigueur se situent entre 25 EUR/MWh et 50 EUR/MWh. Il en résulte un prix de l'énergie compris entre 130 EUR/MWh et 150 EUR/MWh. Les subventions éventuelles ou les certificats verts ne sont pas pris en compte.
Taux d'inflation	L'inflation à long terme est basée sur les taux appliqués aux investissements immobiliers par l'expert, qui se situaient dans une fourchette de 2 % à 2,5 % tant pour la Belgique que pour les Pays-Bas.
Taux d'actualisation	Les flux de trésorerie nets annuels calculés sont actualisés à un taux d'actualisation de 10 %, ce qui correspond au rendement minimum attendu par les investisseurs pour les installations photovoltaïques. Ce taux d'actualisation est issu d'une analyse de marché réalisée par l'expert sur les rendements effectifs.
Baisse du rendement	L'installation de panneaux solaires subit une baisse de rendement de 0,5 % par an et est mise hors service au bout de 25 ans. Cette estimation ne tient compte ni d'une éventuelle valeur résiduelle de l'installation, ni des coûts liés à son démantèlement.
Entretien et dépenses d'investissement	Divers coûts d'exploitation liés au fonctionnement de l'installation sont pris en compte. Des frais d'entretien fixes sont facturés pour l'entretien du toit et de l'installation. Les frais d'assurance sont également pris en compte. Le cas échéant, le droit de superficie est comptabilisé comme un coût.

Sensibilité des évaluations des panneaux solaires

La sensibilité de la juste valeur aux variations des données non observables significatives utilisées dans la détermination de la juste valeur des éléments classés au niveau 3 selon la hiérarchie des justes valeurs IFRS est la suivante (toutes choses égales par ailleurs) :

	Impact sur la juste valeur en cas de :	
Entrées non observables	**Hausse**	**Baisse**
Ensoleillement implicite	négatif	positif
Rendement des panneaux	négatif	positif
Prix de l'énergie	négatif	positif
Taux d'actualisation	positif	négatif
Entretien et dépenses d'investissement	positif	négatif

L'effet d'une hausse (baisse) de 10 % des prix de l'énergie entraîne une augmentation (une diminution) de la juste valeur des panneaux solaires de 1,15 million d'euros. L'effet d'une hausse du taux d'actualisation de 50 points de base se traduit par une baisse de la juste valeur des panneaux solaires de 0,36 million d'euros. Une baisse du taux d'actualisation de 50 points de base entraîne une hausse de la juste valeur des panneaux solaires de 0,38 million d'euros.

Processus d'évaluation

Le processus d'évaluation concernant les évaluations immobilières est déterminé par le CEO et le CFO, après approbation par le comité d'audit. Il est également déterminé quel expert immobilier indépendant sera désigné pour quelle partie respective du portefeuille immobilier. Les contrats sont généralement conclus pour une durée renouvelable de 3 ans. Les honoraires des experts immobiliers sont fixés pour la durée de leur mandat, et ne sont aucunement liés à la valeur des biens évalués.

Retail Estates SA fait appel à un expert immobilier indépendant par pays, afin de garantir la représentation correcte des caractéristiques de chaque région géographique. Le portefeuille immobilier est évalué chaque trimestre. La méthode d'évaluation (voir plus haut) est déterminée par l'expert immobilier. Le cycle d'évaluation au sein d'un exercice comprend une visite du bien, après quoi un rapport immobilier détaillé est rédigé et trois contrôles de la documentation sont réalisés.

Les rapports des experts immobiliers indépendants sont basés sur :

- les informations fournies par la société, comme les baux en cours, les échéances et les conditions des contrats de bail, les éventuelles périodes de location gratuite, les investissements, etc. Ces informations proviennent du système financier et de gestion de la SIR publique et sont soumises au système de contrôle général en vigueur de la société ; et
- Les postulats et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers. Les postulats ont essentiellement trait à la situation du marché (p. ex. les rendements et les taux d'escompte). Ils reposent sur leurs évaluation et observation professionnelles du marché.

Les informations mises à la disposition des experts immobiliers, de même que les postulats et les modèles d'évaluation, sont vérifiés par le finance manager de la société, ainsi que par le management de la SIR publique. Chaque trimestre, toutes les différences matérielles (positives et négatives) sont comparées et analysées en termes absolus et relatifs (par rapport au trimestre précédent et à l'année écoulée). Sur cette base, une discussion a ensuite lieu entre le management et l'expert immobilier dans le but de refléter toutes les données relatives aux différents sites de manière précise et complète dans les évaluations. Finalement, les évaluations immobilières définitives sont soumises au comité d'audit.

Impact de la vente d'immeubles de placement

Les désinvestissements du premier semestre 2026-2027 se sont traduits par une baisse de 3,32 millions d'euros des immeubles de placement et des immobilisations corporelles détenues en vue de la vente.

Évaluations par rapport aux rapports d'expertise

Le tableau ci-dessous présente un aperçu des évaluations par rapport au total du bilan consolidé des immeubles de placement, telles qu'elles figurent dans les rapports d'expertise :

Évaluations issues des rapports d'expertise (en milliers d'euros)	30.09.2026
Total des évaluations issues des rapports d'expertise	**2 124 892**
CBRE Belgique	750 475
C&W Belgique	605 689
C&W Belgique : évaluation Distri-Land	23 338
C&W Pays-Bas	543 273
CBRE Pays-Bas	45 884
Stadim Pays-Bas	82 402
Colliers Pays-Bas	45 110
C&W France	28 721
Total des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	**2 138 896**
Écarts par rapport aux rapports d'évaluation :	14 004
Immobilisations en cours de construction	14 371
Distri-Land[1]	-4 076
IFRS 16	3 796
Divers	-86
Total des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente (hors écarts par rapport aux rapports d'évaluation)	**2 124 892**

[1] La variation concernant Distri-Land résulte du fait que Retail Estates détient près de 90% des certificats immobiliers émis. Les investissements immobiliers inclus dans les chiffres sont donc corrigés proportionnellement par rapport à la valeur totale du portefeuille déterminée par les experts. En outre, un ajustement est également effectué pour tenir compte des frais d'exploitation, de la part des actionnaires de l'émetteur et de l'émetteur lui-même.

Annexe 3: dettes financières courantes et non courantes

Répartition selon l'échéance contractuelle des lignes de crédit (en milliers €)	30.09.2026	31.03.2026
Non courants		
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	665 340	647 726
Location-financement	5 673	4 849
Emprunt obligataire	15 964	15 956
Sous-total	**686 977**	**668 532**
Courants		
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	108 358	21 629
Emprunt obligataire	74 985	129 944
Certificats de trésorerie	39 250	40 150
Sous-total	**222 593**	**191 723**
Total	**909 571**	**860 255**

Répartition selon la maturité des emprunts non courants - sans charges d'intérêts futures (en milliers €)	30.09.2026	31.03.2026
Entre un et deux an(s)	123 523	133 567
Entre deux et cinq ans	372 726	370 950
Plus de cinq ans	185 055	159 165

Répartition selon la distinction entre les emprunts à taux variable et les emprunts à taux fixe (en milliers €)[1]	30.09.2026	31.03.2026
Emprunts à taux variable	740 688	652 744
Emprunts à taux fixe	163 209	202 662

[1] Sans tenir compte des instruments de couverture

Retail Estates SA dispose des facilités de crédit non utilisées suivantes (en milliers €)[2]	30.09.2026	31.03.2026
Échéance à moins d'un an	0	0
Échéance à plus d'un an	221 012	239 062

[2] 39,25 millions d'euros des lignes de crédit non utilisées sont utilisés comme ligne de secours pour les montants tirés du programme de papier commercial.

Estimation des charges d'intérêts futures sans tenir compte des instruments de couverture (en milliers €)	Total des charges d'intérêts futures 30.09.2026	31.03.2026
Moins d'un an	34 776	29 985
Entre un et cinq an(s)	89 787	97 877
Plus de cinq ans	6 169	9 958
Total	**130 733**	**137 819**

Réconciliation entre les variations des dettes financières et le tableau de flux de trésorerie consolidé (en milliers €)	31.03.2026	+ Cash flows	+ Variations non monétaires	30.09.2026
Dettes financières	**860 255**			**909 571**
Établissements de crédit	669 355	104 344		773 699
Obligations	145 901	-55 000	48	90 949
Location-financement	4 849		824	5 673
Papier commercial	40 150	-900		39 250

Au cours de l'exercice, les dettes financières ont augmenté de 48,49 millions d'euros. Des emprunts ont été contractés pour un montant de 115,05 millions d'euros. Il s'agit de 40,00 millions d'euros de nouveaux emprunts et de 75,05 millions d'euros de tirages sur des lignes de crédit existantes. Des emprunts ont été remboursés pour un montant de 65,71 millions d'euros. Il s'agit de tous les prêts arrivés à échéance au cours de l'exercice comptable. L'émission de papier commercial s'est élevée à 39,25 millions d'euros au cours de l'exercice, tandis que les remboursements de papier commercial se sont élevés à 40,15 millions d'euros. En outre, des frais liés à l'émission d'obligations sont également comptabilisés de manière échelonnée dans le résultat.

Retail Estates s'efforce, dans la mesure du possible, de refinancer un an à l'avance les emprunts bilatéraux et les emprunts obligataires dont l'échéance approche. Les financements arrivant à échéance dans l'année mais pour lesquels des accords de refinancement ont été conclus au 30 septembre 2026 sont présentés comme des financements à long terme. Au 30 septembre 2026, cela concernait 29,00 millions d'euros des crédits utilisés. Pour les emprunts obligataires d'un montant de 74,98 millions d'euros arrivant à échéance dans l'année, des financements alternatifs ont été conclus (voir ci-dessous). Étant donné qu'il ne s'agit pas ici d'une prolongation ou d'une modification d'un accord de financement existant, les emprunts obligataires actuels arrivant à échéance dans l'année sont donc présentés à court terme.

Structure des dettes financières

Au 30 septembre 2026, le total des dettes financières consolidées s'élève à 909,57 millions d'euros. Ce montant est ventilé comme suit :

Passifs non courants

- 665,34 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à long terme, contractés auprès de différentes banques
- 5,67 millions d'euros de location-financement
- 15,96 millions d'euros d'emprunts obligataires

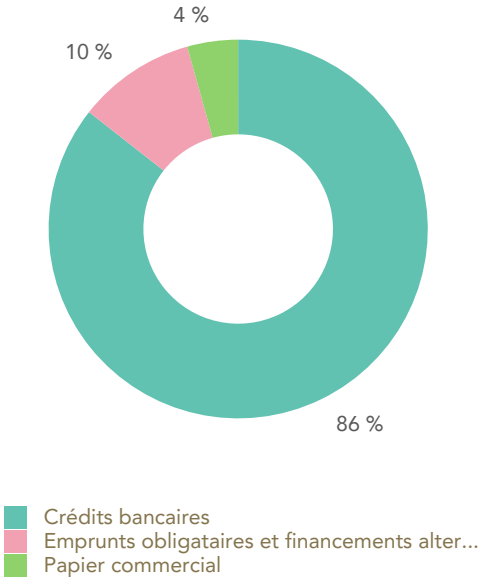
Ceci constitue une hausse de 18,45 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent.

Passifs courants

- 108,36 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à court terme
- 39,25 millions d'euros de papier commercial
- 74,98 millions d'euros d'emprunts obligataires

Ceci constitue une augmentation de 30,87 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent.

Structure des dettes financières



93,28 % des emprunts ont un taux d'intérêt fixe ou sont couverts par un contrat de swap de taux d'intérêt. L'estimation des futures charges d'intérêt tient compte de l'endettement au 30 septembre 2026.

