JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **Retail Estates**

Rechtsvorm [1]: **Naamloze vennootschap**

Adres: **INDUSTRIELAAN** Nr.: **6**

Postnummer: **1740** Gemeente: **Ternat**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Brussel, Nederlandstalige**

Internetadres[2]:

E-mailadres[2]:

Ondernemingsnummer **0434.797.847**

DATUM **02-07-2025** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft [3]:

[X] de JAARREKENING in **EURO** [4] goedgekeurd door de algemene vergadering van **20-07-2026**

[X] de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van **01-04-2025** tot **31-03-2026**

het vorig boekjaar van de jaarrekening van **01-04-2024** tot **31-03-2025**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~ [5] identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **14** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: 2.2, 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.3.5, 6.3.6, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.6, 6.7.1, 6.7.2, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 6.16, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.19, 6.20, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15

Handtekening (naam en hoedanigheid)

Handtekening (naam en hoedanigheid)

Nicolas Beaussillon

Gedelegeerd Bestuurder

1 In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm “in vereffening” vermeld.

2 Facultatieve vermelding.

3 Aanvinken van het (de) gepaste vak(ken).

4 Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

5 Schrappen wat niet van toepassing is.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

Beaussillon Nicolas

Industrielaan 6, 1740 Ternat, België

Mandaat: Gedelegeerd bestuurder, begin: 01-01-2026, einde: 23-07-2029

De Smet Kara

Industrielaan 6, 1740 Ternat, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 22-07-2025, einde: 23-07-2029

Vanderschrick Dirk

Waalborrelaan 22, 1730 Asse, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 22-07-2025, einde: 23-07-2029

De Nys Jan

Lindenpark 2, 9831 Deurle, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 22-07-2025, einde: 20-07-2026

Gaeremynck Ann

Naamsestraat 69, 3000 Leuven, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 22-07-2025, einde: 20-07-2026

Van den Neste Kathleen

Sint-Michielsplein 16, 9000 Gent, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 22-07-2025, einde: 19-07-2027

Overhorst Léon

Buntlaan 6, 3971JD Driebergen Rijsenburg, Nederland

Mandaat: Bestuurder, begin: 01-08-2024, einde: 24-07-2028

Willekens Marleen

Naamsestraat 69, 3000 Leuven, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 22-07-2025, einde: 24-07-2028

Nevens Koen

Katelijnestraat 130, 8000 Brugge, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 22-07-2025, einde: 24-07-2028

Van Geyte Michel

Picardstraat 11, bus 505, 1000 Brussel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19-07-2021, einde: 22-07-2025

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

PWC Bedrijfsrevisoren 0429.501.944
Culliganlaan 5, 1831 Diegem, België
Lidmaatschapsnummer: B00009
Mandaat: Commissaris, begin: 25-07-2024, einde: 19-07-2027
Vertegenwoordigd door:
1 Bockaert Jeroen
Culliganlaan 5, 1831 Diegem België, Lidmaatschapsnummer:
A02315

RETAIL ESTATES NV

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

PER 31 MAART 2026

VOLGENS DE INTERNATIONALE STANDAARDEN VOOR FINANCIELE VERSLAGGEVING

RETAIL ESTATES

1A. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING in €	**Bijlage**	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Huurinkomsten	1	90.339.629	86.514.505
Met verhuur verbonden kosten	2	33.645	-983.027
NETTO HUURRESULTAAT		**90.373.274**	**85.531.478**
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders opverhuurde gebouwen	3	10.148.001	9.910.481
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-10.623.030	-10.263.097
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	5	-89.982	-59.059
VASTGOEDRESULTAAT		**89.808.263**	**85.119.803**
Technische kosten	6	-3.506.162	-4.202.930
Commerciële kosten	7	-689.512	-770.449
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	8	-750.769	-524.362
Beheerskosten vastgoed	9	-92.280	25.018
Andere vastgoedkosten	10	-4.411	-1.626
VASTGOEDKOSTEN		**-5.043.134**	**-5.474.350**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**84.765.129**	**79.645.453**
Algemene kosten van de vennootschap	11	-7.546.762	-7.310.375
Andere operationele opbrengsten en kosten			
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		**77.218.367**	**72.335.079**
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	12	1.293.906	366.360
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	10.571.359	4.262.903
Ander portefeuilleresultaat		-292.292	-376.875
OPERATIONEEL RESULTAAT		**88.791.341**	**76.587.466**
Financiële opbrengsten	14	14.193.034	13.795.431
Netto intrestkosten	15	-21.695.489	-21.562.255
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	16	3.664.615	-13.160.287
Andere financiële kosten	16	-52.290	-40.857
FINANCIEEL RESULTAAT		**-3.890.131**	**-20.967.969**
Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemetode	16	43.019.069	51.986.889
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		**127.920.279**	**107.606.386**
BELASTINGEN	17	-281.577	-1.112.781
NETTO RESULTAAT		**127.638.702**	**106.493.605**
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		127.638.702	106.493.605
EPRA resultaat		**91.361.313**	**90.611.316**
Resultaat op de portefeuille		11.572.974	4.252.388
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		3.664.615	-13.160.287
Aandeel in het niet uitkeerbare resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode [1]		21.039.801	24.790.188

RESULTAAT PER AANDEEL	**Bijlagen**	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Aantal gewone aandelen in omloop	18	15.026.370	14.707.335
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		14.950.326	14.627.352

Netto winst per gewoon aandeel (in €)[1]		8,54	7,28
Verwaterde netto winst per aandeel (in €)		8,54	7,28
Uitkeerbare winst	19	92.618.907,10	93.165.094,45
EPRA resultaat per aandeel		6,11	6,19

1B. COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT

Nettoresultaat	127.638.702	106.493.605
Andere elementen van het totaalresultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-225.067	-659.830
Totaalresultaat	127.413.635	105.833.775

1C. Statutaire Resultaatsverwerking [3]

A. Nettoresultaat	**127.638.702**	**106.493.605**
B. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserves (-/+)		
1/ Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (-/+)	-10.279.067	-3.886.027
2/ Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (-/+)	-21.039.801	-24.790.188
2/ Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
3/ Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
4/ Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
5/ Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
6/ Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	-3.664.615	13.160.287
7/ Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)		
8/ Toevoeging aan / onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)		
9/ Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)		
10/ Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves (-/+)	0	-298.406
11/ Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)		
C. Vergoeding van het kapitaal	**78.137.124**	**75.007.409**
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie		
Over te dragen resultaat	**14.518.095**	**15.671.863**

[1] De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen

Retail Estates past in zijn statutaire jaarrekening een doorkijkbenadering toe met betrekking tot zijn 100%-dochterondernemingen. Dit impliceert dat de EPRA-resultaten van deze entiteiten – als benadering van de onderliggende kasgenererende prestaties van de kernactiviteiten – als beschikbaar en potentieel uitkeerbaar worden beschouwd op het niveau van de moedermaatschappij, onafhankelijk van de effectieve upstreaming via dividenden.

In dat kader wordt het aandeel in het resultaat van deze 100%-dochterondernemingen niet integraal geboekt op onbeschikbare reserves. In plaats daarvan wordt het resultaat opgesplitst naar zijn onderliggende componenten, waarbij een toewijzing gebeurt aan beschikbare en onbeschikbare reserves conform de aard van deze componenten, alsof de betrokken resultaten rechtstreeks door de moedermaatschappij zelf zouden zijn gerealiseerd. De resultaatverwerking in de enkelvoudige jaarrekening benadert aldus economisch een consolidatiebenadering.

Voor deelnemingen waarin geen 100%-belang wordt aangehouden, wordt het aandeel in het resultaat daarentegen volledig toegewezen aan onbeschikbare reserves.

RETAIL ESTATES

2. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA in €	**Bijlage**	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Vaste Activa		**2.084.103.298**	**2.124.163.405**
Goodwill		0	0
Immateriële vaste activa	21	8.565.783	8.696.686
Vastgoedbeleggingen	22	1.281.243.269	1.223.685.064
Andere materiële vaste activa	21	5.637.414	5.930.204
Financiële vaste activa	23	787.618.801	884.813.420
Handelsvorderingen en andere vaste activa	24	1.038.031	1.038.031
Vlottende Activa		**81.092.310**	**33.150.107**
Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop	22	3.324.663	861.439
Handelsvorderingen	26	8.209.724	8.000.045
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	27	66.321.480	20.743.631
Geldmiddelen en kasequivalenten	28	1.082.327	1.889.357
Overlopende rekeningen	29	2.154.116	1.655.635
TOTAAL ACTIVA		**2.165.195.608**	**2.157.313.511**

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in €	**Bijlage**	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Eigen vermogen		**1.286.462.153**	**1.215.947.893**
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		**1.286.462.153**	**1.215.947.893**
Kapitaal	30	329.711.530	322.533.404
Uitgiftepremies	31	407.659.353	396.729.416
Reserves		421.452.568	390.191.469
Resultaat		127.638.702	106.493.605
Minderheidsbelangen		0	0
Verplichtingen		**878.732.856**	**941.365.619**
Langlopende verplichtingen		**661.443.262**	**822.807.752**
Voorzieningen		0	0
Langlopende financiële schulden	37	660.957.597	822.249.359
Kredietinstellingen		637.476.067	638.404.869
Financiële leasings op lange termijn		7.525.162	8.101.911
Andere langlopende financiële verplichtingen		15.956.368	175.742.580
Andere langlopende verplichtingen	32	0	159.000
Andere verplichtingen	32	485.665	399.392
Kortlopende verplichtingen		**217.289.595**	**118.557.867**
Kortlopende financiële schulden	36	191.723.299	61.483.956
Kredietinstellingen		191.723.299	61.483.956
Financiële leasings op korte termijn			
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	12.383.141	44.078.928
Andere kortlopende verplichtingen	34	2.288	1.860
Overlopende rekeningen	35	13.180.867	12.993.123

TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.165.195.009	2.157.313.511 0

SCHULDRATIO	31.03.2026	31.03.2025
Schuldratio[1]	40,50%	43,53%

NETTO ACTIEF PER AANDEEL (in €)	31.03.2026	31.03.2025
Netto actief per aandeel (reële waarde)[2]	85,61	82,68
Netto actief per aandeel (reële waarde)[2] ex dividend	80,41	77,58

(1) De schuldratio wordt als volgt berekend: Verplichtingen (exclusief voorziening en overlopende rekeningen) gedeeld door het totaal der activa (exclusief indekkingsinstrumenten).

(2) Het Netto actief per aandeel (reële waarde) wordt als volgt berekend: Eigen vermogen gedeeld door Aantal aandelen

RETAIL ESTATES

3. MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in €)	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremies niet uitkeerbaar	Uitgiftepremies uitkeerbaar	Reserves*	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31 maart 2024	**315.068.944**	**315.410.056**	**69.170.847**	**339.821.622**	**122.907.559**	**1.162.379.028**
Nettoresultaatverwerking 2024-2025						0
Overboeking van de niet 100% deelnemingen						
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				50.927.024,13	-50.927.024,13	0
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten				-16.553.399,68	16.553.399,68	0
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves				16.656.000	-16.656.000	0
Reclassificatie tussen reserves						0
Dividenden boekjaar 2023-2024					-71.877.935	-71.877.935
Kapitaalverhoging	7.464.459,25		12.274.546,75			19.739.006
Kapitaalverhoging door inbreng in natura						0
Kosten van kapitaalverhoging			-126.033,45			-126.033,45
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie						0
Overige						0
Globaal resultaat 31 maart 2025	0		0	-659.830	106.493.605,38	105.833.775,38
Balans volgens IFRS op 31 maart 2025	**322.533.403**	**315.410.056**	**81.319.361**	**390.191.416**	**106.493.605**	**1.215.947.841**
Nettoresultaatverwerking 2025-2026						0
Overboeking van de niet 100% deelnemingen				1.501.691,64	-1.501.691,64	0
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				27.099.917,52	-27.099.917,52	0
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten				-13.160.287,21	13.160.287,21	0
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves				16.044.874,75	-16.044.874,75	0
Reclassificatie tussen reserves						0
Dividenden boekjaar 2024-2025					-75.007.408,5	-75.007.408,5
Kapitaalverhoging	7.178.411,79		11.044.867,41			18.223.279,2
Kapitaalverhoging door inbreng in natura						0
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie						0
Kosten van kapitaalverhoging			-114.931,23			-114.931,23
Overige						0
Globaal resultaat 31 maart 2026				-225.067	127.638.702,26	127.413.635,26
Balans volgens IFRS op 31 maart 2026 vóór resultaatsverwerking	**329.711.815**	**315.410.056**	**92.249.297**	**421.452.546**	**127.638.702**	**1.286.462.416**
Resultaatsverwerking						
Nettoresultaatverwerking 2025-2026						0
Overboeking van de niet 100% deelnemingen				753.784,43	-753.784,43	0
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				30.565.083,47	-30.565.083,47	0
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten				3.664.615,33	-3.664.615,33	0
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves						0
Reclassificatie tussen reserves						0
Dividenden boekjaar 2024-2025						0
Kapitaalverhoging						0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura						0
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie						0
Kosten van kapitaalverhoging						0
Overige						0
Globaal resultaat 31 maart 2026				0	0	0
Balans volgens IFRS op 31 maart 2026 na resultaatsverwerking	**329.711.815**	**315.410.056**	**92.249.297**	**456.436.029**	**92.655.219**	**1.286.462.416**

* Detail van de reserves (in €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves	Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100% deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL

Balans volgens IFRS op 31 maart 2024	**4.987**	**157.983.178**	**6.101.490**	**816.055**	**901.449**	**53.720.289**	**120.294.195,38**	339.821.643,47
Nettoresultaatverwerking 2024-2025								
Overboeking van de niet 100% deelnemingen		662.747,67		98.532,12			-761.279,79	0
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		50.927.024,13						50.927.024,13
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-16.553.399,68	0	-16.553.399,68
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves							16.656.000	16.656.000
Reclassificatie tussen reserves		-1.003.739,04	1.302.144,04				-298.405	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie								0
Kosten van kapitaalverhoging								0
Overige								0
Globaal resultaat 31 maart 2025					-659.830			-659.830
Balans volgens IFRS op 31 maart 2025	**4.987**	**208.569.211**	**7.403.634**	**914.587**	**241.619**	**37.166.889**	**135.890.510,59**	390.191.437,92
Nettoresultaatverwerking 2025-2026								
Overboeking van de niet 100% deelnemingen				1.501.691,64				1.501.691,64
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		27.099.917,52						27.099.917,52
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-13.160.287,21		-13.160.287,21
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves							16.044.874,75	16.044.874,75
Reclassificatie tussen reserves		1.411.893,15	771.532,21				-2.183.425,36	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie		-176.847,78					176.847,78	0
Kosten van kapitaalverhoging								0
Overige								0
Globaal resultaat 31 maart 2026					-225.067			-225.067
Balans volgens IFRS op 31 maart 2026 vóór resultaatsverwerking	**4.987**	**236.904.174**	**8.175.167**	**2.416.278**	**16.552**	**24.006.602**	**149.928.807,76**	421.452.567,62
Resultaatsverwerking								
Nettoresultaatverwerking 2025-2026								0
Overboeking van de niet 100% deelnemingen				753.784,43				753.784,43
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		30.565.083,47						30.565.083,47
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						3.664.615,33		3.664.615,33
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves								0
Reclassificatie tussen reserves								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie							0	0
Kosten van kapitaalverhoging								0
Overige								0
Globaal resultaat 31 maart 2026								0
Balans volgens IFRS op 31 maart 2026 vóór resultaatsverwerking	**4.987**	**267.469.258**	**8.175.167**	**3.170.063**	**16.552**	**27.671.217**	**149.928.807,76**	456.436.050,85

KASSTROOMOVERZICHT (in €)	31.03.2026	31.03.2025
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans	**1.889.357**	**4.293.451**
Netto kasstromen met betrekking tot operationele activiteiten	76.564.311	95.716.467
Nettoresultaat van de Group	127.638.702	106.493.605
Belastingen	281.577	1.112.781
Netto-interestkosten	21.695.489	21.562.255
Financiële inkomsten	-14.193.034	-13.795.431
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	-1.293.906	-366.360
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet geldelijke posten, effectief betaalde belastingen en werkkapitaal	**134.128.828**	**115.006.850**
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.664.615	13.160.287
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.279.067	-3.886.027
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugname) op vaste activa	1.502.602	1.499.049
Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode	-43.019.069	-24.790.188
Overige aanpassingen voor niet geldelijke posten en effectief betaalde belastingen	-2.104.367	-5.273.504
Aanpassingen voor niet geldelijke posten en betaalde belastingen	-57.564.517	-19.290.384
Toename(-)/Afname (+) in werkkapitaal	-12.300.586	-2.726.323
Netto Kasstromen met Betrekking tot investeringsactiviteiten	**43.644.397**	**-1.900.770**
Investeringen	**-11.752.031**	**-11.962.928**
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-10.642.247	-10.818.369
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen minus netto verworven cash		
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-1.109.784	-1.144.559
Verkopen	**16.479.386**	**6.012.580**
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	16.448.511	5.966.205
Verkoop overige materiële en immateriële vaste activa	30.875	46.374
Investeringen in en financieringen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	**38.917.042**	**4.049.578**
Investeringen in en financieringen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	38.917.042	4.049.578
Terugbetalingen van financieringen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures		
Ontvangen Dividenden		
Netto kasstroom met betrekking tot financieringsactiviteiten	**-108.715.152**	**-93.493.467**
Opname van nieuwe afgesloten leningen	49.000.000	80.250.000
Terugbetalingen van aflopende leningen	-21.384.000	-4.182.000
Vroegtijdig beëindigde kredietcontracten	-33.000.000	-80.250.000
Opname bestaande kredietlijnen	31.200.000	22.000.000
Tijdelijke terugbetaling kredieten	-56.500.000	-38.500.000
Opname Commercial Paper	40.150.000	40.100.000
Terugbetaling Commercial Paper	-40.100.000	-42.500.000
Betaalde dividenden	-56.899.061	-52.264.962
Ontvangen dividenden	200.000	200.000
Betaalde intresten	-21.416.832	-20.171.370
Ontvangen intresten	34.740	1.824.865
Aangroei cash door fusies	24.889	0

Netto toename(+)/afname(-) in geldmiddelen en kasequivalenten	**-807.030**	**-2.404.094**
Geldmiddelen en kasequivalenten	**1.082.327**	**1.889.357**

RETAIL ESTATES NV

OVERIGE BIJLAGEN

VASTGOEDRESULTAAT
in €

Bijlage 1

Huurinkomsten

in €	31.03.2026	31.03.2025
Huur	90.339.629	86.514.505
Totaal huuropbrengsten	**90.339.629**	**86.514.505**

De stijging van de huuropbrengsten is hoofdzakelijk het gevolg van de indexatie in het afgelopen jaar.

Deze tabel bevat een overzicht van de geannualiseerde huurinkomsten overeenkomstig de lopende overeenkomsten. Dit doet geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle huurders gebruik maken van hun bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van de lopende driejaarlijkse periode. In deze omstandigheid zouden alle winkelpanden binnen 3 jaar en 6 maand per definitie leeg staan.

in €	31.03.2026	31.03.2025
Binnen één jaar	89.511.632	86.033.921
Tussen één en vijf jaar	315.754.928	302.746.246
Meer dan vijf jaar	335.894.143	345.014.902

Type huurovereenkomst: Voor haar gebouwen sluit de Retail Estates handelshuurcontracten af voor een periode van minimaal 9 jaar, meestal opzegbaar na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden voor de vervaldag. De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd.

Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder. Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van 3 maand huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede onder voorbehoud van normale slijtage.

De huurder kan de huurovereenkomst niet overdragen noch de ruimten geheel of gedeeltelijk onderverhuren, tenzij voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

Bijlage 2

Met verhuur verbonden kosten

in €	31.03.2026	31.03.2025
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-944.668	-1.831.917
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	978.314	848.890
Totaal met verhuur verbonden kosten	**33.645**	**-983.027**

Bijlage 3

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen

in €	31.03.2026	31.03.2025
Doorrekening van huurlasten	3.272.570	3.040.611
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	6.875.431	6.869.870
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	**10.148.001**	**9.910.481**

Bijlage 4

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen

in €	31.03.2026	31.03.2025
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-3.519.882	-3.174.855
Voorheffingen en belastingen	-7.103.148	-7.088.242
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	**-10.623.030**	**-10.263.097**

De normale huurvoorwaarden voorzien meestal dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurders via doorfacturatie door de eigenaar. Een aantal huurcontracten van de Groep stellen echter dat sommige lasten en belastingen ten laste blijven van de eigenaar.

Deze rubriek bevat hoofdzakelijk de kosten van onroerende voorheffing, verzekering en nutsvoorzieningen.

Bijlage 5

Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten

in €	31.03.2026	31.03.2025
Overige opbrengsten en kosten van de verhuring	-89.982	-59.059
Totaal andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	**-89.982**	**-59.059**
TOTAAL VASTGOEDRESULTAAT	**89.808.263**	**85.119.803**

RETAIL ESTATES NV

TOELICHTING VASTGOEDKOSTEN

Bijlage 6

Technische kosten

in €	31.03.2026	31.03.2025
Recurrente technische kosten	-2.935.168	-3.687.536
Structureel onderhoud	-2.935.168	-3.687.536
Niet recurrente technische kosten	-570.994	-515.394
Occasioneel onderhoud	-563.794	-426.548
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-86.651	-172.217
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	79.451	83.370
Totaal technische kosten	**-3.506.162**	**-4.202.930**

Het structureel onderhoud betreft in hoofdzaak uitgaven in het kader van de duurzaamheidsstrategie (het energie efficiënter maken van gebouwen) en de regelmatige vernieuwing van parkings en dakbedekking. Het structureel onderhoud nam af ten opzichte van het voorgaande boekjaar, voornamelijk als gevolg van een aanpassing in de waarderingsregels waarbij uitgaven gerelateerd aan buitenschrijnwerk sinds dit boekjaar aanzien worden als investering en niet langer als kost.
Het occasioneel onderhoud daarentegen bevat hoofdzakelijk onvoorzienbare kosten aan de ruwbouw van de verhuurde panden ten gevolge van slijtage, niet-verzekerde ongevallen en vandalisme.