La société a 2 emprunts obligataires encore en cours :

- 18 décembre 2019 : 75 millions d'euros, pour une durée de 7 ans, à un taux d'intérêt de 2,15 %.
- 26 mars 2021 : 16 millions d'euros, pour une durée de 8 ans, à un taux d'intérêt de 2,897 %.

L'emprunt obligataire de 75 millions d'euros arrive à échéance dans l'année et sera remboursé. La ligne USPP peut être utilisée à cette fin (voir ci-dessous).

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

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

Comme annoncé précédemment, 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 dans le cadre de la diversification de ses sources de financement. 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 arrivaient à échéance en juin 2026 et 75 millions d'euros arrivent à échéance 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.

Analyse des charges d'intérêt – sensibilité aux taux d'intérêt

La capacité de Retail Estates à se financer a un impact important sur sa rentabilité. L'investissement immobilier s'accompagne en effet d'un niveau relativement élevé de financement par emprunt. Afin de limiter ce risque de manière optimale, Retail Estates applique une stratégie de couverture prudente et axée sur le long terme, dans le cadre de laquelle le risque de taux d'intérêt sur la dette à taux variable est en grande partie couvert à l'avance par des swaps de taux d'intérêt et, dans une moindre mesure, par des caps. L'objectif n'est pas de prédire l'évolution des taux d'intérêt ni d'obtenir le taux d'intérêt le plus bas possible, mais de rendre prévisibles le coût de financement et le résultat EPRA, et de limiter l'impact des fortes fluctuations des taux d'intérêt. Les couvertures sont réparties entre différentes banques et sur différentes durées, de sorte que le risque de taux d'intérêt soit réévalué progressivement dans le temps.

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.

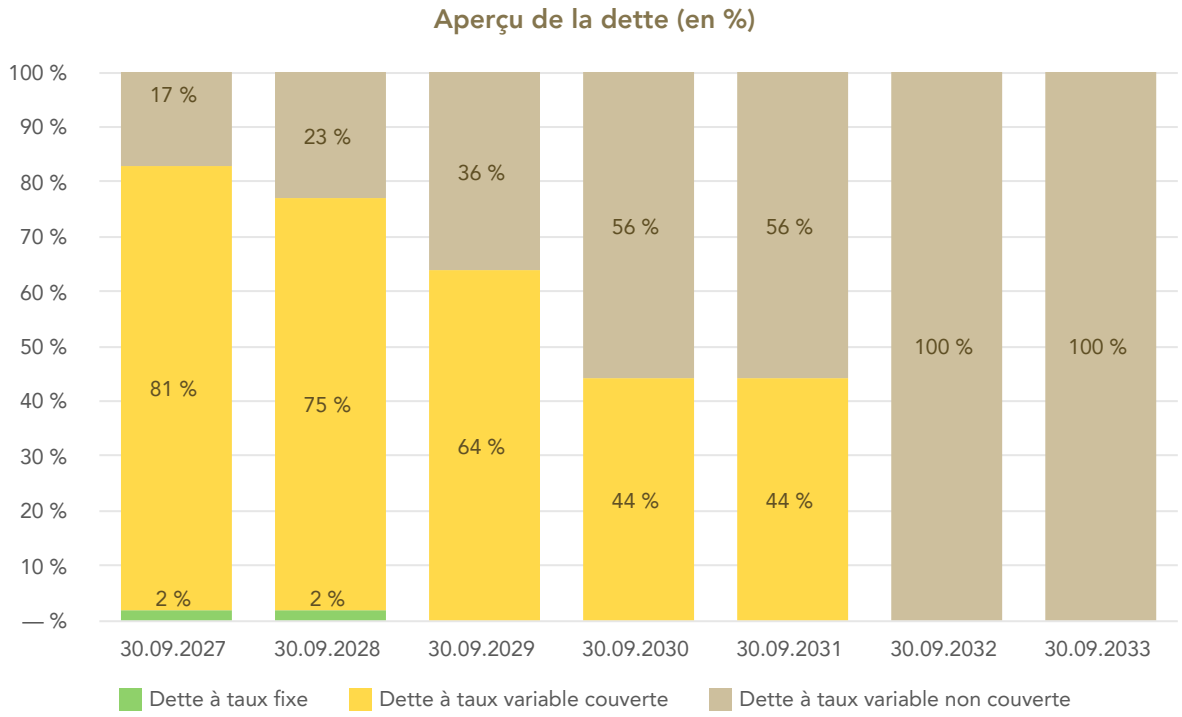
Une augmentation du taux d'intérêt de 1 % aura un impact positif de +24,75 millions d'euros sur les capitaux propres et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

Une baisse du taux d'intérêt de 1 % aura un impact négatif de -26,05 millions d'euros sur les fonds propres et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

Par principe, Retail Estates SA s'engage envers les banques à ne pas dépasser 60 % du taux d'endettement.

Échéances

Au 30 septembre 2026, la **durée moyenne pondérée de l'encours de dettes financières** de Retail Estates s'élève à 3,00 ans par rapport à 3,39 l'année précédente. L'impact pro forma de l'intégration de l'USPP prolongerait la durée de 4,1 ans. Au 30 septembre 2026, le total des lignes de crédit à long terme confirmées et non exploitées s'élève à 221,01 millions d'euros. Cela inclut les lignes de back up pour le programme de papier commercial à concurrence de 39,25 millions d'euros. Les lignes de crédit disponibles nettes s'élèvent donc à 181,76 millions d'euros.



Le **pourcentage des dettes financières à un taux d'intérêt fixe ou variable qui a par la suite été couvert par des contrats de swap de taux d'intérêt (IRS) ou des CAP** s'élève à 93,28 % au 30 septembre 2026, avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 3,88 ans.

Le **coût moyen pondéré des dettes** de Retail Estates s'élève à 2,57 % au premier semestre de 2026-2027, en ce compris les marges de crédit et le coût des instruments de couverture. Au cours de l'exercice 2025-2026, le coût moyen des dettes s'élevait à 2,12 % (voir rapport annuel 2025-2026).

Le **ratio de couverture d'intérêt** (= revenus locatifs nets/charges d'intérêt nettes) s'élève à 6,24 pour le premier semestre de l'exercice 2026-2027, contre 7,04 pour l'ensemble de l'exercice 2025-2026. Retail Estates s'est engagée auprès de ses banques à ce que ce ratio de couverture d'intérêt soit d'au moins 2.

Annexe 4: taux d'endettement

Le taux d'endettement s'élève à 42,11 %, comparé à 40,39 % le 31 mars 2026. Cette légère hausse résulte principalement du versement du dividende et de l'acquisition en France. Par principe, Retail Estates SA s'engage envers les banques à ne pas dépasser 60 % du taux d'endettement.

Calcul du taux d'endettement (en milliers €)	30.09.2026	31.03.2026
Passifs	955 451	898 699
À l'exclusion de:	**26 982**	**22 922**
I. Passifs non courants	**4 451**	**3 189**
Provisions		
Instruments de couverture autorisés		
Impôts différés	4 451	3 189
II. Passifs courants	**22 531**	**19 733**
Provisions		
Instruments de couverture autorisés		
Comptes de régularisation	22 531	19 733
Total endettement	**928 469**	**875 777**
Total des actifs	**2 246 496**	**2 196 725**
Instruments de couverture autorisés - actif	41 643	28 217
Impôts différés		
Total des actifs pris en compte pour le calcul du ratio d'endettement	**2 204 853**	**2 168 508**
TAUX D'ENDETTEMENT	**42,11 %**	**40,39 %**

Annexe 5: instruments financiers

Synthèse des instruments financiers à la date de clôture (en milliers €)	Catégories	Niveau	30.09.2026 Valeur comptable	30.09.2026 Juste valeur	31.03.2026 Valeur comptable	31.03.2026 Juste valeur
I. Immobilisations						
Créances de location-financement	C	2	1 000	1 000	1 030	1 030
Emprunts et créances	A	2	32	32	32	32
Immobilisations financières					34 846	34 846
II. Actifs circulants						
Créances commerciales et autres créances	A	2	23 116	23 116	34 270	34 270
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	3 410	3 410	2 088	2 088
Total des instruments financiers à l'actif du bilan			**27 558**	**27 558**	**72 265**	**72 265**
I. Passifs non courants						
Passifs porteurs d'intérêts	A	2				
Établissements de crédit			665 340	665 219	647 726	647 365
Location-financement à long terme			5 673	5 673	4 849	4 849
Emprunt obligataire			15 964	15 676	15 956	15 795
Autres passifs non courants	A	2				
Autres passifs financiers	C	2				
II. Passifs courants						
Passifs porteurs d'intérêts						
Établissements de crédit			147 608	147 337	61 779	61 467
Emprunt obligataire			74 985	74 937	129 944	129 715
Dettes commerciales courantes et autres dettes	A/C	2/3	16 464	16 464	13 764	13 764
Total des instruments financiers au passif du bilan			**926 035**	**925 307**	**874 019**	**872 955**

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants :

A. Actifs ou passifs financiers (en ce compris les emprunts et créances) détenus jusqu'à leur échéance au coût amorti.
B. Placements détenus jusqu'à leur échéance au coût amorti.
C. Actifs ou passifs détenus à leur juste valeur via le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qualifiés d'instruments de couverture.

L'ensemble des instruments financiers du Groupe correspond au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. L'évaluation à la juste valeur s'effectue au moins sur une base trimestrielle. Le niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs concerne les autres actifs et passifs financiers dont la juste valeur repose sur d'autres données qui, directement ou indirectement, peuvent être constatées pour les actifs ou passifs concernés.

Les techniques d'évaluation de la juste valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes :

- La rubrique « Autres passifs financiers » concerne des swaps de taux d'intérêt dont la juste valeur est fixée à l'aide de taux d'intérêt applicables sur les marchés actifs, généralement fournis par des institutions financières.

- La juste valeur des autres actifs et passifs financiers de niveau 2 est quasiment identique à leur valeur comptable:
  - soit parce qu'ils ont une échéance à court terme (comme les créances et dettes commerciales);
  - soit parce qu'ils portent un taux d'intérêt variable.

La juste valeur des dettes qui portent un taux d'intérêt fixe est évaluée au moyen d'une actualisation de leurs futurs flux de trésorerie tenant compte du risque de crédit du Groupe.

Instruments financiers à coût amorti

Au 30 septembre 2026, Retail Estates présente 740,69 millions d'euros de dettes financières à taux variable et 163,21 millions d'euros de dettes financières à taux fixe[10]. 93,28 % des emprunts sont à taux fixe ou couverts par un contrat de swap de taux d'intérêt.

Les taux d'intérêt fixes convenus à l'époque pour ces dettes à long terme ne correspondent plus, dans la plupart des cas, aux taux d'intérêt actuellement en vigueur sur les marchés monétaires, ce qui entraîne un écart entre leur valeur comptable et leur juste valeur.

Le tableau suivant compare le montant total des dettes à taux fixe à leur valeur comptable et à leur juste valeur à la fin de l'exercice 2025-2026, la juste valeur de ces dettes étant estimée sur la base d'une actualisation de leurs flux de trésorerie futurs, en tenant compte du risque de crédit du Groupe. Cette juste valeur des dettes à taux fixe est indiquée à titre informatif dans le tableau ci-dessous. La valeur comptable correspond au coût amorti.

Les créances et dettes commerciales étant à court terme, la juste valeur est pratiquement égale à la valeur nominale de ces actifs et passifs financiers en question.