Bijlage 7

Commerciële kosten

in €	31.03.2026	31.03.2025
Makelaarscommissies	-133.801	-192.698
Marketingkosten m.b.t. gebouwen	-340.581	-283.576
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-151.026	-83.591
Andere	-64.104	-210.585
Totaal commerciële kosten	**-689.512**	**-770.449**

De commerciële kosten betreffen voornamelijk marketing-events voor de retailparken en erelonen met betrekking tot het onderhandelen van huurhernieuwingen en de opmaak van vergunningsaanvragen. Andere commerciële kosten hebben voornamelijk betrekking op kosten in het kader van toekomstige projecten of prospectie.

Bijlage 8

Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen

in €	31.03.2026	31.03.2025
Leegstandslasten van het boekjaar	-334.479	-162.766
Onroerende voorheffing leegstand	-416.290	-361.596
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	**-750.769**	**-524.362**

De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen hebben betrekking op de gebouwen die in het kader van een transitie tussen huurders voor beperkte tijd leegstaan en op leegstandslasten voor vaste activa in aanbouw (hoofdzakelijk onroerende voorheffing). De kostprijs van de leegstaande gebouwen bedraagt per 31 maart 2026 0,83% van de ontvangen huurinkomsten, ten opzichte van 0,61% op 31 maart 2025.

Bijlage 9

Beheerskosten vastgoed

Beheerskosten worden opgedeeld in de kosten van het beheer van de portefeuille en de andere.

Beheerskosten vastgoed

Deze kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de onderneming en erelonen betaald aan derde partijen. De van de dochterondernemingen ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

in €	31.03.2026	31.03.2025
Kantoorkosten	**-2.234.066**	**-1.056.363**
Informatica	-1.683.389	-494.716
Informatica - afschrijvingen	-477.927	-482.023
Andere	-72.750	-79.624
Huisvestingskosten	**-199.980**	**-203.507**
Erelonen aan derde partijen	**0**	**-1**
Recurrente	0	-1
Niet Recurrente	0	0
Public relations, communicatie en advertenties	**-26.970**	**-63.514**
Personeelskosten	**-3.608.492**	**-3.646.363**
Bezoldigingen	-2.236.869	-2.004.404

Sociale zekerheid	-555.349	-508.205
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-13.106	-12.119
Andere	-803.167	-1.121.635
Ontvangen Beheersvergoedingen	**5.977.227**	**4.994.766**
Totaal beheerskosten vastgoed	**-92.280**	**25.018**

De personeelskosten vormen de hoofdzaak van de beheerskosten. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de personeelsbezetting in FTE. De gestegen personeelskosten zijn te verklaren door het inzetten van tijdelijke interim profielen alsook door de indexatie.

	31.03.2026	**31.03.2025**
Vastgoedafdeling	21,49	22,22
Totaal	38,50	39,10
Gemiddeld	38,50	37,70

Bijlage 10

Andere vastgoedkosten

in €	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Andere vastgoedkosten	-4.411	-1.626
Totaal andere vastgoedkosten	**-4.411**	**-1.626**
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN[1]	**-5.043.134**	**-5.474.350**

[1]Totaal Vastgoedkosten = totaal technische kosten+totaal commerciële kosten + totaal kosten en taksen van niet verhuurd gebouwen + totaal beheerskosten vastgoed + totaal andere vastgoedkosten

RETAIL ESTATES NV

Bijlage 11

Algemene kosten van de vennootschap

De algemene kosten van de vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde entiteit en die geniet van het GVV-statuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van
investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier onrechtstreeks deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van de onderneming vallen tevens onder deze categorie.

in €	31.03.2026	31.03.2025
Kantoorkosten	**-1.047.556**	**-1.039.793**
Informatica	-487.412	-487.647
Informatica - afschrijvingen	-488.659	-473.606
Andere	-71.485	-78.540
Huisvestingskosten	**-195.335**	**-196.812**
Erelonen aan derde partijen	**-654.342**	**-744.682**
Recurrente	-243.486	-249.949
Revisoren	-226.642	-234.410
Andere	-16.845	-15.539
Niet recurrente	-377.132	-487.481
Advocaten	-23.696	-17.356
Notariskosten	0	-2.685
Consultants	-353.435	-467.439
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	-33.724	-7.252
Public relations, communicatie en advertenties	**-61.041**	**-56.234**
Personeelskosten	**-3.747.455**	**-3.443.635**
Vergoeding bedrijfsleiding	-1.759.771	-1.551.493
Bezoldigingen	-988.831	-947.910
Sociale zekerheid	-248.661	-258.513
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-3.500	-3.500
Andere	-746.692	-682.220
Bestuurdersvergoedingen	**-368.176**	**-346.697**
Taksen en wettelijke kosten	**-1.472.857**	**-1.482.523**
Totaal algemene kosten	**-7.546.762**	**-7.310.375**

De stijging van de algemene kosten van de vennootschap is hoofdzakelijk het gevolg van een stijging in de personeelskosten en een stijging van de bestuurdersvergoedingen. De personeelskosten stegen wegens de vergoeding bedrijfsleiding. Deze kost is gestegen wegenshet verloop binnen het managementteam en de CEO transitie. De bestuurdersvergoedingen zijn gestegen wegens het houden van extra vergaderingen en indexatie. De erelonen aan derde partijen zijn dit jaar gedaald door de lagere consultancykosten, die in het voorgaande boekjaar hoger lagen wegens de noodzaak om tijdelijk personeelstekorten op te vangen

RETAIL ESTATES NV

Bijlage 12

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in €	31.03.2026	31.03.2025
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	15.154.605	5.600.377
Netto verkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs-transactiekosten)	16.448.512	5.966.737
Totaal winst- of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	**1.293.906**	**366.360**

Het voorbije boekjaar werd er voor 16.4 mio EUR verkocht, voornamelijk gerelateerd aan de Zaventem site. Daarnaast werden er nog 5 solitaire winkelpanden verkocht en appartementunits te Houthalen-Helchteren.

Bijlage 13

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in €	31.03.2026	31.03.2025
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	27.679.678	16.355.396
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-17.108.318	-12.092.493
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	**10.571.359**	**4.262.903**

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is te verklaren door aanpassingen in de waardering hoofdzakelijk voor aanpassing van de geschatte markthuur alsook de impact van indexaties.

RETAIL ESTATES NV

Bijlage 14

Financiële opbrengsten

in €	31.03.2026	31.03.2025
Geïnde intresten en dividenden	14.108.336	13.758.550
Andere	84.698	36.881
Totaal financiële opbrengsten	**14.193.034**	**13.795.431**

Bijlage 15

Intrestkosten

in €	31.03.2026	31.03.2025
Interestkost	-21.752.695	-21.633.219
Interesten bevat in de kost van de betrokken activa [1]	57.206	70.963
Totaal interestkosten	**-21.695.489**	**-21.562.255**

[1] Geactiveerde intercalaire interesten m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen. De interesten worden geactiveerd aan een interestvoet van 2,08%.
De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 2,12% per 31.03.2026 en 2,08% per 31.03.2025. De vennootschap heeft bijna al haar kredieten afgesloten als investeringskredieten met vaste rentevoet of als langlopende kredieten met variabele rentevoet waarop, mits een SWAP-overeenkomst een vaste intrestvoet werd bedongen.

Bijlage 16 A

Andere financiële kosten

in €	31.03.2026	31.03.2025
Overige	-52.290	-40.857
Totaal Andere financiële kosten	**-52.290**	**-40.857**

Bijlage 16 B

Variatie in de reële waade van financiële activa en passiva

in €		
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.664.615	-13.160.287
Totaal Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	**3.664.615**	**-13.160.287**

Bijlage 16 C

Aandeel in het resultaat van de deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode

in €		
Aandeel in het resultaat van de deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode [1]	43.019.069	51.986.889
Totaal aandeel in het resultaat van de deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode	**43.019.069**	**51.986.889**

(1) Herwaarderingen van de investeringen in dochterondernemingen, joint ventures en andere deelnemingen worden in de GVV berekend als het deel van het eigen vermogen van deze investeringen waarbij het eigen vermogen geherwaardeerd wordt volgens dezelfde waarderingsregels als deze van de GVV (ondermeer vastgoedbeleggingen en derivaten aan fair value, uitgestelde belastingen op de zogenaamde "timing differences"). Deze methode strookt met de equity methode volgens IAS 28. De facto kunnen we dus besluiten dat Retail Estates de equity methode toepast, ongeacht of er in de waarderingsregels referentie gemaakt wordt naar IFRS 9 (voorheen IAS 39) voor wat betreft de herwaardering van de participaties in vastgoedvennootschappen.

Bijlage 17

Vennootschapsbelasting

in €	31.03.2026	31.03.2025
Onderneming	**-281.577**	**-1.112.781**
1. Vennootschapsbelasting	-281.577	-1.112.781
Belasting aan het normaal tarief	-281.577	-1.112.781
Correctie van vorig boekjaar	0	0
2. Belasting aan het exittaks-tarief	0	0
Totaal vennootschapsbelasting	**-281.577**	**-1.112.781**

'Een GVV is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft verworpen uitgaven en abnormaal goedgunstige voordelen. Tot 31 december 2024 hadden de Nederlandse dochters het FBI statuut. Dit hield in dat deze dochtervennootschappen geen vennootschapsbelasting betaalden maar er werd 5% dividendbelasting ten laste van Retail Estates ingehouden. Vanaf 1 Januari 2025 verviel het FBI statuur van de dochters. Er zal ook een nieuw belastingverdrag tussen België en Nederland in werking treden. Onder dit nieuw verdrag zullen de winstuitkeringen van de Nederlandse dochtervennootschappen aan Retail Estates nv onderworpen zijn aan 0% dividendbelasting omdat zowel Retail Estates nv als de Nederlandse dochtervennootschappen vanaf 1 januari 2025 niet meer kunnen kwalificeren als FBI. De gemeenschappelijke toelichting en de uitvoeringsbesluiten bij dit nieuwe belastingsverdrag met Nederland zijn echter nog steeds niet gepubliceerd.

RETAIL ESTATES NV

Bijlage 18

Aantal aandelen en winst per aandeel	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Bewegingen van het aantal aandelen	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	14.707.335	14.375.587
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	15.026.370	14.707.335
Aantal dividendgerechtigde aandelen	15.026.370	14.707.335
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de winst per aandeel	14.950.326	14.627.352

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 28 mei 2025 beslist om over het boekjaar 2024-2025 een interim-dividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van 5,10 EUR bruto (of 3,57 EUR netto). In totaal werd 34,70% van de coupons nr. 33 ingebracht in ruil tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 26 juni 2025 319.035 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 18.223.279,20 EUR (d.i. de totale uitgifteprijs, inclusief uitgiftepremies). Het totale aantal aandelen op 31 maart 2026 bedroeg 15.026.370 en het kapitaal 338.099.179,15 EUR.

Bijlage 19

Berekening van de uitkeerbare winst

in €	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Nettoresultaat	**127.638.702**	**106.493.605**
+ Afschrijvingen	1.502.602	1.499.049
+ Waardeverminderingen	733.306	1.537.258
- Terugneming van waardeverminderingen	-978.314	-848.890
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen*	-3.664.615	13.160.287
+/- Aandeel in het niet uitkeerbaare resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode**	-21.039.801	-24.790.188
+/- Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.293.906	-366.360
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vaste activa in aanbouw	-10.279.067	-3.886.027
Gecorrigeerd resultaat	**92.618.907**	**92.798.734**
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed	2.053.968	366.360
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-2.053.968	
+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar		
+/- Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		
Uitkeerbaar resultaat	**92.618.907**	**93.165.094**
Uitkeerbaar resultaat x 80%	**74.095.126**	**74.532.076**
Netto vermindering schuldenlast	0	0
Minimum uit te keren winst	**74.095.126**	**74.532.076**

*De andere niet-monetaire bestanddelen ten belope van +3,66 mio EUR betreffen de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.
**Het operationeel resultaat van de dochterondernemingen mag worden toegevoegd aan de uitkeerbare elementen

Bijlage 20

Berekening van de pay-out ratio

in €

	31.03.2026	**31.03.2025**
Gewone netto winst (1)	127.638.702	122.907.560
Verwaterde netto winst (2)	127.638.702	122.907.560
Uitkeerbare winst (3)	92.618.907	89.262.990
Minimum uit te keren winst (4)	74.095.126	71.410.392
4. Voorgesteld dividend	**78.137.124,0**	**71.877.935,00**

in €

Pay-out ratio	84,36%	80,52%

(1) De gewone winst is het netto resultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd

(2) Verwaterde winst per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal verwaterde aandelen.

(3) De uitkeerbare winst is het bedrag vatbaar voor maximale uitkering

(4) Conform artikel 13 van het GVV-KB dient de GVV (statutair) ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uit te keren als vergoeding van het kapitaal:
1° 80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C (GVV-KB) opgenomen schema; en
2° de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

RETAIL ESTATES NV

Bijlage 21

Vaste activa -exclusief vastgoedbeleggingen

in €

Investerings- en afschrijvingstabel		**Immateriële activa**		**Andere materiële vaste activa**	
		31.03.2026	**31.03.2025**	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Aanschaffingswaarde					
	Saldo per einde van het vorige boekjaar	10.984.156	10.252.804	8.128.127	7.914.620
	Aanschaffingen	803.300	731.352	306.484	413.206
	Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)			-312.596	-199.699
	Overboekingen van (naar) andere posten				
	Verwerving dmv fusies				
	Saldo per einde van het boekjaar	**11.787.457**	**10.984.156**	**8.122.015**	**8.128.127**
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingsverliezen					
	Saldo per einde van het vorige boekjaar	2.287.471	1.378.482	2.197.923	1.761.222
	Saldo overgenomen vennootschappen				
	Afschrijvingen (1)	934.203	908.989	568.400	590.026
	Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)			-281.721	-153.325
	Verwerving dmv fusies				
	Saldo per einde van het boekjaar	**3.221.674**	**2.287.471**	**2.484.602**	**2.197.923**
Netto boekwaarde		**8.565.783**	**8.696.686**	**5.637.414**	**5.930.204**

(1) Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa worden in de resultatenrekening opgenomen in de posten 'beheerskosten van het vastgoed' . De afschrijvingen mbt auto's worden opgenomen onder de personeelskosten.

Bijlage 22

Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Investerings- en herwaarderingstabel in €	Vastgoedbeleggingen (1)		Activa aangehouden voor verkoop		TOTAAL	
	31.03.2026	**31.03.2025**	**31.03.2026**	**31.03.2025**	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Saldo per einde van het vorige boekjaar	**1.223.685.063**	**1.213.337.618**	**861.439**	**1.212.097**	**1.224.546.502**	**1.214.549.715**
Aankoop en inbreng vastgoedbeleggingen	209.728	1.031.638			209.728	1.031.638
Investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief	8.589.867	4.902.398			8.589.867	4.902.398
Geactiveerde financieringskosten	57.206	70.963			57.206	70.963
Verkoop vastgoedbeleggingen	-1.181.620	-3.841.474	-13.972.985	-1.758.371	-15.154.605	-5.599.845
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-16.436.208	-1.407.713	16.436.208	1.407.713	0	0
Andere overdrachten (IFRS 16)	-501.890	386.489	0	0	-501.890	386.489
Verwerving dmv fusies	54.464.319	0			54.464.319	0
Verwerving vaste activa in aanbouw	1.785.446	4.813.370			1.785.446	4.813.370
Oplevering vaste activa in aanbouw naar portefeuille	-8.696.369	8.061.751			-8.696.369	8.061.751
Overdracht vaste activa in aanbouw naar portefeuille	8.696.369	-8.061.751			8.696.369	-8.061.751
Variatie in de reële waarde (+/-)	10.571.359	4.391.774			10.571.359	4.391.774
						0
Saldo per einde van het boekjaar	**1.281.243.270**	**1.223.685.063**	**3.324.662**	**861.439**	**1.284.567.932**	**1.224.546.502**
						0
Investeringswaarde van het vastgoed	1.315.646.239	1.254.606.297	3.407.779	882.975	1.319.054.018	1.255.489.272

(1) Dit bedrag omvat eveneens de projectontwikkelingen (conform IFRS40 opgenomen onder de vastgoedbeleggingen) voor een bedrag van 19,23 mio EUR per 31 maart 2026 en 8,65 mio EUR per 31 maart 2025.

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde, gebruik makend van het model van reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40. Deze reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. Het werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in 2 fases.

In een eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elke eigendom, op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige netto huurinkomsten.

Het gebruikte discontotarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringsmarkt waargenomen discontotarieven die rekening houden met de locatie van het goed, de kwaliteit van de gebouwen en van huurder op de datum van de waardering. De toekomstige huurgelden komen neer op de contractuele huurinkomsten over de periode van de geldende huurovereenkomst en aanvaardbare en redelijke hypotheses wat betreft de huurinkomsten van toekomstige huurovereenkomsten, in het licht van de huidige voorwaarden. Deze waarde stemt overeen met de prijs die een derde partij investeerder (of hypothetische koper) zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren.

In een tweede fase hebben de deskundigen van de investeringswaarde van de vastgoedportfolio een geschat bedrag voor overdrachtstaksen (registratietaksen en/of meerwaarde taksen) ingehouden die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte overdrachtstaksen wordt dan de reële waarde volgens de betekenis van de IAS 40 norm.

In België is de overdracht van eigendom van een vastgoed onderworpen aan overdrachtstaksen. Het bedrag van deze taksen is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste 2 elementen, en bijgevolg het totale bedrag van de te betalen taksen, zijn dus slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid.

De waaier aan vastgoedoverdrachtmogelijkheden en hun overeenstemmende taksen zijn de volgende:

§ verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen: 12,5% voor goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, 12% voor goederen gelegen in het Vlaams Gewest;

§ verkoop van onroerende goederen onder het makelaarsregime: 4,0 tot 8,0% volgens de Gewesten;

§ erfpachtovereenkomsten voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht): 5%;

§ verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bvb. Een entiteit van de Europese Unie, van de Federale Regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten

§ inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;

§ verkoopsovereenkomst voor aandelen van een vastgoedonderneming: afwezigheid van rechten;

§ fusie, splitsing en andere reorganisaties van vennootschappen: afwezigheid van rechten; enz.

Hierdoor varieert het effectieve percentage van de registratietaksen van 0 tot 12,5%, waarbij het onmogelijk is te voorspellen welk percentage van toepassing is bij de overdracht van een gegeven Belgisch vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaats vond.

In 2006 analyseerde een panel van onafhankelijke vastgoeddeskundigen een representatieve steekproef van vastgoedtransacties om de gemiddelde impact van overdrachtsbelastingen op de Belgische vastgoedmarkt te bepalen. Op basis van deze analyse stelde het panel vast dat de gemiddelde impact van overdrachtsbelastingen 2,5% bedroeg. In 2016 en opnieuw in 2025 werd deze berekening geactualiseerd overeenkomstig de in 2006 toegepaste methodologie, waarbij de eerder vastgestelde percentages werden bevestigd.
Het panel van onafhankelijke vastgoeddeskundigen concludeerde dat een algemene benadering over de verschillende subsectoren heen logisch en consistent is, en dat het percentage van 2,5% kan worden behouden voor vastgoed met een waarde van meer dan 2,5 miljoen; Onder deze drempel werd vastgesteld dat doorgaans de standaardtarieven van registratierechten van toepassing zijn.
Retail Estates volgt de fair value waardering van de onafhankelijke schatters in overeenstemming met de RREC-wetgeving. De onafhankelijk vastgoeddeskundigen dragen de eindverantwoordelijkheid van de aannames die ze hanteren bij de waardering van de vastgoedbeleggingen en houden hiervoor rekening met de hoofdmarkt (principal market) waarin het vastgoed van Retail Estates wordt verhandeld.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Retail Estates hebben bij de bepaling van de reële waarde van de Belgische retailparken en retailclusters met een investeringswaarde boven 2,5 mio euro rekening gehouden met geschatte transactiekosten van ongeveer 2,5%. Voor individuele panden met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen euro hebben de onafhankelijke vastgoeddeskundigen rekening gehouden met 12,5% transactiekosten.

Toelichting IFRS 13

IFRS 13 heeft een uniform raamwerk geïntroduceerd voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een orderlijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum.

Waardering van vastgoedbeleggingen
Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de IFRS 13-hiërarchie:
- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- Niveau 2: waardering gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.
Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. Deze verslagen zijn gebaseerd op:
- Informatie die door de GVV aangeleverd wordt, zoals lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, eventuele huurkortingen, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheersysteem van de GVV en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap.
- Door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen. De assumpties hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt.

De methodes die gebruikt werden zijn de volgende:
De investeringswaarde wordt ofwel berekend op basis van een kapitalisatie met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement) van de thans contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals geschatte markthuurwaarde, leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Het BAR is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurders en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

Bij panden waarbij de eigendomsrechten zijn opgesplitst in enerzijds de naakte eigendom en anderzijds de opstalrechten of erfpachtrechten wordt de waarde van de opstalrechten of erfpachtrechten bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de netto huurinkomsten, dus na aftrek van de verschuldigde opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen, en dit voor de periode tot het einde van deze erfpacht- op opstalovereenkomst.De waarde van de naakte eigendom wordt bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de periodieke opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen tot op datum van de vervaldag van deze overeenkomst.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de controller van de vennootschap, alsook door het management van de GVV. Elk kwartaal worden alle materiële verschillen (positief en negatief) in absolute en relatieve termen (versus vorig kwartaal en vorig jaar) vergeleken en geanalyseerd. Op basis hiervan volgt een bespreking van het management met de vastgoeddeskundige die tot doelstelling heeft alle data met betrekking tot de verschillende sites accuraat en volledig te reflecteren in de schattingen.

Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fairvalue hiërarchie is als volgt (ceteris paribus): het effect van de stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met 12,81 mio EUR. Een daling van de yield met 100 bps leidt tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 198,33 mio EUR.

RETAIL ESTATES NV

Bijlage 23

Financiële vaste activa

in €

	31.03.2026	31.03.2025
Vastgoedcertificaat Distri-Invest		
Financiële derivaten	28.217.421	24.597.467
Deelnemingen	508.865.817	536.471.847
Vorderingen op geconsolideerde ondernemingen		
Vordering op geconsolideerde ondernemingen	250.535.563	323.744.106
Totaal financiële vaste activa	**787.618.801**	**884.813.420**

Gedurende het boekjaar 2025-2026 werden er geen vennootschappen opgericht.

Volgende dochtervennootschappen vallen in de consolidatieperimeter van Retail Estates:

Finsbury Properties nv	100,00%
Inducom nv	100,00%
Retail Estates Nederland nv	100,00%
Cruquius Invest nv	100,00%
Spijkenisse Invest nv	100,00%
Heerlen I Invest nv	100,00%
Heerlen II Invest nv	100,00%
Retail Estates Middelburg nv	100,00%
Breda I Invest nv	100,00%
Breda II Invest nv	100,00%
Naaldwijk Invest nv	100,00%
Zaandam Invest nv	100,00%
Osbroek Invest nv	100,00%
REGREEN nv	100,00%
Veilinghof 't Sas nv	26,19%
Venlo Invest nv	100,00%
Alex Invest nv	50,00%
Aquarius Invest nv	100,00%
Waterman Invest nv	100,00%

De financiële activa bevatten "Financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening". Deze worden initieel aan reële waarde en transactiekosten gewaardeerd en vervolgens aan reële waarde waarbij de de herwaardering in winst- en verliesrekening wordt geboekt, met uitzondering van de dochtervennootschappen Veilinghof 't Sas en Alex Invest.

Bijlage 24

Handelsvorderingen en andere vaste activa

in €

	31.03.2026	31.03.2025
Borgtochten betaald in geldmiddelen	8.031	8.031
Vordering financiële leasing	1.030.000	1.030.000
Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa	**1.038.031**	**1.038.031**

RETAIL ESTATES NV

Vlottende activa

Bijlage 25

Vaste activa of groep van vaste activa aangehouden voor verkoop

in €	31.03.2026	31.03.2025
Activa bestemd voor verkoop	3.324.663	861.439
Totaal activa aangehouden voor verkoop	**3.324.663**	**861.439**

De activa aangehouden voor verkoop betreft activa waarvan een compromis werd getekend, maar waarvoor de akte nog niet werd verleden. Deze activa worden normaal gezien binnen het jaar verkocht. Er worden geen minderwaarden verwacht op deze activa naar aanleiding van de verkoop.

Op 31 maart 2026 betreffen deze activa 3 winkelpanden en grondaandelen in een appartementsontwikkeling waarvoor Retail estates een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met een vastgoedpromotor.

Bijlage 26

Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen

in €	31.03.2026	31.03.2025
Handelsvorderingen	10.954.665	10.807.081
Op te stellen facturen	464.448	663.440
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-3.769.818	-3.925.149
Coupon vastgoedcertificaten		
Distri-Land	250.000	250.000
Overige	311.406	205.581
Totaal handelsvorderingen	**8.210.702**	**8.000.953**

Rekening houdend met de verkregen waarborgen (zowel huurwaarborgen als bankgaranties) en de voorzieningen voor dubieuze debiteuren is er een zeer beperkt kredietrisico op de handelsvorderingen van 31 maart 2026.

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietabel

in €	31.03.2026	31.03.2025
Per einde van het vorige boekjaar	-3.925.149	-3.832.249
Uit overgenomen vennootschappen	-89.676	
Toevoegingen	-733.306	-1.537.258
Terugnames	1.189.676	1.739.017
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	-211.363	-294.658
Per einde van het boekjaar	**-3.769.818**	**-3.925.149**

Voor het aanleggen van de provisie dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: De lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management, of wanneer er duidelijke aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een provisie aangelegd.

De provisie dubieuze debiteuren is gedaald met 155 KEUR in vergelijking met het vorige boekjaar wat voornamelijk gerelateerd is aan de beperkte impact van het faillissement van Leen Bakker België en de beperkte nood tot het voorzien van overige handelsvorderingen.

Handelsvorderingen zijn contant betaalbaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ouderdomsstructuur van de vorderingen.

	31.03.2026	**31.03.2025**
Vervallen < 30 dagen	77.835	104.346
Vervallen 30-90 dagen	97.012	12.851
Vervallen > 90 dagen	366.619	287.171
Niet vervallen	6.643.382	6.477.564

Bijlage 27

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

in €	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Terug te vorderen BTW	447.941	522.941
Terug te vorderen vennootschapsbelasting		
Vorderingen op verbonden ondernemingen	52.383.645	17.449.370
Overige	13.488.916	2.770.412
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	**66.320.502**	**20.742.723**

De vorderingen op verbonden ondernemingen vertonen een stijging, voornamelijk ten gevolge van intercompanyleningen waarvan de vervaldatum in het volgende boekjaar ligt. De categorie "overige" heeft voornamelijk betrekking op de nog te ontvangen betaling gerelateerd aan de verkoop van de panden te Zaventem. Daarnaast bevat de categorie "overige" ook nog terug te vorderen onroerende voorheffing die werd doorgerekend aan de huurders.

Bijlage 28

Kas en kasequivalenten

in €	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Banken	1.082.327	1.889.357
Totaal kas en kasequivalenten	**1.082.327**	**1.889.357**

Bijlage 29

Overlopende rekeningen

in €	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Overige over te dragen kosten	2.132.117	1.638.453
Overige Verkregen opbrengsten	21.999	17.181
Totaal overlopende rekeningen actief	**2.154.116**	**1.655.635**
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	**81.092.310**	**33.150.107**

RETAIL ESTATES NV

Bijlage 30

Eigen vermogen

Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaalbeweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	**Verrichting**	(in duizenden €)	(in duizenden €)		
12/07/1988	Oprichting	-	74	3.000	3.000
27/03/1998	IPO en 1e notering op Euronext Brussel	20.563	20.637	1.173.212	1.176.212
30/04/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-5.131	15.505	-	1.176.212
30/04/1999	Fusie door overneming	1.385	16.891	283.582	1.459.794
30/04/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-2.267	14.624	-	1.459.794
30/04/1999	Incorporatie verlies	-174	14.451	-	1.459.794
30/04/1999	Incorporatie uitgiftepremie & herwaarderingsmeerwaarde	4.793	19.244	-	1.459.794
30/04/1999	Storting in speciën	10.854	30.098	823.348	2.283.142
1/07/2003	Storting in speciën	12.039	42.137	913.256	3.196.398
31/12/2003	Openbaar bod op vastgoedcertificaten Distri-Land	4.907	47.043	372.216	3.568.614
5/11/2004	Gedeeltelijke incorporatie emissiepremie	33.250	80.294	-	3.568.614
5/11/2004	Vernietiging 20 aandelen aan toonder	-1	80.293	-20	3.568.594
10/08/2005	Fusie door absorptie	1	80.294	130	3.568.724
21/11/2006	Fusie door absorptie	10	80.303	228	3.568.952
30/11/2007	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	3.804	84.107	169.047	3.737.999
30/06/2008	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	1.882	85.989	83.632	3.821.631
5/09/2008	Inbreng in natura	534	86.523	23.750	3.845.381
30/04/2009	Inbreng in natura	5.625	92.148	250.000	4.095.381
24/11/2009	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	6.944	99.092	308.623	4.404.004
5/02/2010	Inbreng in natura	4.380	103.472	194.664	4.598.668
31/03/2010	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	910	104.382	40.459	4.639.127
05/05/2010	Inbreng in natura	3.288	107.671	146.135	4.785.262
21/06/2010	Inbreng in natura	2.662	110.332	118.293	4.903.555
30/11/2010	Inbreng in natura	2.212	112.544	98.301	5.001.856
30/11/2010	Inbreng in natura	1.280	113.824	56.872	5.058.728
30/11/2010	Inbreng in natura	66	113.890	2.935	5.061.663
16/06/2011	Inbreng in natura	1.989	115.879	88.397	5.150.060

27/06/2011	Inbreng in natura	5.520	121.399	245.348	5.395.408
30/03/2012	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	937	122.336	41.666	5.437.074
4/7/2012	Inbreng in natura	4.694	127.030	208.607	5.645.681
27/07/212	Inbreng in natura - keuzedividend	3.768	130.798	167.441	5.813.122
28/6/2013	Inbreng in natura	540	131.338	24.009	5.837.131
28/6/2013	Kapitaalverhoging in cash	32.699	164.037	1.453.280	7.290.411
28/11/2014	Inbreng in natura	6.054	170.091	269.062	7.559.473
28/5/2015	Kapitaalverhoging in cash	28.345	198.436	1.259.740	8.819.213
29/1/2016	Inbreng in natura	1.060	199.496	47.107	8.866.320
14/12/2016	Inbreng in natura	2.604	202.100	115.735	8.982.055
14/12/2016	Inbreng in natura	588	202.688	26.153	9.008.208
5/4/2017	Inbreng in natura	3.924	206.612	174.404	9.182.612
29/6/2017	Inbreng in natura	4.500	211.112	200.000	9.382.612
29/3/2018	Inbreng in natura	1.890	213.002	83.973	9.466.585
29/3/2018	Inbreng in natura	519	213.521	23.076	9.489.661
27/4/2018	Kapitaalverhoging in cash	42.704	256.225	1.897.932	11.387.593
26/9/2018	Inbreng in natura	788	257.013	35.000	11.422.593
1/4/2019	Inbreng in natura	900	257.913	40.000	11.462.593
1/4/2019	Inbreng in natura	630	258.543	28.000	11.490.593
24/6/2019	Inbreng in natura - keuzedividend	7.584	266.127	337.063	11.827.656
26/6/2019	Inbreng in natura	16.875	283.002	750.000	12.577.656
22/7/2019	Inbreng in natura	1.187	284.189	52.758	12.630.414
20/8/2020	Inbreng in natura - keuzedividend	795	284.985	35.349	12.665.763
14/10/2021	Inbreng in natura	12.616	297.600	560.689	13.226.452
14/6/2022	Kapitaalverhoging in cash	19.336	316.936	859.375	14.085.827
12/7/2023	Keuzedividend	6.520	323.456	289.760	14.375.587
27/6/2024	Keuzedividend	7.464	330.921	331.748	14.707.335
26/6/2025	Keuzedividend	7.178	338.385	319.035	15.026.370

Het kapitaal bedraagt per 31 maart 2026 329.711.530 EUR en wordt vertegenwoordigd door 15.026.370 aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen.