	30.09.2026		31.03.2026	
Dettes financières à taux fixe (en milliers €)	**Valeur comptable**	**Juste valeur**	**Valeur comptable**	**Juste valeur**
Dettes financières à taux fixe	163 209	162 480	202 662	201 598

Dettes financières à leur juste valeur

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt, floors et caps) afin de se couvrir contre les risques de taux d'intérêt liés à ses activités opérationnelles, financières et d'investissement. Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût d'acquisition et sont réévalués à leur juste valeur à la date de clôture suivante. La variation de la valeur de ces instruments s'élève à +13,43 millions d'euros au cours de l'exercice actuel. Les swaps de taux d'intérêt sont des instruments de niveau 2.

Juste valeur des actifs et passifs financiers (en milliers €)	**30.09.2026**	**31.03.2026**
Juste valeur des dérivés financiers - Passifs		
Juste valeur des dérivés financiers - Actifs	41 643	28 217
Juste valeur totale des actifs et passifs financiers	**41 643**	**28 217**

[10] Les montants bruts (hors coûts capitalisés) sont indiqués ici.

Annexe 6: liste des entreprises consolidées, participations comptabilisées selon la méthode de la mise équivalence et modifications au sein du périmètre de consolidation

	30.09.2026				30.09.2025			
Filiale	Dettes financières externes[1] (en milliers €)	Immeubles de placement[1] (en milliers €)	Revenus locatifs[2] (en milliers €)	Pourcentage de participation	Dettes financières externes (en milliers €)	Immeubles de placement (en milliers €)	Revenus locatifs (en milliers €)	Pourcentage de participation
Finsbury Properties NV		0	0	100,00 %		0	0	100,00 %
Inducom NV		107 574	6	100,00 %		96 243	0	100,00 %
Regreen NV		3 789	510	100,00 %		8 265	412	100,00 %
Veilinghof 't Sas NV		0	0	26,19 %		0		26,19 %
Retail Estates Nederland NV		55 418	2 203	100,00 %		54 573	2 202	100,00 %
Cruquius Invest NV		85 487	3 123	100,00 %		80 612	3 046	100,00 %
Spijkenisse Invest NV	10 250	47 439	1 725	100,00 %	10 250	46 618	1 745	100,00 %
Heerlen I Invest NV		68 515	2 574	100,00 %		68 289	2 517	100,00 %
Heerlen II Invest NV		60 399	2 409	100,00 %		59 743	2 294	100,00 %
Retail Estates Middelburg Invest NV		34 347	1 536	100,00 %		33 931	1 460	100,00 %
Breda I Invest NV		43 656	1 704	100,00 %		41 731	1 659	100,00 %
Breda II Invest NV		26 617	1 019	100,00 %		25 473	1 002	100,00 %
Naaldwijk Invest NV		22 204	1 029	100,00 %		21 375	1 020	100,00 %
Zaandam Invest NV		37 672	1 378	100,00 %		36 594	1 339	100,00 %
Osbroek Invest NV		77 228	2 954	100,00 %		74 965	2 897	100,00 %
Venlo Invest NV		36 127	1 382	100,00 %		34 664	1 305	100,00 %
Alex Invest NV		43 338	2 076	50,00 %		42 826	1 811	50,00 %
Aquarius Invest NV		42 566	1 432	100,00 %		41 559	1 445	100,00 %
Waterman Invest NV		39 836	1 562	100,00 %		39 283	1 189	100,00 %
Retail Estates Ile-de-France SCI		28 721	868	100,00 %				

[1] Valeur à la date de clôture des comptes consolidés (30 septembre 2026), y compris les immobilisations en cours de construction conformément à la norme IAS 40 modifiée.

[2] Pour la période durant laquelle elles font partie du Groupe au cours de l'exercice en cours.

Alex Invest sa

Retail Estates a constitué, le 26 août 2022, la filiale « Alex Invest N.V. » dans le cadre de l'investissement dans le Woonmall Alexandrium (Alexandrium III). Cet investissement est financé à hauteur de 60 % par des emprunts (accordés par Retail Estates à Alex Invest N.V.) et à hauteur de 40 % par un apport en capital de Retail Estates et de son partenaire (Westpoort Alexandrium B.V.). Westpoort Alexandrium B.V. est contrôlée par la famille Roobol qui, par le biais d'une augmentation de capital, a acquis une participation de 50 % dans la société N.V. Alex Invest. Alex Invest N.V. est intégrée dans le périmètre de consolidation de Retail Estates selon la méthode de consolidation intégrale, avec comptabilisation des intérêts minoritaires à hauteur de 50 %.

Malgré une participation de 50 %, Retail Estates estime exercer un contrôle sur Alex Invest au sens de la norme IFRS 10. Retail Estates détient la majorité des administrateurs et dispose du pouvoir de décision au sein du conseil d'administration, tandis que le coactionnaire n'est pas en mesure de bloquer les activités concernées. En outre, Retail Estates exerce une influence déterminante sur les décisions d'investissement. Par conséquent, Alex Invest est consolidée par intégration globale et il n'y a pas de contrôle conjoint.

Autres filiales

Toutes les filiales sont consolidées par intégration globale, à l'exception de Veilinghof 't Sas, à laquelle s'applique la méthode de mise en équivalence (nous renvoyons aux Principes comptables significatifs sous la rubrique « Principes de consolidation » pour plus d'informations concernant cette méthode de consolidation). Retail Estates détient une participation de 26,19 % dans Veilinghof 't Sas. Le financement est assuré par Retail Estates.

Les sociétés Retail Estates Nederland, Cruquius Invest, Spijkenisse Invest, Heerlen I Invest, Heerlen II Invest, Breda I Invest, Breda II Invest, Zaandam Invest, Naaldwijk Invest, Osbroek Invest, Alex Invest, Venlo Invest, Aquarius Invest, Waterman Invest et Retail Estates Middelburg Invest ont été constituées aux Pays-Bas. La société Retail Estates Île-de-France SCI a été constituée en France. Les autres sociétés ont été constituées en Belgique.

Fluctuations

En ce qui concerne les revenus locatifs, on constate globalement une hausse pour chaque filiale, principalement due aux indexations. La variation la plus importante résulte de l'ajout des revenus locatifs de la nouvelle société Retail Estates Île-de-France SCI, liés à l'acquisition du parc commercial en France.

En ce qui concerne les immeubles de placement, on observe une hausse de leur valeur pour chaque filiale, à l'exception de Regreen NV. La baisse de valeur chez Regreen NV résulte du fait que nous avons procédé à un reclassement des panneaux solaires conformément à la norme IAS 16, ce qui fait qu'ils ne sont plus considérés comme des immeubles de placement. Par ailleurs, la variation la plus importante provient de l'ajout des immeubles de placement de la nouvelle société Retail Estates Île-de-France SCI, lié à l'acquisition du parc commercial en France.

8. Rapport du commissaire sur l'examen limité des informations financières consolidées intermédiaires pour la période close le 30 septembre 2026

Au conseil d'administration Retail Estates SA

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité du bilan consolidé simplifié ci-joint de Retail Estates SA et de ses filiales au 30 septembre 2026, ainsi que le compte de résultats consolidé, éléments du résultat global consolidé, l'aperçu consolidé simplifié des mutations des capitaux propres et l'aperçu consolidé simplifié des flux de trésorerie pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que les notes explicatives (les « informations financières consolidées intermédiaires »). Ces informations financières consolidées intermédiaires font état d'un total du bilan consolidé simplifié qui s'élève à EUR '000' 2.246.496 et d'un compte de résultats consolidé qui se solde par un résultat net pour la période de 6 mois de EUR '000' 71.351.

L'établissement et la présentation de ces informations financières consolidées intermédiaires, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur ces informations financières consolidées intermédiaires sur la base de notre examen limité.

Étendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'information financière intermédiaire mise en œuvre par l'auditeur indépendant de l'entité ». Notre examen a consisté à la demande de renseignements, principalement auprès des responsables financiers et comptables, et à la mise en œuvre de procédures d'analyse et d'autres procédures d'examen limité. La portée de notre examen limité était considérablement moindre que celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit et, en conséquence, ne nous a pas permis d'obtenir l'assurance d'avoir pris connaissance de tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. Nous n'exprimons donc pas une opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous laissant à penser que les informations financières consolidées intermédiaires ci-jointes n'ont pas été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Diegem, le 12 novembre 2026

Le Commissaire
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par
Jeroen Bockaert*
Réviseur d'Entreprises

*Agissant au nom de Jeroen Bockaert BV

Rapport relatif à l'action

1. Chiffres clés

	30.09.2026	31.03.2026	30.09.2025
Cours le plus élevé (€)	71,60	69,60	69,40
Cours le plus bas (€)	63,10	62,40	56,70
Cours de clôture (€)	63,10	66,00	63,50
Cours moyen (€)	67,58	64,30	64,20
Nombre d'actions	15 026 370	15 026 370	15 026 370
Capitalisation du marché (en millions d'euros)	948,16	991,74	954,17
Volume journalier moyen	11 074	15 240	16 432
Valeur de l'actif net (part du groupe) par action IFRS[1] (€)	85,15	85,64	80,60
EPRA NTA (€)	82,12	83,41	78,99
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés[2] (€)	87,34	85,96	84,15
Dividende brut (prédéterminée/distribuée) (€)	5,25	5,20	5,20
Précompte mobilier (30%) (€)	1,58	1,56	1,56
Dividende net (€)	3,68	3,64	3,64

[1] 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.

[2] Pour la définition et l'objectif de cette mesure de performance alternative, nous nous référons au Lexique dans le chapitre 'Divers'



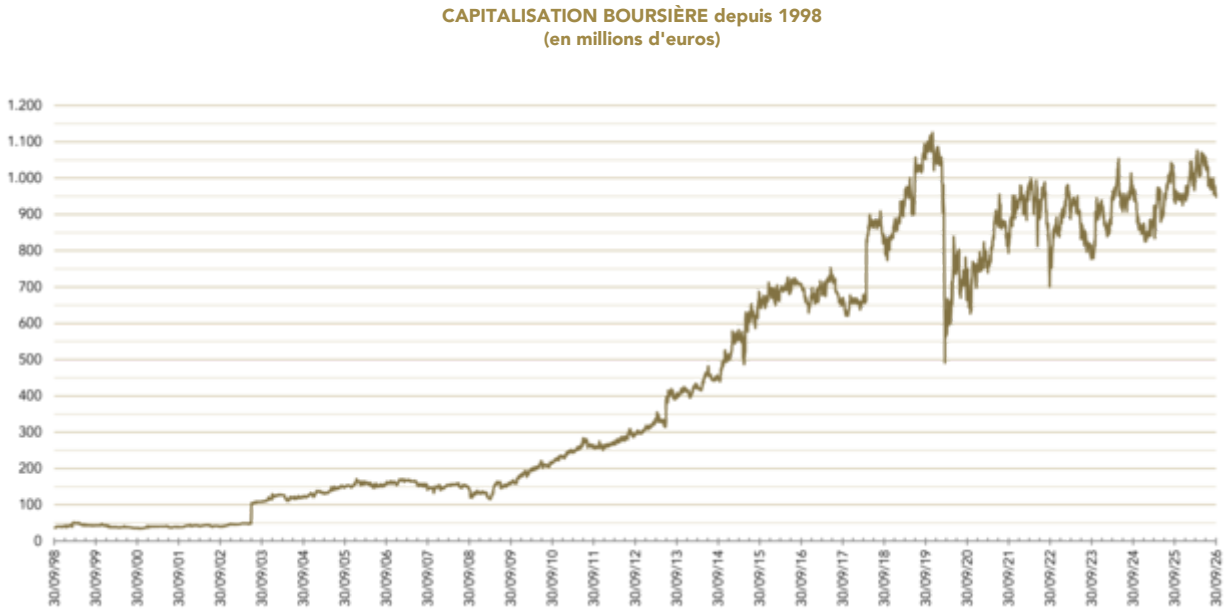
T-FORUM
TONGEREN
BELGIQUE

2. Performances

Capitalisation boursière

Retail Estates SA est cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles et Amsterdam. Retail Estates fait partie de l'indice BelMid, qui se compose de 30 entreprises.

Sa capitalisation boursière s'élevait à 948,16 millions d'euros au 30 septembre 2026.



Cours en bourse

Le cours boursier a fluctué entre 63,10 euros et 71,60 euros lors des six premiers mois de l'exercice 2026-2027. Le cours de clôture moyen pour le semestre écoulé s'élève à 67,58 euros. Au terme du premier semestre, l'action clôturait à 63,10 euros.

Au cours des six derniers mois, le cours de l'action Retail Estates a baissé de -4,39 %. L'indice Bel Mid, dont fait partie Retail Estates, a progressé de 2,13 %. L'indice Bel Real Estate, qui regroupe tous les acteurs immobiliers belges cotés en bourse, a perdu -9,09 %. L'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe, qui comprend les sociétés immobilières européennes cotées en bourse, a également baissé de -4,28 %.

Le graphique ci-dessous illustre les performances boursières de l'action Retail Estates par rapport au Bel20 depuis son entrée en bourse en 1998. L'action Retail Estates a connu une progression de 100,1 % sur cette période, contre une progression de 88,3 % du Bel20.

Au cours du dernier semestre, l'action Retail Estates a reculé de

-4,39 %

Ce résultat est conforme à celui du FTSE EPRA Nareit Developed Europe, un indice regroupant les sociétés immobilières européennes cotées en bourse, qui a reculé de

-4,28 %



Primes et décotes

La valeur de l'actif net (EPRA NTA) de l'action en cas de valorisation immobilière à la juste valeur est de 82,12 euros. Le 30 septembre 2026, le cours de l'action s'élevait à 63,10 euros, ce qui représente une décote de -23,17 % par rapport à l'EPRA NTA.

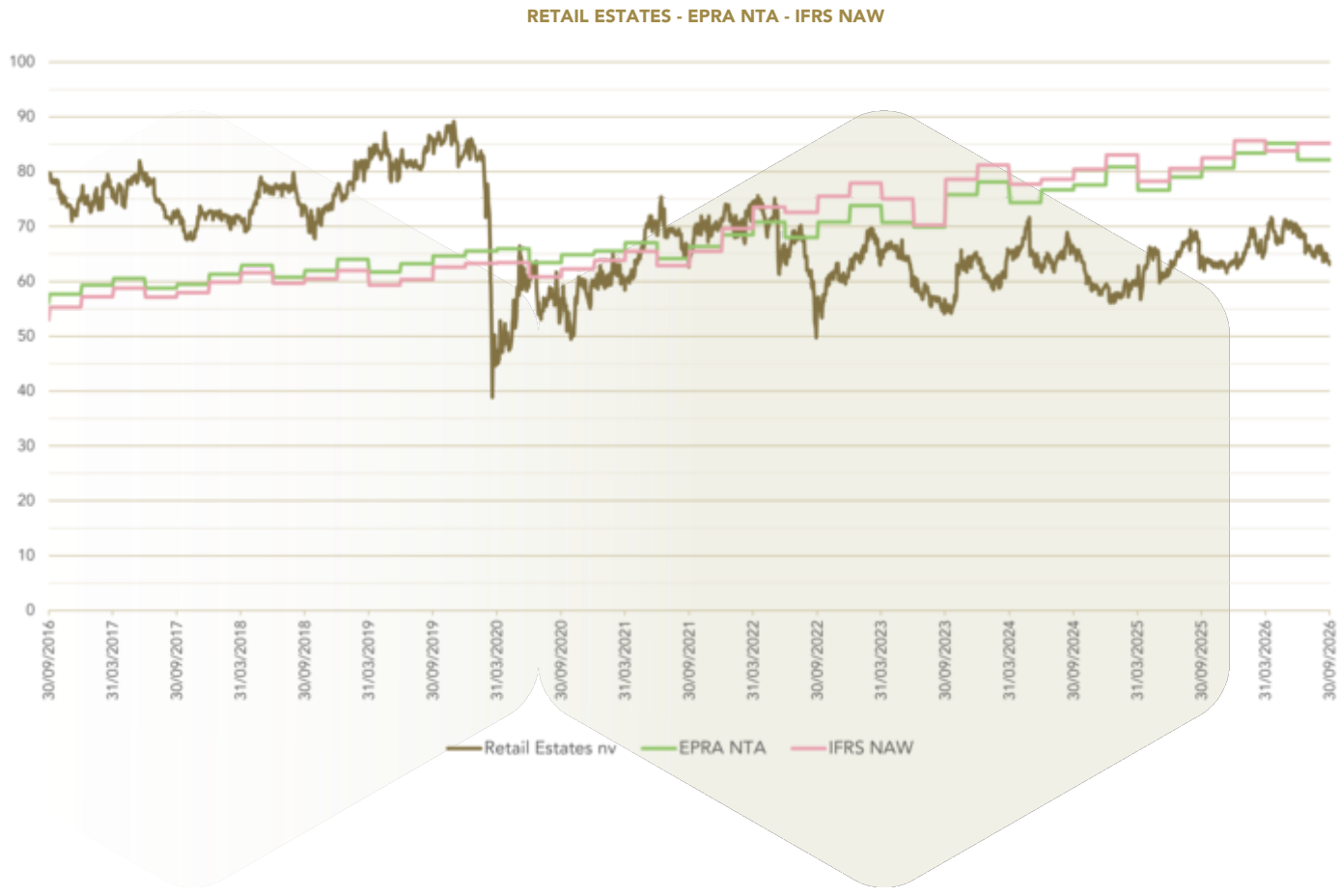
L'évolution de la valeur de l'actif net s'explique principalement par les résultats de l'exercice précédent, par l'augmentation du capital à la suite du dividende optionnel, et par la distribution du dividende pour l'exercice 2025-2026 d'autre part.

Le 30 septembre 2026, le cours de l'action s'élevait à

63,10 euros

EPRA NTA au 30 septembre 2026 est de

82,12 euros



3. Structure de l'actionnariat

Compte tenu des déclarations de transparence reçues et des informations en la possession de Retail Estates SA, les actionnaires principaux sont :

	% à la date de déclaration[1]	% pro forma au 30.09.2026[2]	% pro forma au 12.11.2026[3]
Sagax AB	22,56 %	22,56 %	22,56 %
SFPIM, Belfius Bank, Belfius Insurance	4,98 %	4,76 %	4,76 %
BlackRock, Inc.	3,44 %	3,44 %	3,48 %
Public	n/a	69,23 %	69,19 %

[1] Sur la base du dénominateur au moment de la déclaration.

[2] Sur la base du nombre de droits de vote ressortant des informations que la société a reçues de ses actionnaires et compte tenu du dénominateur en vigueur au 30.09.2026 (15.026.370 actions), ce tableau montre, à titre informatif, la structure de l'actionnariat (probable).Il convient de noter que cela ne correspond pas nécessairement (ou pas pour tous les actionnaires) à la réalité, car la société n'est pas nécessairement informée des transactions d'actions n'ayant pas donné lieu à la transgression ou au dépassement d'un seuil de notification et n'ayant donc pas non plus donné lieu à une notification de transparence.

[3] Sur la base du nombre de droits de vote ressortant des informations que la société a reçues de ses actionnaires et compte tenu du dénominateur en vigueur au 12.11.2026 (15.026.370 actions), ce tableau montre, à titre informatif, la structure de l'actionnariat (probable).Il convient de noter que cela ne correspond pas nécessairement (ou pas pour tous les actionnaires) à la réalité, car la société n'est pas nécessairement informée des transactions d'actions n'ayant pas donné lieu à la transgression ou au dépassement d'un seuil de notification et n'ayant donc pas non plus donné lieu à une notification de transparence.

À l'exception des actionnaires susmentionnés, aucun autre actionnaire n'a déclaré détenir plus de 3 % des actions émises par Retail Estates SA.

Les déclarations de transparence reçues peuvent être consultées sur le site Web de la société (www.retailestates.com/fr/investors/the-share/shareholding-structure-and-notifications).

4. Calendrier financier

Publication des résultats du troisième trimestre de l'exercice 2026-2027	**lundi 22 février 2027**
Publication des résultats annuels de l'exercice 2026-2027	**lundi 24 mai 2027**
Assemblée générale annuelle	**lundi 19 juillet 2027**

Rapport immobilier

1. Le marché de l'immobilier commercial

Belgique

Au cours des neuf premiers mois de 2026, les **volumes d'investissement** dans l'immobilier commercial en Belgique se sont bien maintenus. Les parcs commerciaux ont joué un rôle prépondérant à cet égard. La forte demande des détaillants et le faible taux de vacance dans les parcs commerciaux, en particulier, renforcent l'attrait de ce segment.

De plus, la **prise en occupation**[11] est restée forte, ce qui démontre une nouvelle fois la résilience du segment. Malgré la couverture médiatique dont ont fait l'objet plusieurs faillites ces dernières années, telles que celles de Leen Bakker et de Casa, l'intérêt pour les locaux commerciaux reste vif. Selon CBRE, une agence immobilière et un cabinet de conseil en immobilier, la demande locative au cours des six premiers mois de 2026 a été supérieure de 6 % à la moyenne sur cinq ans. Au troisième trimestre, la prise en occupation est restée élevée, bien qu'elle ait été entièrement soutenue par la commercialisation des anciens sites Makro. Le nombre de transactions a également augmenté de plus de 20 %. L'agence immobilière cite à cet égard plusieurs enseignes, telles que Wibra, Jysk et Medi-Market, qui poursuivent leur expansion agressive.

Pays-Bas

En octobre, le courtier CBRE a indiqué que le **volume d'investissement** dans l'immobilier commercial aux Pays-Bas avait déjà atteint, au cours des trois premiers trimestres de 2026, le niveau de 2025, principalement grâce aux centres commerciaux axés sur la proximité, aux centres de quartier et aux supermarchés. En dehors de ce sous-segment, les volumes sont restés plutôt faibles en raison de l'offre qualitative limitée.

La **prise en occupation** dans le secteur commercial aux Pays-Bas a doublé par rapport à la même période de l'année dernière, principalement en raison d'une forte activité dans les centres commerciaux et les rues commerçantes. Dans l'ensemble du secteur, la demande des détaillants continue de se concentrer principalement sur les meilleurs emplacements.

France

Malgré l'incertitude économique en France, le secteur du commerce de détail reste résilient. Le **volume d'investissement** au cours des neuf premiers mois de 2026 a augmenté de 6 % par rapport à 2025, mais a de nouveau été dominé par des transactions immobilières de grande envergure, principalement à Paris. Parallèlement, plusieurs parcs commerciaux ont également changé de propriétaire. Les investisseurs s'intéressent principalement aux actifs présentant des performances solides, des revenus stables et un potentiel de création de valeur.

[11] La prise en occupation ou « take-up » correspond à la surface commerciale nouvellement louée au cours d'une période donnée. Il s'agit d'un indicateur de la demande en immobilier commercial.