Elk van deze aandelen vertegenwoordigt 1 stem op de algemene vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen de noemer voor de kennisgeving in het kader van de transparantiemeldingen.

Het verschil tussen het kapitaal zoals hierboven vermeld en het kapitaal dat wordt opgenomen in de enkelvoudige balans wordt veroorzaakt door de kosten van kapitaalverhoging die in mindering werden gebracht in de enkelvoudige balans.

Het kapitaal is volledig volgestort.

We verwijzen naar artikel 6 van de statuten van Retail Estates nv, opgenomen in het hoofdstuk “Permanent document” verder in dit verslag.

RETAIL ESTATES NV

Bijlage 31

Uitgiftepremies
in €

Evolutie uitgiftepremies		Uitgiftepremie
Datum	Verrichting	**31.03.2026**
Vorig Boekjaar		396.729.416
26/6/2025	Inbreng in natura: Keuzedividend	11.044.867
26/6/2025	Kosten van kapitaal verhoging	-114.931
Totaal Uitgiftepremies		**407.659.352**

RETAIL ESTATES NV

Bijlage 32

Andere langlopende verplichtingen

in €	31.03.2026	31.03.2025
Langlopende lease verplichtingen	0	159.000
Andere	485.665	399.392
Totaal andere langlopende verplichtingen	**485.665**	**558.392**
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	**485.665**	**558.392**

(1) Het betreft alle langlopende verplichtingen behalve de langlopende financiële verplichtingen die in bijlage 38 beschreven zijn.

RETAIL ESTATES NV

TOELICHTING KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (1)

Bijlage 33

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in €	31.03.2026	31.03.2025
Handelsschulden	156.623	94.396
Voorschotten ontvangen van huurders		
Te ontvangen facturen	6.684.641	6.875.075
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.569.542	2.541.325
Exit tax		
Andere uitgestelde belastingen		
Schulden op minder dan één jaar ten opzichte van verbonden partijen	3.972.334	34.568.132
Andere kortlopende schulden	0	0
Exit Taks	0	0
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	**12.383.141**	**44.078.928**

Bijlage 34

Andere kortlopende verplichtingen

in €	31.03.2026	31.03.2025
Te betalen dividenden	2.288	1.860
Overige	0	0
Totaal andere kortlopende verplichtingen	**2.288**	**1.860**

Bijlage 35

Overlopende rekeningen

in €	31.03.2026	31.03.2025
Overige toe te rekenen kosten	2.770.338	3.205.597
Over te dragen opbrengsten (doorfacturatie)	10.410.528	9.787.526
Totaal overlopende rekeningen	**13.180.867**	**12.993.123**

TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (1)	**25.566.296**	**57.073.911**

(1) Het betreft alle kortlopende verplichtingen behalve de kortlopende financiële verplichtingen die in bijlage 38 beschreven zijn.

RETAIL ESTATES NV

Bijlage 36

Langlopende en kortlopende financiële schulden

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen
in €

	31.03.2026	31.03.2025
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	637.476.067	638.404.869
Financiële leasing	7.525.162	8.101.911
Andere langlopende financiële verplichtingen	15.956.368	175.742.580
Subtotaal	**660.957.597**	**822.249.359**
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	191.723.299	61.483.956
Financiële leasing		
Subtotaal	**191.723.299**	**61.483.956**
TOTAAL	**852.680.896**	**883.733.315**

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen
in €

	31.03.2026	31.03.2025
Tussen 1 en 2 jaar	133.567.127	210.258.591
Tussen 2 en 5 jaar	360.700.223	378.464.256
Meer dan 5 jaar	159.165.085	225.424.603

Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente / vaste rente
in €

	31.03.2026	31.03.2025
Leningen aan een variabele rente	642.494.195	543.536.080
Leningen aan een vaste rente	202.661.539	332.095.325

Zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten

Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten:

in €	31.03.2026	31.03.2025
Vervallende binnen het jaar		
Vervallende na één jaar	239.062.400	203.262.400

Inschatting van de toekomstige intrestlasten zonder rekening te houden met indekkingsinstrumenten	Totale toekomstige intrestlast	
	31.03.2026	**31.03.2025**
< 1 jaar	29.580.970	18.979.687
1-5 jaar	96.587.987	76.559.983
> 5 jaar	9.957.594	11.597.139
TOTAAL	**136.126.551**	**107.136.809**

Bij de inschatting van de toekomstige intrestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 maart 2026.

Analyse van de intrestlasten - intrestsensitiviteit

De mate waarin Retail Estates nv zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Retail Estates nv een erg voorzichtige en conservatieve strategie.

Principieel spreekt Retail Estates nv met haar banken een covenant van 60% af m.b.t. de schuldgraad.

RETAIL ESTATES NV

Bijlage 37

Financiële instrumenten

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door Retail Estates nv momenteel gebruikt worden, kwalificeren slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. Er werd 3,62 mio EUR in het resultaat opgenomen met betrekking tot de financiële instrumenten. Swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De interest rate swaps zijn niveau 2-instrumenten.

Reële waarde van de financiële derivaten

in €

	31.03.2026		31.03.2025	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Interest Rate Swaps	28.217.421	—	24.597.467	—

De reële waarde van de instrumenten wordt uitsluitend bepaald aan de hand van gegevens die observeerbaar zijn voor het instrument (ofwel rechtstreeks ofwel onrechtstreeks), maar die geen genoteerde prijzen zijn in een actieve markt en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald in IFRS 7.

U vindt hierna het overzicht van de financiële instrumenten op 31 maart 2026:

Samenvatting van financiële Instrumenten op afsluitdatum 31.03.26	**Categorieën**	**Boekwaarde**	**Reële waarde**	**Niveau**
in €				
I. Vaste activa				
Financiële vaste activa	C	787.618.801,27	787.618.801,27	2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	1.038.031,26	1.038.031,26	2

II. Vlottende activa				
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	74.531.204,48	74.531.204,48	2
Geldmidelen en kasequivalenten	B	1.082.326,56	1.082.326,56	2
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans		864.270.363,57	864.270.363,57	
I. Langlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A	660.957.597,07	660.435.632,07	2
Kredietinstellingen		637.476.067,33	637.115.032,33	
Financiële Leasings		7.525.161,93	7.525.161,93	
Obligatieleningen		15.956.367,81	15.795.437,81	
Overige langlopende verplichtingen	A	—	—	2
Overige financiële verplichtingen	C	—	—	2
II. Kortlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A	191.723.298,72	191.181.738,72	2
Kredietinstellingen		21.628.876,70	21.317.164,70	
Commercial paper		40.150.000,00	40.150.000,00	
Obligatieleningen		129.944.422,02	129.714.574,02	
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A	12.383.140,64	12.383.140,64	2
Andere kortlopende verplichtingen	C	2.288,48	2.288,48	3
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans		**865.066.324,91**	**864.002.799,91**	

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

A. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.

B. Geldbeleggingen tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.

C. Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via de winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep, stemt overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering aan reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

Niveau 2 in de hiërarchie der reële waarden betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op andere gegevens die, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva.

De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- De rubrieken 'overige financiële verplichtingen' en 'financiële vaste activa' betreffen Interest Rate Swaps (IRS) waarvan de reële waarde vastgelegd is met behulp van rentevoeten die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- De reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde:

* hetzij omdat zij een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en –schulden),

* hetzij omdat zij een variabele interestvoet dragen.

De reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet wordt geraamd aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep.

Overzicht Swaps:

	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Variabele rentevoet	Notioneel bedrag (in duizenden €)	Type derivaat
1	jul. 16	apr. 26	1,26%	Euribor 3 M +	26.000	IRS
2	dec. 18	46386	1,06%	Euribor 3 M +	25.000	IRS
3	jul. 16	apr. 26	-2,25%	Euribor 3 M +	26.000	FLOOR
4	dec. 18	dec. 26	—%	Euribor 3 M +	25.000	FLOOR
5	jun. 23	jun. 26	0,68%	Euribor 3 M +	50.000	IRS
6	dec. 24	dec. 28	0,70%	Euribor 3 M +	25.000	IRS
7	dec. 24	dec. 28	0,72%	Euribor 3 M +	25.000	IRS
8	mrt. 24	mrt. 29	0,40%	Euribor 3 M +	25.000	IRS
9	mrt. 24	mrt. 29	0,37%	Euribor 3 M +	25.000	IRS
10	mrt. 24	mrt. 29	0,28%	Euribor 3 M +	25.000	IRS
11	jun. 24	mrt. 29	0,03%	Euribor 3 M +	25.000	IRS
12	mrt. 24	jun. 29	0,21%	Euribor 3 M +	50.000	IRS
13	dec. 26	dec. 29	-0,06%	Euribor 3 M +	25.000	IRS

14	jun. 21	jun. 27	0,85% Euribor 3 M +	60.000	IRS
15	jun. 22	jun. 26	0,63% Euribor 3 M +	25.000	IRS
16	jun. 22	jun. 26	0,83% Euribor 3 M +	14.000	IRS
17	jun. 22	jun. 26	0,62% Euribor 3 M +	10.000	IRS
18	jul. 22	jul. 27	1,44% Euribor 3 M +	15.000	IRS
19	jun. 22	jun. 26	1,21% Euribor 3 M +	30.000	IRS
20	dec. 23	dec. 29	0,89% Euribor 3 M +	35.000	IRS
21	mrt. 24	mrt. 27	0,49% Euribor 3 M +	25.000	IRS
22	jun. 26	dec. 29	2,61% Euribor 3 M +	50.000	IRS
23	jun. 26	dec. 29	3,08% Euribor 3 M +	50.000	IRS
24	jun. 26	dec. 29	2,76% Euribor 3 M +	50.000	IRS
25	mrt. 27	mrt. 28	2,42% Euribor 3 M +	50.000	IRS
26	dec. 25	dec. 31	2,32% Euribor 3 M +	50.000	IRS
27	mrt. 28	mrt. 32	2,54% Euribor 3 M +	50.000	IRS
28	mrt. 25	mrt. 28	2,22% Euribor 3 M +	70.000	IRS
29	dec. 29	mrt. 32	2,11% Euribor 3 M +	50.000	IRS
30	dec. 26	mrt. 31	2,40% Euribor 3 M +	50.000	IRS
31	dec. 26	mrt. 31	2,37% Euribor 3 M +	25.000	IRS
32	dec. 29	mrt. 32	2,69% Euribor 3 M +	50.000	IRS
33	mrt. 29	dec. 30	2,47% Euribor 3 M +	100.000	IRS
34	mrt. 29	mrt. 32	2,71% Euribor 3 M +	25.000	IRS
35	dec. 26	dec. 31	2,40% Euribor 3 M +	25.000	IRS
36	mrt. 26	mrt. 28	2,00% Euribor 3 M +	50.000	CAP

De financiële vaste activa worden gewaardeerd volgens niveau 3: De reële waarde is niet gebaseerd op gegevens die direct of indirect kunnen vastgesteld worden op basis van externe gegevens.

RETAIL ESTATES NV

Bijlage 38

Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen (zie bijlage 23) en haar bestuurders en bedrijfsleiding.

Bestuurders en bedrijfsleiding

De vergoeding voor de bestuurders en bedrijfsleiding is opgenomen in de post "algemene kosten van de vennootschap" (zie bijlage 11):

in €	**31.03.2026**	**31.03.2025**
Bestuurders	-368.176	-346.697
Bedrijfsleiding	-1.759.771	-1.551.493
Totaal	**-2.127.947**	**-1.898.189**

De bestuurders en bedrijfsleiding ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de vennootschap.

De raad van bestuur van de vennootschap heeft een managementcomité ingesteld waaraan hij bepaalde, duidelijk omschreven bestuursbevoegdheden heeft gedelegeerd. Het managementcomité is een informeel comité en geen directieraad in de zin van artikel 7:104 WVV.

Bijlage 39

Honorarium Commissaris

(excl BTW)	**31.03.2026**
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	118.424
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten	
- Controleopdrachten voorzien door het WVV	23.700
- Andere controle opdrachten	
- Belastingadvies opdrachten	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	29.407

Bijlage 40

Verworven vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2026
De verwerving, aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in boekjaar 2025-2026 resulteerden in een vastgoedstijging van 54,67 mio EUR. Deze vastgoedstijging is voornamelijk afkomstig van de uitgevoerde fusies van de vennootschappen SVK NV en Retail Warehousing Invest NV met Retail Estates NV. Daarnaast werd er een aankoop afgerond voor een pand in Roeselare.

Per 31.03.2025
De verwerving, aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in boekjaar 2024-2025 resulteerden in een vastgoedstijging van 5,85 mio EUR. Als gevolg van de investeringen werden er geen significante huurstijgingen vastgesteld. De investeringen hebben voornamelijk de verbetering van duurzaamheid van de gebouwen en de wettelijke vereiste hieromtrent tot doel.

Verkochte vastgoedbeleggingen door de NV Retail Estates

In boekjaar 2025-2026 werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 16,48 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 15,15 mio EUR. Daarnaast is er een stijging in de activa aangehouden voor verkoop met 2,46 mio EUR gerelateerd aan de aankomende verkopen van een pand te Montingnies-sur-Sambre en 2 panden te Spa. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvesteringen met 0,09 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2024 zouden de huurinkomsten met 0,32 mio EUR gedaald zijn.

In boekjaar 2024-2025 werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 5,96 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 3,84 mio EUR, en in een daling van de activa aangehouden voor vekoop met 1,76 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvesteringen met 0,12 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2024 zouden de huurinkomsten met 0,25 mio EUR gedaald zijn.

Bijlage 41

Gebeurtenissen na balansdatum

Aankoop retailpark in Osny (Frankrijk)
Retail Estates heeft op 9 april 2026 zijn eerste investering in Frankrijk afgerond met de aankoop van het retailpark L'Oseraie, gelegen in de gemeente Osny in het departement Val-d'Oise (Île-de-France), voor een bedrag van 29 miljoen euro. Dit retailpark is 12.734 m² groot, telt 10 units en is volledig verhuurd. De jaarlijkse contractuele huurinkomsten bedragen 1,95 miljoen euro.

Het retailpark, geopend in 2019, huisvest een mix van internationale en nationale ketens, waaronder Action, Gémo, Maxi Zoo, Chaussea, Centrakor en La Halle. Bovendien maakt het park deel uit van een grote commerciële zone (ZAC Osny l'Oseraie) met onder meer een Auchan-hypermarkt en grote winkelketens zoals Boulanger, Leroy Merlin, But en Grand Frais op een site die profiteert van een solide en stabiel verzorgingsgebied.
"Frankrijk biedt ruimte voor groei"

Deze aankoop past in de groei- en internationaliseringsstrategie van de vastgoedonderneming. CEO Nicolas Beaussillon: "We willen resoluut verder groeien in onze kernexpertise: winkelvastgoed aan de rand van steden. In België en Nederland hebben we intussen een aanzienlijk marktaandeel en zijn de groeimogelijkheden beperkt. Frankrijk biedt die ruimte wél. De combinatie van een zeer grote bevolking, een erg dynamische binnenlandse huurmarkt en een ruime aanwezigheid van retailparken maakt deze markt bijzonder relevant voor onze strategie."

De keuze voor Frankrijk volgt op een meerjarige analyse van de Europese markten. Daaruit bleek dat onder meer de omgeving rond Parijs, met een sterke demografie en koopkracht, perfect aansluit bij de strategie van Retail Estates.
Een strategie van geleidelijke en gestructureerde groei in Frankrijk

Na deze eerste aankoop in Île-de-France zal Retail Estates zich richten op investeringen in de rand van Parijs en andere grote Franse steden om zo het succesverhaal uit Nederland te herhalen. Daar begon Retail Estates zijn internationalisering in 2017 waarna het heel snel groeide. Ondertussen beslaat de Nederlandse vastgoedportefeuille van de onderneming één derde van de totale waarde. Nicolas Beaussillon vervolgt: "Net als in Nederland willen we onze aanwezigheid in Frankrijk snel uitbreiden en een lokaal team samenstellen met de kennis en expertise van de markt, waardoor we toekomstige waarde voor onze aandeelhouders kunnen creëren."

USPP van 150 miljoen USD afgesloten
In het kader van de verdere diversificatie van haar financieringsbronnen heeft de vennootschap op 30 april 2026 een US Private Placement (USPP) afgesloten bij een Amerikaanse institutionele investeerder voor 150 miljoen USD. Deze langetermijnfinanciering heeft een maximale looptijd van 12 jaar en zal in eerste instantie dienen ter herfinanciering van bestaande obligaties die vervallen in het boekjaar 2026-2027 ten belope van 100 mio EUR (waarvan 25 mio EUR vervalt in juni 2026 en 75 mio EUR in december 2026). Met deze transactie versterkt Retail Estates zijn toegang tot de internationale kapitaalmarkten en spreidt het zijn financieringsrisico over verschillende bronnen en looptijden.

RETAIL ESTATES NV

Bijlage 42

	31.03.2026				31.03.2025			
Dochteronderneming	**Externe financiële schulden[1] (in duizenden €)**	**Vastgoed-beleggingen[1] (in duizenden €)**	**Huurinkomsten[2] (in duizenden €)**	**Deelnemings-percentage**	**Externe financiële schulden (in duizenden €)**	**Vastgoed-beleggingen (in duizenden €)**	**Huurinkomsten (in duizenden €)**	**Deelnemings-percentage**
Retail Warehousing Invest[3]		0	839.098	100%		51.363.199	3.172.915	100%
Inducom		102.695.888	3.258	100%		92.464.348	0	100%
Finsbury Properties		0		100%		0	16.851	100%
Regreen		10.048.641	889.460	100%		8.278.922	547.518	100%
Veilinghof 't Sas				26,19%			0	26,19%
Retail Estates Nederland		54.797.289	4.435.672	100%		54.267.616	5.607.796	100%
Venlo Invest		35.517.322	2.584.359	100%		34.057.100	2.539.926	100%
Cruquius Invest		83.940.440	6.134.058	100%		80.701.021	5.913.685	100%
Spijkenisse Invest	10.250.000	47.231.763	3.445.262	100%	10.250.000	46.871.293	3.226.803	100%
Heerlen I Invest		68.454.751	5.056.883	100%		68.284.623	4.910.474	100%
Heerlen II Invest		58.990.785	4.566.920	100%		59.562.034	4.440.793	100%
Retail Estates Middelburg Invest		34.209.980	2.959.604	100%		33.338.927	2.814.665	100%
Breda I Invest		43.586.625	3.284.287	100%		41.630.994	3.239.587	100%
Breda II Invest		26.638.849	1.907.359	100%		25.734.852	2.052.317	100%
Naaldwijk Invest		21.467.790	2.045.506	100%		21.152.555	1.975.760	100%
Alex Invest		43.039.744	3.885.584	50%		37.306.709	3.475.172	50%
Zaandam Invest		37.080.204	2.692.298	100%		36.452.999	2.080.543	100%
Osbroek Invest		75.388.804	5.909.272	100%		74.930.016	5.592.533	100%
Aquarius Invest		42.035.747	2.857.675	100%		41.283.713	2.502.134	100%
Waterman Invest		39.244.382	2.400.199	100%		39.213.637	2.729.936	100%
SVK[4]		0	0	100%		3.267.977	220.643	100%

[1] Waarde op afsluitdatum van de geconsolideerde cijfers (31.03.2026) inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

[2] Voor de periode dat ze deel uitmaken van de Groep in het huidige boekjaar.

[3] Gefuseerd per 01.07.2025.

[4] Gefuseerd per 01.04.2025.

RETAIL ESTATES NV

Bijlage 43

Bepaling van het bedrage conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

Het bedrag als bedoeld in artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in artikel 13, §1, van het GVV-K.B.

in €	31.03.2026	31.03.2025
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	**943.453.947**	**899.594.194**
Gestort kapitaal	329.711.815	322.533.403
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	315.410.056	315.410.056
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	267.469.258	234.981.249
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100% deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode	3.170.063	2.416.278
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	16.552	241.619
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	27.671.217	24.006.602
Andere reserves	4.987	4.987
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	943.453.947	899.594.193
Eigen vermogen enkelvoudig	1.286.462.416	1.215.947.841
Geplande dividenduitkering	78.137.124	75.007.409
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	1.208.325.292	1.140.940.433
Overblijvende reserve na uitkering	264.871.345	241.346.239

Retail Estates past de doorkijkbenadering toe met betrekking tot haar uitkeringsplicht. De doorkijkbenadering kan worden omschreven als een consolidatiebenadering in de enkelvoudige jaarrekening op het niveau van de uitkeringsplicht, de resultaatverwerking en de uitkeringsbeperking. Het aandeel in het resultaat van de deelnemingen wordt aan de onbeschikbare en beschikbare reserverubrieken toegewezen alsof het zou gaan om de resultaten van de moederonderneming GVV zelf.

Op 31 maart 2026 bedroeg het aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode 43,02 mio EUR. Hiervan zal 21,04 mio EUR toegevoegd worden aan de reserves voor het saldo van de variatie in de reële waarde van het vastgoed en 21,98 mio EUR aan het overgedragen resultaat.

Waarderingsregels

Algemene bedrijfsinformatie

Retail Estates nv is een openbare GVV (Gereglementeerde Vastgoedvennootschap) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met zetel gevestigd in Ternat.

De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2026 omvat Retail Estates nv en zijn dochterondernemingen (de "Groep"). De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd door de raad van bestuur van 9 juni 2026 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders ter kennisname worden voorgelegd op 22 juli 2026.

Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met de IFRS Accounting-standaarden zoals geïmplementeerd door de GVV-Wetgeving.