2. Le portefeuille immobilier

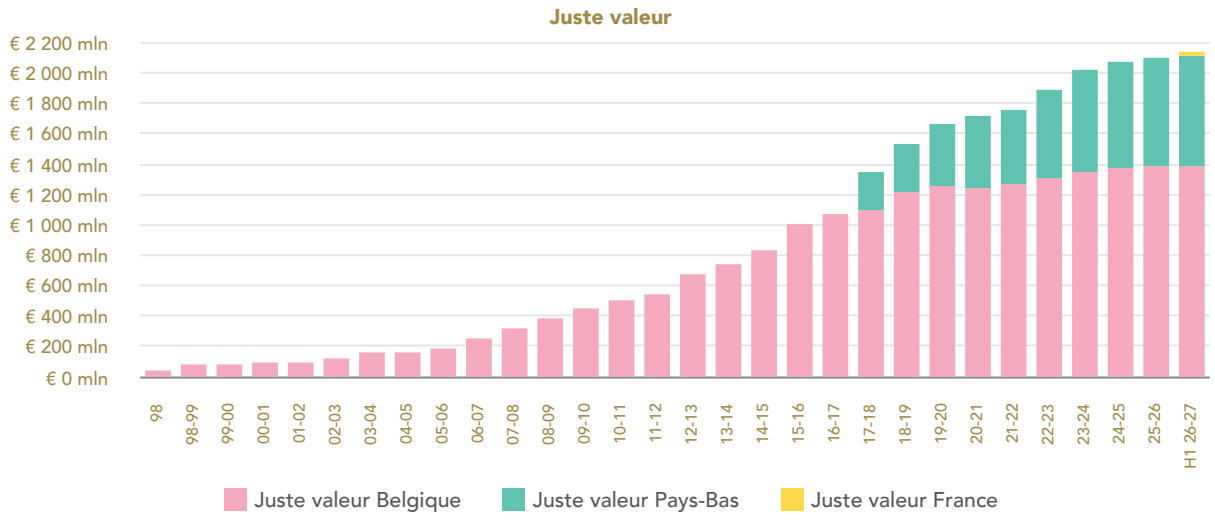
Stratégie d'investissement et profil

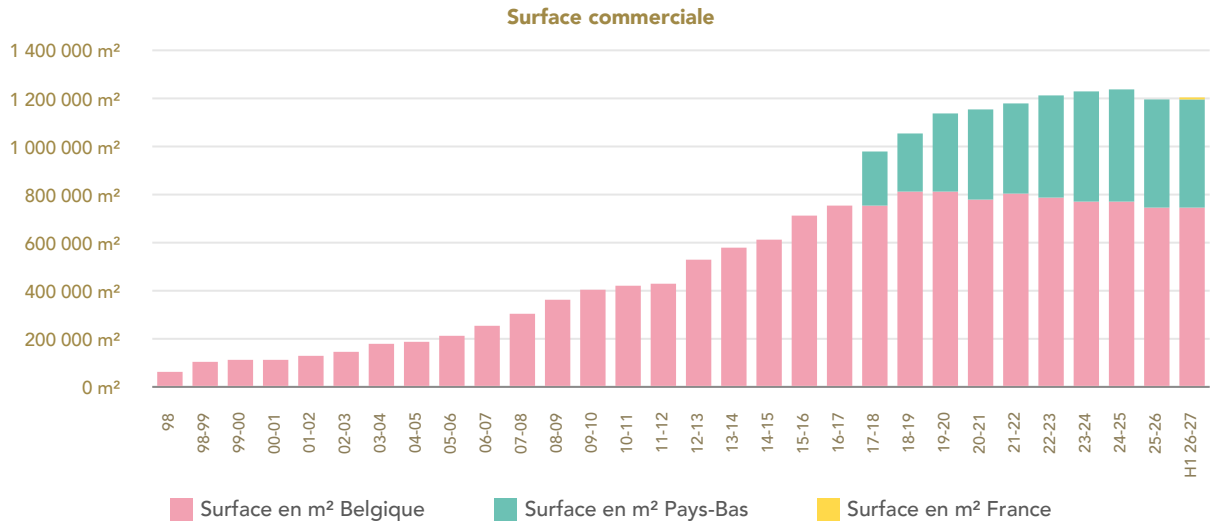
Depuis 1998, Retail Estates investit dans l'immobilier commercial situé dans la périphérie, lesdits « magasins de périphérie » et « parcs commerciaux », en Belgique, aux Pays-Bas et en France. En 28 ans, la société s'est constitué un portefeuille important se composant, au 30 septembre 2026, de 1 019 immeubles représentant une surface commerciale construite brute de 1 203 213,97 m². La juste valeur s'élève à 2 138,90 millions d'euros, la valeur d'investissement est 2 254,96 millions d'euros. Le taux d'occupation est de 97,62 %.

Juste valeur (en millions d'euros)	30.09.2026
Belgique	1 391 277
Pays-Bas	718 898
France	28 721
Totale	**2 138 896**

Surface commerciale (en m²)	30.09.2026
Belgique	738 161
Pays-Bas	452 427
France	12 626
Totale	**1 203 214**

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RETAIL ESTATES ENTRE 1998 ET 2026





Résumé des chiffres clés

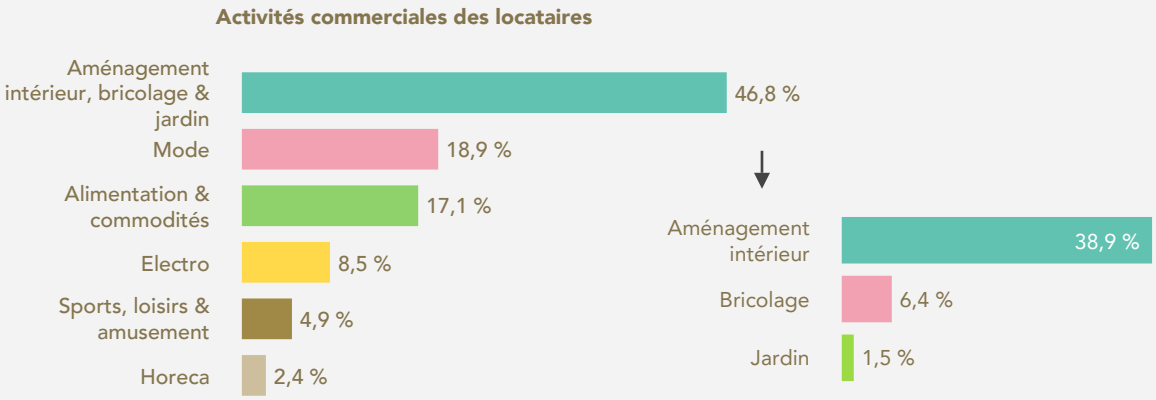
RETAIL ESTATES	30.09.2026	31.03.2026
Juste valeur estimée[1] (en €)	2 138 896 045	2 092 030 899
Rendement (valeur d'investissement)[2]	6,87 %	6,81 %
Loyers contractuels (en €)	153 841 328	149 601 303
Loyers contractuels comprenant la valeur locative des immeubles inoccupés (en €)	157 259 204	152 673 922
Total surface locative en m²	1 203 214	1 191 234
Nombre d'immeubles	1 019	1 006
Taux d'occupation	97,62 %	97,82 %

[1] Cette juste valeur contient également les projets de développement, qui ne sont pas compris dans la juste valeur mentionnée dans les conclusions des experts immobiliers au 30 septembre 2026.

[2] Les revenus locatifs actuels (nets, après déduction du canon) divisés par la valeur d'investissement estimée du portefeuille (sans tenir compte des projets de développement inclus dans le prix de revient)

Activités commerciales des locataires

Sur la base des valeurs locatives estimées ("ERV"), la catégorie « Aménagement intérieur, bricolage & jardin[12] » est la plus importante (46,8 %), suivie de la catégorie « Mode » (18,9 %). La catégorie « Alimentation et commodité » représente 17,1 %.



[12] Depuis cette période de référence, la catégorie « Aménagement de l'habitat » ne comprend plus la rubrique « Électroménager », qui apparaît désormais comme une catégorie distincte.

Répartition des risques entre les locataires

Retail Estates bénéficie d'une bonne diversification des risques au niveau de ses locataires et de ses sites. Les revenus locatifs les plus élevés provenant d'un seul locataire, le groupe De Mandemakers, s'élèvent à 4,85 %. De plus, ce groupe néerlandais combine différents concepts de mobilier, de cuisines et de sanitaires dans les segments haut de gamme, moyen et bas de gamme.

Les dix principaux locataires de Retail Estates représentent 28,41 % des revenus locatifs bruts et 26,68 % de la surface totale des immeubles composant le portefeuille immobilier. Ensemble, ils totalisent 191 magasins.

Top 10 des locataires	
De Mandemakers Groep	4,85 %
Leen Bakker / Kwantum (Orlando Capital)	4,26 %
Brico / Praxis (Maxeda)	3,50 %
Krëfel / Electro Depot (United.B)	2,85 %
Zeb / PointCarré (Colruyt Group)	2,47 %
X2O (Waterland)	2,21 %
DreamLand	2,18 %
ALDI	2,14 %
MediaMarkt	2,10 %
Vanden Borre (Fnac Darty)	1,86 %
Autres	71,58 %

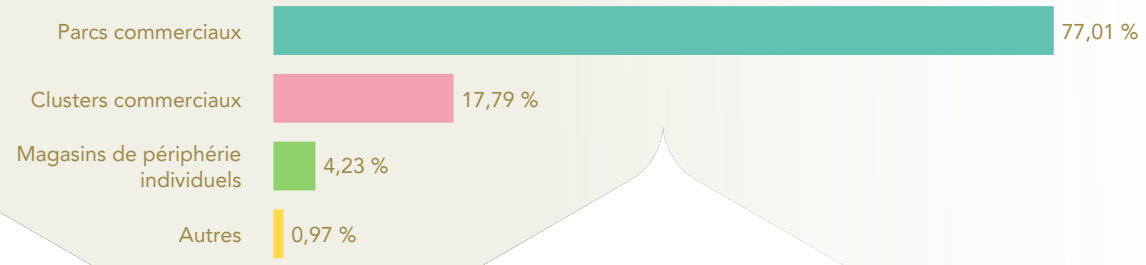
Type d'immeubles[13]

Les **parcs commerciaux** sont des immeubles qui font partie d'un complexe commercial intégré et sont donc regroupés avec d'autres surfaces de vente. Les immeubles sont agencés autour d'un parking central et utilisent une entrée et une sortie communes. Le consommateur peut ainsi se rendre dans plusieurs commerces de détail sans devoir déplacer son véhicule. Ces sites regroupent généralement un minimum de cinq commerces.

Les **clusters commerciaux** sont des ensembles de magasins de périphérie situés le long d'un même axe routier, que le consommateur considère comme un tout, alors qu'en dehors de leur emplacement, ils ne disposent d'aucune infrastructure commune. En Belgique, il s'agit de la forme la plus courante de concentration de surfaces commerciales le long d'axes routiers.

Les **magasins de périphérie individuels** sont des surfaces de vente isolées situées le long des voies publiques. Chaque point de vente est clairement identifié et dispose de son propre parking et d'un accès individuel à la voie publique. On ne trouve pas forcément de magasins semblables à proximité immédiate.

Les **immeubles divers** comprennent principalement des bureaux, des immeubles résidentiels et des établissements horeca. Retail Estates n'investit dans des locaux affectés à ce type d'activités que dans la mesure où ils ne constituent que l'accessoire d'un immeuble commercial ou font partie d'un portefeuille immobilier dont l'acquisition n'était possible que dans son intégralité.



[13] Le diagramme « Type d'immeubles » reflète les pourcentages sur la des valeurs locatives estimées au 30 septembre 2026.

Répartition géographique

Au 30 septembre 2026, le portefeuille belge représente 62,29 % du portefeuille total (sur la base des valeurs locatives estimées). 36,36 % du portefeuille est situé aux Pays-Bas, 1,35 % en France. Cela correspond à 701 magasins en Belgique, 308 aux Pays-Bas et 10 en France. Le compte de résultat et le bilan par secteur sont disponibles dans le rapport financier semestriel, à la rubrique « Informations par segment », à la page 31.



	Nombre de surfaces de vente par entreprise	30.09.2026
	Retail Estates	688
BE	Inducom	1
	Distri-Land	12
	Alex Invest	26
	Aquarius Invest	10
	Breda I Invest	16
	Breda II Invest	12
	Cruquius Invest	28
	Heerlen I Invest	22
	Heerlen II Invest	26
NL	Naaldwijk Invest	20
	Osbroek Invest	28
	Retail Estates Middelburg Invest	15
	Retail Estates Nederland	33
	Spijkenisse Invest	27
	Venlo Invest	21
	Waterman Invest	7
	Zaandam Invest	17
FR	Retail Estates Ile de France	10
	Nombre total de propriétés	**1 019**

3. Rapports des experts immobiliers

Valorisation au 30 septembre 2026

Belgique

Pour le portefeuille belge, Retail Estates SA fait appel aux experts immobiliers Cushman & Wakefield, CBRE et Stadim. Dans la pratique, chacun de ces experts évalue donc une partie du portefeuille immobilier.

Rapport de Cushman & Wakefield
Le rapport de Cushman & Wakefield du 30 septembre 2026 concerne 328 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates SA et ses filiales. Ce rapport précise entre autres ce qui suit :

« Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation des valeurs de marché du portefeuille de Retail Estates et de Distri-Land en date du 30 septembre 2026.

Nous confirmons que nous avons effectué cette tâche en tant qu'experts indépendants. Nous confirmons également que notre évaluation a été effectuée conformément aux normes nationales et internationales et à leurs procédures d'application, entre autres en ce qui concerne l'évaluation des SIR. (En fonction des principes actuels. Nous nous réservons le droit de modifier notre évaluation en cas de modification de ces principes).

La juste valeur peut être définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement atteinte dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes. Cette définition correspond à ce qu'on appelle la valeur de marché.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de mutation recouvrés par le gouvernement. Le montant de ces droits dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Sur la base d'un échantillon représentatif des transactions intervenues sur le marché belge, la moyenne des frais de transaction était de 2,50 % pour les biens dont la valeur était supérieure à 2 500 000 EUR sur la période 2020-2024.

Pour les immeubles d'une valeur supérieure à 2 500 000 EUR, nous obtenons la valeur vénale hors frais correspondant à la juste valeur (« fair value ») telle que prévue par la norme comptable internationale IAS 40, en déduisant 2,50 % de frais de transaction de la valeur d'investissement. Pour les immeubles dont la valeur d'investissement est inférieure à 2 500 000 EUR, la juste valeur est obtenue en déduisant les droits d'enregistrement applicables de 12,00 % ou 12,50 %, selon la région, sauf si l'immeuble fait partie d'un ensemble dont la valeur totale dépasse la limite de 2 500 000 EUR.

Notre « valeur d'investissement » est basée sur une capitalisation de la valeur locative de marché ajustée, en tenant compte d'éventuelles corrections telles que le taux d'inoccupation, les loyers progressifs, les périodes d'occupation gratuite, etc. Lorsque le loyer du marché est supérieur au loyer actuel, le loyer du marché ajusté est calculé en prenant 60 % de la différence entre le loyer du marché et le loyer actuel, et en l'ajoutant au loyer actuel. Lorsque le loyer actuel est supérieur au loyer de marché, le loyer de marché ajusté est égal au loyer de marché.

Le taux de capitalisation dépend des rendements en vigueur sur le marché des investissements, compte tenu de la situation géographique, de l'aptitude du site, de la qualité du locataire et du bâtiment au moment de l'évaluation.

Le portefeuille de Retail Estates SA (INDUCOM inclus) a, au 30 septembre 2026, une valeur d'investissement (corrections comprises) de 623,15 millions d'euros et une juste valeur de 605,69 millions d'euros. La juste valeur a augmenté de 0,05 % par rapport au trimestre précédent. Ceci donne à Retail Estates un rendement initial de 6,73 %.

Le portefeuille d'Immobilière Distri-Land sa a au 30 septembre 2026 une valeur d'investissement (après corrections) de 23,92 millions d'euros et une juste valeur de 23,34 millions d'euros. La juste valeur a baissé de -0,98 % par rapport au trimestre précédent. Ceci donne à Immobilière Distri-Land sa un rendement de 6,97 %. »

Rapport de CBRE
Le rapport de CBRE Belgique du 30 septembre 2026 concerne 360 biens immobiliers détenus en portefeuille par Retail Estates SA et ses filiales. La valeur d'investissement du portefeuille s'élève à 771,68 millions d'euros et la juste valeur à 750,48 millions d'euros. Ces immeubles représentent un loyer de marché de 50,29 millions d'euros, soit un rendement brut de 6,50 %.

Pays-Bas

Pour le portefeuille néerlandais, Retail Estates SA fait appel aux experts immobiliers Cushman & Wakefield, Colliers, CBRE et Stadim. Dans la pratique, chacun de ces experts évalue donc une partie du portefeuille immobilier.

Rapport de Cushman & Wakefield
Le rapport de Cushman & Wakefield du 30 septembre 2026 concerne 245 biens immobiliers détenus en portefeuille par les filiales de Retail Estates SA aux Pays-Bas. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 600,29 millions d'euros et la juste valeur à 543,27 millions d'euros. Ces immeubles représentent un loyer de marché de 42,71 millions d'euros, soit un rendement brut de 7,11 %.

Rapport de CBRE
Le rapport de CBRE Valuation & Advisory Services B.V. du 30 septembre 2026 concerne 27 biens immobiliers détenus en portefeuille par les filiales de Retail Estates SA aux Pays-Bas. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 51,11 millions d'euros et la juste valeur à 45,88 millions d'euros. Ces immeubles représentent un loyer de marché de 4,63 millions d'euros, soit un rendement brut de 9,06 %.

Rapport de Colliers
Le rapport de Colliers International Valuations B.V. du 30 septembre 2026 concerne 19 biens immobiliers détenus en portefeuille par les filiales de Retail Estates SA aux Pays-Bas. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 49,86 millions d'euros et la juste valeur à 45,11 millions d'euros. Ces immeubles représentent un loyer de marché de 4,12 millions d'euros, soit un rendement brut de 8,26 %.

Rapport de Stadim
Le rapport de Stadim du 30 septembre 2026 concerne 17 biens immobiliers détenus en portefeuille par les filiales de Retail Estates SA Pays-Bas. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 91,05 millions d'euros et la juste valeur à 82,40 millions d'euros. Ces immeubles représentent un loyer de marché de 5,85 millions d'euros, soit un rendement brut de 6,42 %.

France

Rapport de Cushman & Wakefield
Le rapport de Cushman & Wakefield du 30 septembre 2026 concerne 10 biens immobiliers détenus en portefeuille par les filiales de Retail Estates SA en France. La valeur d'investissement de ces biens immobiliers est estimée à 31,02 millions d'euros et la juste valeur à 28,72 millions d'euros. Ces immeubles représentent un loyer de marché de 1,97 million d'euros, soit un rendement brut de 6,35 %.

Panneaux solaires

Rapport de Stadim
Le rapport de Stadim du 30 septembre 2026 concerne 22 installations de panneaux solaires détenus en portefeuille par Retail Estates SA et ses filiales. Parmi celles-ci, 19 sont situées en Belgique et 3 aux Pays-Bas. La juste valeur est estimée à 9,73 millions d'euros.

WOONBOULEVARD
OOSTPLEIN,
ROOSENDAAL
PAYS-BAS



Divers

1. Mesures alternatives de performance (APM)

Liste des notions et tableaux de réconciliation

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 €)	30.09.2026	30.09.2025
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	64 229	58 304
Résultat locatif net (B)	75 348	72 692
Marge opérationnelle (A/B)	**85,24 %**	**80,21 %**

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 €)	30.09.2026	30.09.2025
Résultat financier (A)	1 384	-16 603
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	13 400	-6 427
Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)	**-12 016**	**-10 176**

Résultat sur portefeuille

- Définition: Le « Résultat sur portefeuille » comprend les éléments suivants:
  - « Résultat sur vente d'immeubles de placement » ;
  - « Résultat sur 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 €)	30.09.2026	30.09.2025
Résultat sur vente d'immeubles de placement (A)	75	-215
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (B)		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (C)	9 724	8 499
Autre résultat sur portefeuille (D)	-1 458	-295
Résultat sur portefeuille (A+B+C+D)	**8 342**	**7 989**

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 moyennes d'intérêts de la société.

(en milliers €)	30.09.2026	30.09.2025
Charges d'intérêts net (y inclus la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) (A)	12 077	10 269
Autres charges des dettes (B)1	755	1 166
Dette financière moyenne pondérée sur la période (C)2	877 083	886 445
Taux d'intérêt moyen pondéré (A-B)/C3	**2,57 %**	**2,05 %**

[1] Les autres coûts de la dette concernent les frais de réservation, les frais initiaux, etc.

2 Endettement financier en fin de période multiplié par le facteur 0,9703 afin de déterminer la dette financière moyenne pondérée sur la période.

[3] Pro rata semi-annuel

Rendement brut

- Définition: Le rendement brut représente la relation entre les revenus locatifs actuels (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 €)	30.09.2026	30.09.2025
Les loyers contractuels bruts (A)	153 841	147 768
La valeur d'investissement estimée du portefeuille (sans tenir compte des projets de développement inclus dans le prix de revient) (B)1	2 240 589	2 186 800
Rendement Brut (A/B)	**6,87 %**	**6,76 %**

[1] 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 €)	30.09.2026	30.09.2025
Résultat locatif net	75 348	72 692
Charges d'intérêt nettes	12 077	10 258
Ratio de couverture d'intérêt	**6,24**	**7,09**

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 €)	30.09.2026	30.09.2025
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3 410	-3 226
Obligations - long terme	15 964	150 840
Obligations - court terme	74 985	
Établissements de crédit	665 340	641 449
Établissements de crédit - long terme à moins d'un an	1 358	1 403
Établissements de crédit - court terme	105 000	60 000
Établissements de crédit - straight loans	2 000	4 550
Commercial paper	39 250	38 550
Passif net	**900 488**	**893 566**
Résultat EPRA	49 608	45 955
Impôts	-2 601	-2 149
Charges et produits financières[1]	-12 016	-10 176
Dépréciations et amortissements	-664	-877
EBITDA	64 889	59 157
EBITDA proportionnel pour l'ensemble de l'année	**129 778**	**118 315**
Passif net / EBITDA	**6,94**	**7,55**

[1] Pour ce montant, nous vous renvoyons au Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) à la page 68.

2. Indicateurs clés de performance EPRA

Ces données ne sont pas exigées par la réglementation relative aux SIR et sont communiquées à titre purement informatif. Le commissaire a vérifié si les ratios EPRA ont été calculés d'après les définitions contenues dans les « Recommandations EPRA relatives aux bonnes pratiques » et si les informations financières ayant servi de base au calcul de ces ratios sont conformes aux informations comptables contenues dans les états financiers consolidés, tels qu'activés.

L'objectif des «Recommandations EPRA relatives aux bonnes pratiques » consiste à publier les indicateurs clés de performance d'une manière claire afin de permettre aux parties prenantes de comparer entre elles les différentes entreprises immobilières européennes cotées en bourse.

			30.09.2026		30.09.2025	
	Définitions	Objectif	EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
Résultat EPRA (Groupe)	Résultat courant issu des activités opérationnelles stratégiques.	Indicateur du résultat d'exploitation sous-jacent d'une entreprise immobilière qui montre dans quelle mesure la distribution de dividendes actuelle repose sur le bénéfice des activités de base.	49 034	3,26	45 461	3,06

			30.09.2026		31.03.2026	
	Définitions	Objectif	EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
EPRA NRV	Suppose que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à représenter la valeur requise pour reconstruire l'entité.	L'ensemble de métriques EPRA NAV permet d'ajuster la VNI conformément aux états financiers IFRS pour fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société d'investissement immobilier, dans différents scénarios	1 356 179	90,25	1 372 803	91,36
EPRA NTA	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.		1 234 028	82,12	1 253 398	83,41
EPRA NDV	Représente la valeur pour les actionnaires dans un scénario de cession, dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans la pleine mesure de leur passif, déduction faite de tout impôt en résultant.		1 280 218	85,20	1 287 930	85,71

	Définitions	Objectif	30.09.2026 %	30.09.2025 %
Rendement Initial Net EPRA (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés sur la base des loyers en cours ('passing rents') à la date de clôture des comptes annuels, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur marchande du portefeuille majorée des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	Cette mesure permet aux investisseurs de comparer les valorisations des portefeuilles en Europe	6,70 %	6,57 %
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)	Cet indicateur ajuste le taux de rendement initial EPRA relatif à l'expiration des périodes de franchise de loyer ou autre aménagements de loyer tels que échelonnement de loyers.	Cette mesure, en tenant compte des périodes sans loyer et des incentives de loyer, permet aux investisseurs de comparer les valorisations des portefeuilles en Europe	6,70 %	6,57 %
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus) divisés par les revenus locatifs bruts moins le loyer à payer sur terrains loués	Une mesure clé qui permet de mesurer, d'une manière significative, des changements dans les coûts d'exploitation d'une entreprise.	12,64 %	17,96 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts moins le loyer à payer sur terrains loués	Une mesure clé qui permet de mesurer, d'une manière significative, des changements dans les coûts d'exploitation d'une entreprise.	12,21 %	17,18 %
EPRA LFL (like-for-like)	La croissance des loyers nets à périmètre constant compare la croissance des revenus locatifs nets du portefeuille qui a été exploité de manière continue, sans être en cours de développement, au cours des deux périodes complètes précédentes décrites.	Une mesure clé qui rend compte des performances d'une entreprise d'une année à l'autre.	2,56 %	2,20 %
EPRA CAPEX (en milliers d'€)	Dépenses portées à l'actif pour l'exercice.	Une mesure clé pour comprendre les charges immobilières qui ont été capitalisées au titre des investissements réalisés au cours de l'exercice, sur une base proportionnelle.	37 002,72	12 059,11

	Définitions	Objectif	30.09.2026 %	31.03.2026 %
EPRA LTV (loan-to-value ratio)	Passif net divisé par valeur nette de la propriété	Une mesure importante qui reflète la mesure dans laquelle les activités sont financées par la dette.	41,90 %	39,61 %
Vide locatif EPRA	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces inoccupées, divisée par la VLE du portefeuille total.	Montre le taux de vacance basé sur le ERV d'une manière claire.	2,38 %	2,18 %

Résultat EPRA

Résultat EPRA	30.09.2026 EUR/1000	30.09.2025 EUR/1000
Résultat Net	**71 351**	**47 516**
Ajustements pour le calcul du Résultat EPRA		
À exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9 724	8 499
Autre résultat sur portefeuille	-1 458	-296
Résultat de la vente des immeubles de placement	75	-215
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13 400	-6 427
Ajustements pour intérêts minoritaires	574	494
Résultat EPRA (part du groupe)	**49 034**	**45 461**
Nombre moyen pondéré d'actions	15 026 370	14 874 698
Résultat EPRA dilué (part du groupe)		
Résultat EPRA (EUR/action) (part du groupe)	**3,26**	**3,06**
Résultat EPRA dilué (EUR/action) (part du groupe)		

Valeur de l'Actif Net (VAN) EPRA

	30.09.2026			31.03.2026		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Valeur de l'Actif Net (VAN) EPRA	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000
Valeur de l'Actif Net (part du groupe) d'après les comptes annuels	**1 279 490**	**1 279 490**	**1 279 490**	**1 286 867**	**1 286 867**	**1 286 867**
Actif Net (EUR/action) (part du groupe)	**85,15**	**85,15**	**85,15**	**85,64**	**85,64**	**85,64**
Effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres						
Valeur intrinsèque diluée après effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres						
À exclure:						
Juste valeur des instruments financiers (exercices précédents) [1]	27 923	27 923		24 171	24 171	
Juste valeur des instruments financiers (exercice en cours)	13 400	13 400		3 769	3 769	
Impôts différés	-4 451	-4 451		-3 189	-3 189	
Impôts différés - intérêts minoritaires	170	170		152	152	
Goodwill selon l'état de la situation financière IFRS						
Immobilisations incorporelles		8 419			8 566	
À ajouter:						
Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe			729			1 064
Revalorisation des immobilisations incorporelles à la juste va-leur						
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement (exercices précédents) [2]	110 940			106 148		
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement (exercice en cours)	2 792			4 991		
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement (participation minoritaire)	-13			-300		
VAN EPRA (part du groupe)	**1 356 179**	**1 234 028**	**1 280 218**	**1 372 803**	**1 253 398**	**1 287 930**
VAN EPRA (EUR/action) (part du groupe)	**90,25**	**82,12**	**85,20**	**91,36**	**83,41**	**85,71**

[1] Ce montant peut être rapproché du tableau consolidé des variations des capitaux propres en additionnant les soldes, tant ceux soumis qu'à ceux non soumis à une comptabilité de couverture, des variations de la juste valeur des instruments de couverture éligibles.

[2] Ce montant est repris dans le tableau consolidé des variations des capitaux propres, au sein de la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers. Le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers correspond en effet à la somme des variations de valeur sur les valeurs d'investissement (VON) (+384 667 kEUR) et des variations de valeur liées aux frais de transaction (-110 940 kEUR)

Rendement Initial Net EPRA

Rendement Initial Net EPRA		30.09.2026 EUR/1000	30.09.2025 EUR/1000
Juste valeur des immeubles de placement (hors actifs destinés à la vente)		2 138 896	2 087 060
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement (exercices précédents) [1]		113 272	110 190
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement (exercice en cours)		2 792	3 826
Valeur d'investissement		2 254 960	2 199 576
Immeubles de placement en construction		14 371	12 776
Valeur d'investissement de l'immobilier, disponible à la location	B	**2 240 589**	**2 186 800**
Revenus locatifs bruts annualisés après déduction des redevances		153 841	147 768
Charges immobilières (EPRA)		-3 765	-4 167
Obligations au titre de la norme IFRS 16 relatives aux contrats de construction de bâtiments		-236	-233
Récupération des charges locatives et des taxes supportées par les locataires sur les biens loués		15 402	15 140
Charges locatives supportées par les locataires sur les biens loués		-18 271	-17 953
Charges et taxes sur les biens non loués		-659	-1 122
Revenus locatifs nets annualisés	A	**150 077**	**143 601**
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers			
Loyer net annualisé ajusté	C	**150 077**	**143 601**
Rendement Initial Net EPRA (RIN)	A/B	**6,70 %**	**6,57 %**
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)	C/B	**6,70 %**	**6,57 %**

[1] Ce montant diffère des frais de transaction (exercices précédents) inclus dans la valeur nette d'inventaire EPRA, car nous ajustons la valeur nette d'inventaire EPRA pour tenir compte de la participation minoritaire.

Vide Locatif EPRA

Vide Locatif EPRA	30.09.2026 EUR/1000	31.03.2026 EUR/1000
Valeur locative estimée des surfaces inoccupées	3 418	3 073
Valeur locative estimée de la totalité du portefeuille	143 817	140 695
Vide Locatif EPRA	**2,38 %**	**2,18 %**

Ratio de coûts EPRA

Ratio de coûts EPRA	30.09.2026 EUR/1000	30.09.2025 EUR/1000
Frais généraux	4 472	4 622
Réductions de valeur sur créances commerciales	-165	149
Loyer à payer sur terrains loués	118	116
Frais immobiliers	5 185	8 279
Réduit par:		
Loyer à payer sur terrains loués	-118	-116
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	**9 492**	**13 058**
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-330	-561
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	**9 162**	**12 498**
Revenus locatifs moins loyer à payer sur terrains loués	75 064	72 725

	%	%
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	**12,64 %**	**17,96 %**
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	**12,21 %**	**17,18 %**

EPRA capex

EPRA capital expenditure disclosure - Coûts capitalisés liés aux immeubles de placement (en milliers d'€)	30.09.2026	30.09.2025
Acquisitions	29 088	5 290
Développements	1 482	230
CapEx - superficie locative supplémentaire		
CapEx - surface locative non incrémentale	6 386	6 196
Intérêts intercalaires	61	12
Total CapEx1	**37 018**	**11 727**
Passage de la comptabilité d'exercice à la comptabilité de caisse	15	-332
Total des dépenses d'investissement sur la base des liquidités	**37 003**	**12 059**

[1] Pour les investissements générant des m² supplémentaires de surface locative, nous nous référons aux notes détaillées dans les chapitres «Investissements» et «Immobilisations en cours de construction» du rapport de gestion.

Les entreprises contrôlées par le Groupe sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Conformément à la norme IAS 28, les résultats et l'impact sur le bilan de la société associée Veilinghof 't Sas (dans laquelle Retail Estates détient une participation de 26,19 %) sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

Les participations dans des sociétés auxquelles la méthode de mise en équivalence est appliquée sont reprises dans le bilan consolidé sous une rubrique distincte des immobilisations financières (« Sociétés auxquelles la mise en équivalence est appliquée »).

La société Alex Invest nv est consolidée selon la méthode intégrale avec application des intérêts minoritaires. Par conséquent, le portefeuille d'Alex Invest nv est repris à 100 % dans le bilan. Pour ces structures de propriété, il n'est donc pas nécessaire de faire la distinction entre les immeubles de placement en pleine propriété et les immeubles de placement dans des coentreprises.

EPRA like-for-like (LfL)

EPRA like-for-like (LFL) - Evolution des revenus locatifs à portefeuille inchangé (hors achats/ventes de l'exercice écoulé)

	30.09.2026				30.09.2025				Evolution			
(en milliers €)	Belgique	Pays-Bas	France	Total	Belgique	Pays-Bas	France	Total	Belgique	Pays-Bas	France	Total
Revenus locatifs	46 207	28 107	868	75 182	45 910	26 932		72 841	297	1 175	868	2 341
Évolution des revenus locatifs (%)												3,21 %
Acquisitions et développements	4	-240	-868	-1 104					4	-240	-868	-1 104
Désinvestissements	591	0	0	591					591	0	0	591
Évolution des revenus locatifs (%)												
Revenus locatifs bruts en cas de périmètre inchangé	46 802	27 867	0	74 669	45 646	27 159		72 804	1 156	709	0	1 865
Évolution revenus locatifs bruts en cas de périmètre inchangé (like-for-like) (%)									**2,53 %**	**2,61 %**	**N/A**	**2,56 %**
Juste valeur du portefeuille en cas de périmètre inchangé	1 407 081	718 898	0	2 125 979	1 397 404	699 283		2 096 687	9 677	19 615	0	29 292
Évolution revenus locatifs bruts en cas de périmètre inchangé (like-for-like) (%)												**1,40 %**
Expliqué par												
Indexation	959	777		1 736								1 736
Contrats renégociés	-150	59		-91								-91
Inoccupation	-43	93		50								50
Réductions	92	-368		-276								-276
Autres	34	375		409								409

Retail Estates distingue uniquement des segments géographiques, à savoir la Belgique, les Pays-Bas et France. Il n'existe pas d'autres segments ou secteurs significatifs à distinguer. Les revenus locatifs bruts à périmètre constant ont été calculés en déduisant les loyers des nouvelles acquisitions et des développements et en ajoutant les loyers liés aux désinvestissements.

La juste valeur du portefeuille immobilier à périmètre constant a été ajustée pour tenir compte de l'achat et de la vente d'immeubles de placement, de l'acquisition par achat et vente de sociétés immobilières et de l'acquisition par apport de sociétés immobilières.

L'évolution en valeur absolue des revenus locatifs bruts, à périmètre constant, s'élève à +1,86 million d'euros, ce qui correspond à +2,56 %. Cette évolution résulte principalement de l'indexation (+1,74 million d'euros), partiellement compensée par des réductions (-0,28 million d'euros) et par un impact négatif limité lié aux renouvellements de contrats (-0,09 million d'euros).

EPRA Loan-to-Value (LTV)

EPRA Loan-to-value (LTV) ratio	30.09.2026	31.03.2026
Établissements de crédit	665 340	647 726
Location-financement à long terme	5 673	4 849
Obligations à long terme	15 964	145 901
Établissements de crédit à court terme	147 608	61 779
Obligations à court terme	74 985	0
Autres passifs non-courants	0	0
Créances commerciales	19 261	14 335
Créances fiscales et autres actifs circulants	3 855	19 934
Dettes commerciales et autres dettes courantes	16 462	13 761
Autres passifs courants	-3	2
Passif net EPRA	**902 914**	**839 749**
Immeubles de placement	2 138 896	2 101 656
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0	3 325
Immobilisations incorporelles	8 419	8 566
Créances sur participations dans des entreprises associées et joint ventures	7 656	6 628
Valeur nette de la propriété	**2 154 971**	**2 120 174**
Loan-To-Value	**41,90 %**	**39,61 %**

3. Lexique

C

CapEx

CapEx est l'abréviation de « capital expenditures » et désigne les dépenses liées aux nouveaux investissements comptabilisés dans le bilan.

Capitalisation boursière

Nombre total d'actions à la date de clôture, multiplié par le cours de clôture à la date de clôture.

Cash-flow net

Flux opérationnel, résultat EPRA (part du groupe) majoré des dotations aux amortissements, des réductions de valeur sur créances commerciales, des dotations aux provisions et des prélèvements sur les provisions, ainsi que des plus-values et moins-values réalisées par rapport à la valeur d'investissement à la clôture de l'exercice social précédent, diminué de l'exit tax.

Certificat immobilier

Titre accordant à son détenteur le droit à une part proportionnelle des revenus d'un immeuble. Le détenteur reçoit également une part du produit de l'immeuble en cas de vente de celui-ci.

Cluster commercial

Ensemble de magasins de périphérie situés le long d'un même axe routier, que le consommateur considère comme un tout, alors qu'en dehors de leur emplacement, ils ne disposent d'aucune infrastructure commune.

Code de Gouvernance d'Entreprise 2020

Code belge établi par la commission Corporate Governance, comprenant les pratiques et dispositions de gouvernance à respecter au sein des sociétés de droit belge dont les actions sont négociées sur un marché réglementé.

Crédit sec (« Bullet loan »)

Prêt remboursable en une fois, à l'échéance.

D

Dividende brut

Le dividende brut par action est le résultat d'exploitation distribué.

Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 30 % de précompte mobilier.

E

Entreprises à succursales multiples

Entreprises possédant un service d'achat centralisé et au moins cinq points de vente différents (grandes surfaces).

EPRA

European Public Real Estate Association est une association qui tend à promouvoir, développer et regrouper les sociétés immobilières européennes cotées en bourse. EPRA établit des codes de conduite en matière de comptabilité, de rapportage et de gouvernance d'entreprise, et harmonise ces règles dans différents pays, afin de proposer des informations qualitatives et comparables aux investisseurs. EPRA a également créé des indices servant de référence au secteur de l'immobilier. Toutes ces informations sont consultables à l'adresse www.epra.com.

Exit tax

Taux spécial à l'impôt des sociétés, appliqué à l'écart entre la juste valeur du patrimoine d'une société et la valeur comptable de ce patrimoine au moment où la société obtient l'agrément au titre de société immobilière réglementée ou fusionne avec une société immobilière réglementée.

I

Immobilier titrisé

Possibilité d'investissement alternative dans l'immobilier dans le cadre de laquelle l'actionnaire ou le détenteur de certificats acquiert des actions

(cotées) ou des certificats immobiliers d'une société ayant acquis un bien immobilier, au lieu d'investir lui-même directement dans le bien immobilier concerné.

Indice BEL mid

Indice pondéré des prix des actions cotées sur Euronext. Cet indice prend en compte les différentes capitalisations boursières dont la pondération est déterminée par le pourcentage du nombre d'actions librement négociables sur le marché et la vitesse de rotation des actions faisant partie de l'indice.

« Interest Rate Swap » (IRS)

Le swap de taux d'intérêt est une convention entre parties qui s'engagent à échanger des flux d'intérêts durant une période préalablement déterminée, contre un montant convenu au préalable. Il s'agit uniquement des flux d'intérêts, le montant lui-même ne faisant l'objet d'aucun échange. Les IRS sont souvent mis en œuvre pour se couvrir contre des hausses de taux d'intérêt. Dans ce cas, il s'agit de l'échange d'un taux d'intérêt variable contre un taux d'intérêt fixe.

Investisseur institutionnel

Entreprise chargée, à titre professionnel, du placement des ressources qui lui sont confiées par des tiers pour diverses raisons. Exemples : fonds de pension, fonds de placement collectif...

J

Juste valeur (fair value)

Montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, moyennant leur accord, dans des conditions de concurrence normales. Du point de vue du vendeur, la juste valeur doit s'entendre déduction faite des droits d'enregistrement.

K

KPI

L'abréviation KPI désigne les « Key Performance Indicators » (Indicateurs Clés de Performance, en français). Cet indicateur renseigne sur la performance d'une activité spécifique au sein de l'organisation, mesurée par rapport à l'objectif.

L

Législation SIR

La loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (modifiée en dernier lieu par arrêté royal du 18 avril 2022) et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (modifié en dernier lieu par arrêté royal du 23 avril 2018).

Loyers contractuels

Loyers de base indexés, tels que fixés dans les contrats de bail au 30 septembre 2026, avant déduction des périodes d'occupation gratuite et autres avantages consentis aux locataires.

M

Magasins de périphérie

Magasins regroupés le long des grands axes donnant accès aux villes et aux communes. Chacun des points de vente dispose de son propre parking, ainsi que d'une entrée et d'une sortie sur la voie publique.

N

Normes IFRS

International Financial Reporting Standards. Ensemble de principes comptables et de règles d'évaluation établi par l'International Accounting Standards Board (IASB) dans le but de faciliter la comparaison, sur le plan international, entre les entreprises européennes cotées en Bourse.

Les entreprises cotées en Bourse doivent appliquer ces règles dans le cadre de l'établissement de leurs comptes consolidés relatifs aux exercices sociaux postérieurs au 1er janvier 2005.

O

OLO

Obligation d'État souvent assimilée à un placement pratiquement sans risques, et donc également utilisée pour calculer la prime de risque par rapport à des titres cotés. La prime de risque est le rendement supplémentaire escompté par l'investisseur en fonction du profil de risque de l'entreprise.

P

Parc commercial

Surfaces de vente faisant partie d'un complexe commercial intégré et regroupées avec d'autres surfaces de vente. Les immeubles sont agencés autour d'un parking central et utilisent une entrée et une sortie communes.

R

Ratio cours/bénéfice (price/earning ratio)

Résultat de la division du cours d'une action par le bénéfice par action. Il indique le multiple du bénéfice à payer pour un cours donné.

Ratio de distribution (pay-out ratio)

Ratio indiquant le pourcentage du bénéfice net distribué sous forme de dividende aux actionnaires. Ce ratio s'obtient en divisant le bénéfice net distribué par le bénéfice net total.

Rendement

Rendement total de l'action au cours des 12 mois écoulés ou (dernier cours + dividende brut) / cours de l'exercice social précédent.

Rendement du dividende

Rapport entre le dernier dividende brut distribué et le dernier cours de l'exercice social auquel le dividende se rapporte.

S

Surface commerciale construite brute

Les m² mentionnés sont les m² tels que mentionnés dans les baux.

T

Taux d'endettement

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

Taux d'occupation

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.

V

Valeur d'acquisition

Il s'agit du terme à utiliser lors de l'acquisition d'un bâtiment. Lorsque des droits de mutation sont payés sur la cession, ils sont comptabilisés dans la valeur d'acquisition.

Valeur d'investissement estimée

Valeur de notre portefeuille immobilier, en ce compris les coûts, les droits d'enregistrement, les honoraires et la TVA, estimée tous les trimestres par un expert indépendant.

Valeur de liquidation estimée

Valeur hors coûts, droits d'enregistrement, honoraires et TVA récupérable, dans le scénario où chaque immeuble ferait l'objet d'une cession distincte.

Valeur nette d'une action

NAV (Net Asset Value) ou VAN (Valeur de l'Actif Net) : il s'agit des capitaux propres (à l'exclusion de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, des impôts différés et des

immobilisations incorporelles) divisés par le nombre d'actions.

Vitesse de rotation

Nombre d’actions négociées chaque mois par rapport au nombre total d’actions en circulation au cours des 12 derniers mois.

Informations utiles

Nom:	Retail Estates SA
Statut:	Société immobilière réglementée (« SIR ») publique de droit belge.
Adresse:	Industrielaan n° 6 – B-1740 Ternat
Tel:	+32 (0)2 568 10 20
E-mail:	info@retailestates.com
Site web:	www.retailestates.com
RPM:	Bruxelles
TVA:	BE 0434.797.847
Numéro d'entreprise:	0434.797.847
Date de constitution:	12 juillet 1988
Agrément sicafi:	27 mars 1998 (jusqu'au 23 octobre 2014)
Agrément SIR:	24 octobre 2014
Durée:	Indéterminée
Management:	Interne
Commissaire:	PwC Réviseurs d'entreprises srl – Culliganlaan 5 à 1831 Diegem, représentée par monsieur Jeroen Bockaert
Clôture de l'exercice:	31 mars
Capital au 30.09.2026 :	€ 329,68 million
Nombre d'actions au 30.09.2026	15 026 370
Assemblée générale:	Avant-dernier lundi du mois de juillet
Cotation:	Euronext – marché continu
Service financier:	KBC Banque
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier au 30.09.2026:	2 254,96 millions d'euros (valeur des certificats immobiliers « Immobilière Distri-Land sa » incl.)
Juste valeur du portefeuille immobilier au 30.09.2026:	2 138,90 millions d'euros (valeur des certificats immobiliers « Immobilière Distri-Land sa » incl.)
Experts immobiliers:	Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers et Stadim
Nombre d'immeubles au 30.09.2026	1 019
Type d'immeubles:	Immobilier situé en périphérie
Fournisseur de liquidités:	KBC Securities et Degroof Petercam

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 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 2026, Retail Estates détient en portefeuille 1 019 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 203 213,97 m², répartis sur la Belgique, les Pays-Bas et la France. Au 30 septembre 2026, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,62 %. Au 30 septembre 2026, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates à 2 138,90 millions d'euros.

Cotée sur Euronext Brussels (RET) et Euronext Amsterdam, Retail Estates 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 13 novembre 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