Toepassing IFRS 3 Business Combinations

De vennootschapstransacties van de afgelopen boekjaren werden niet verwerkt als een business combination zoals gedefinieerd onder IFRS 3 vanuit de vaststelling dat deze niet van toepassing is, gelet op de aard en de schaalgrootte van de vennootschap waarover controle verworven is. Het gaat om vennootschappen die een beperkt aantal panden bezitten, waarvan geen personeel of activiteiten werden overgenomen en waarvan het niet de intentie is om ze als een autonome business aan te houden. De vennootschappen worden integraal geconsolideerd. We verwijzen in dit verband eveneens naar bijlage 38.

Goedkeuring nieuwe standaarden tot en met 31 december 2025 (EFRAG statusrapport 18 december 2025).

De volgende **nieuwe standaarden en wijzigingen** aan standaarden, die mogelijk van invloed kunnen zijn op Retail Estates NV, zijn voor het eerst **verplicht** van toepassing voor het boekjaar startend op 1 april 2025 en zijn **goedgekeurd door de EU**:

- Geen

De volgende **nieuwe standaarden en wijzigingen** aan de standaarden, die mogelijk van invloed kunnen zijn op Retail Estates NV, werden gepubliceerd en zijn voor het eerst **verplicht** van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2025 maar **niet zijn goedgekeurd door de EU**:

- Geen

De volgende **nieuwe standaarden en wijzigingen** aan standaarden werden gepubliceerd, die mogelijk van invloed kunnen zijn op Retail Estates NV, maar zijn **nog niet voor het eerst verplicht** van toepassing voor het boekjaar startend op 1 april 2025 en zijn **goedgekeurd door de EU**:

- **Jaarlijkse aanpassingen Volume 11** (van kracht per 1 januari 2026). De gewijzigde standaarden zijn:
  - IFRS 1 Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards;

- IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen en aanvullende begeleiding voor de implementatie van IFRS 7;
- IFRS 9 Financiële Instrumenten;
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening; en
- IAS 7 Kasstroomoverzicht.

De **volgende nieuwe standaarden en wijzigingen** aan standaarden, die mogelijk van invloed kunnen zijn op Retail Estates NV, werden gepubliceerd, maar zijn nog **niet voor het eerst verplicht** van toepassing voor het boekjaar startend op 1 april 2025 en zijn **nog niet goedgekeurd door de EU**.

- **IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening (van kracht per 1 januari 2027).** De IASB heeft IFRS 18 uitgegeven, de nieuwe standaard voor presentatie en toelichting in de jaarrekening, met een focus op aanpassingen aan de resultatenrekening. De belangrijkste nieuwe concepten die geïntroduceerd worden in IFRS 18 hebben betrekking op:
  - De structuur van de resultatenrekening;
  - Verplichte toelichtingen in de jaarrekening voor bepaalde prestatie-indicatoren van winst en verlies die buiten de financiële overzichten van een entiteit worden gerapporteerd (dat wil zeggen, door het management gedefinieerde prestatie-indicatoren); en
  - Verbeterde principes voor aggregatie en disaggregatie die van toepassing zijn op de primaire financiële overzichten en toelichtingen in het algemeen.

  IFRS 18 zal IAS 1 vervangen; veel van de andere bestaande principes in IAS 1 worden behouden, met beperkte wijzigingen. IFRS 18 zal geen invloed hebben op de erkenning of waardering van posten in de jaarrekening, maar het kan wel veranderen wat een entiteit rapporteert als haar 'operationele winst of verlies'.

  IFRS 18 zal van toepassing zijn op verslagperiodes die beginnen op of na 1 januari 2027 en is ook van toepassing op vergelijkende informatie. De veranderingen in presentatie en toelichtingen die vereist zijn door IFRS 18 kunnen systeem- en proceswijzigingen vereisen.

Retail Estates nv is op de hoogte van de uitgifte van IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening, die van kracht wordt voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2027. Deze nieuwe standaard zal naar verwachting een impact hebben op de presentatie van de resultatenrekening van Retail Estates nv, alsook op de identificatie, presentatie en toelichting van door het management gedefinieerde prestatie indicatoren van winst en verlies (Management Performance Measures – MPM's).

Retail Estates nv heeft de analyse van de impact van IFRS 18 op haar financiële verslaggeving opgestart. Deze analyse is momenteel volop lopende en heeft tot doel de vereisten van IFRS 18 tijdig en correct te implementeren tegen de datum van verplichte toepassing. Eventuele gevolgen voor de presentatie van de resultatenrekening en de gehanteerde prestatie indicatoren zullen in een later stadium verder worden geëvalueerd en toegelicht.

Grondslag voor de opstelling

Als functionele en presentatievaluta wordt de euro (EUR) gebruikt, afgerond in duizenden.

Hieronder vindt u een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving. De boekhoudkundige verwerkingsprincipes zijn consistent toegepast tijdens de gehele relevante periode.

Grondslag voor consolidatie

Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. De ondernemingen die de Groep controleert, worden geconsolideerd volgens de methode van de integrale consolidatie.

De integrale consolidatie bestaat erin activa- en passivagegevens van de geconsolideerde ondernemingen integraal over te nemen, evenals de kosten en de opbrengsten waarbij de noodzakelijke eliminaties worden uitgevoerd. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die rechtstreeks, noch onrechtststreeks door de Groep worden aangehouden. Op 31 maart 2026 werden er enkel minderheidsbelangen erkend voor de vennootschap Alex Invest NV. In de clusterrapportering met betrekking tot de portefeuille staat het vastgoed van Alex Invest voor 100% opgenomen (zoals in de balans).

Onder controle wordt verstaan dat Retail Estates nv rechtstreeks of onrechtstreeks het financiële en het operationele beleid van de dochteronderneming kan bepalen, recht heeft op de variabele kasstromen en de resultaten van deze dochteronderneming, en de mogelijkheid heeft om door middel van de controle over de dochteronderneming, haar variabele kasstromen te beïnvloeden.

Joint ventures en geassocieerde vennootschappen

Joint ventures zjn die ondernemingen waarover de Groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst. Zulke gezamenlijke zeggenschap is van toepassing wanneer de strategische, financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit, unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint venture).

Geassocieerde ondernemingen zijn ondernemingen waarover is vastgelegd dat de Groep een significante invloed heeft.

Zoals gedefineerd in IAS 28, worden de resultaten en de balansimpact van de geassocieerde vennootschap Veilinghof ’t Sas (waarin Retail Estates 26,19% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Deelnemingen in vennootschappen waarop de vermogensmutatiemethode is toegepast, worden in de geconsolideerde balans opgenomen onder een afzonderlijke post van de financiële vaste activa (“Vennootschappen waarop de vermogensmutatie is toegepast”).

Wanneer op een deelneming de vermogensmutatiemethode wordt toegepast, wordt zij in de geconsolideerde balans opgenomen voor het bedrag dat overeenkomt met het deel van het eigen vermogen van de betrokken vennootschap, inclusief het resultaat over het boekjaar, dat deze deelneming belichaamt.

Het resultaat van de geassocieerde ondernemingen en joint ventures wordt erkend in het resultaat op de lijn “aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures”.

In de clusterrapportering met betrekking tot de portefeuille staat het vastgoed met betrekking tot Veilinghof ’t Sas niet opgenomen.

Omzetting van vreemde munten

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op transactiedatum geboekt. Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit de omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet-monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

Afgeleide financiële instrumenten

Afdekking van de reële waarde

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan reële waarde erkend.

Na eerste verwerking worden de financiële derivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen reële waarde.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor cashflow hedge accounting.

De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente in aanmerking wordt genomen.

Kasstroomafdekking

Indien een financieel derivaat kan worden gedocumenteerd als een effectieve hedge van de mogelijke variabiliteit van kasstromen die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het financiële rentederivaat, waarvan is vastgesteld dat het een effectieve hedge is, direct in het eigen vermogen verantwoord onder "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". Het ineffectieve deel van het financiële rentederivaat wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Vastgoedbeleggingen

Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-aftrekbare btw. De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Wanneer vastgoed wordt verworven via een inbreng in natura worden de externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen afgetrokken van het eigen vermogen. De ingebrachte panden worden bij initiële opname gewaardeerd aan de inbrengwaarde.

Ook de gebruiksrechten erkend in de balans voor de concessie of erfpacht of soortgelijke leaseovereenkomsten (naar aanleiding van de invoegetreding van IFRS 16), worden als een vastgoedbelegging beschouwd.

Waardering na initiële opname

Een onafhankelijke vastgoeddeskundige waardeert op het einde van elk kwartaal op precieze wijze de volgende bestanddelen:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Retail Estates nv of, in voorkomend geval, door een dochtervennootschap waarover de onderneming controle heeft;
- de optierechten op onroerende goederen gehouden door Retail Estates nv of, in voorkomend geval, door een dochtervennootschap waarover de onderneming controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij aan Retail Estates nv of in voorkomend geval, aan een dochtervennootschap waarover de onderneming controle heeft, één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

De deskundigen voeren hun waardering uit conform nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures.

De reële waarde wordt specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een orderlijke transactie tussen marktpartijen op hun hoofdmarkt (principal market) op de waarderingsdatum.

Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtstaksen. Het geschatte bedrag van overdrachtstaksen wordt onmiddellijk in resultaat afgeboekt bij initiële opname.

De inschatting van deze transactiekosten maakt integraal deel uit van de door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen vastgestelde reële waarde en wordt niet door Retail Estates afzonderlijk berekend of aangepast. De gemiddelde transactiekosten bedragen 2,5% in België en 10,4% in Nederland.

In 2006 analyseerde een panel van onafhankelijke vastgoeddeskundigen een representatieve steekproef van vastgoedtransacties om de gemiddelde impact van overdrachtsbelastingen op de Belgische vastgoedmarkt te bepalen. Op basis van deze analyse stelde het panel vast dat de gemiddelde impact van overdrachtsbelastingen 2,5% bedroeg. In 2016 en opnieuw in 2025 werd deze berekening geactualiseerd overeenkomstig de in 2006 toegepaste methodologie, waarbij de eerder vastgestelde percentages werden bevestigd.

Het panel van onafhankelijke vastgoeddeskundigen concludeerde dat een algemene benadering over de verschillende subsectoren heen logisch en consistent is, en dat het percentage van 2,5% kan worden behouden voor vastgoed met een waarde van meer dan 2,5 miljoen; Onder deze drempel werd vastgesteld dat doorgaans de standaardtarieven van registratierechten van toepassing zijn.

Retail Estates volgt de fair value waardering van de onafhankelijke schatters in overeenstemming met de RREC-wetgeving. De onafhankelijk vastgoeddeskundigen dragen de eindverantwoordelijkheid van de aannames die ze hanteren bij de waardering van de vastgoedbeleggingen en houden hiervoor rekening met de hoofdmarkt (principal market) waarin het vastgoed van Retail Estates wordt verhandeld.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Retail Estates hebben bij de bepaling van de reële waarde van de Belgische retailparken en retailclusters met een investeringswaarde boven 2,5 mio

euro rekening gehouden met geschatte transactiekosten van ongeveer 2,5%. Voor individuele panden met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen euro hebben de onafhankelijke vastgoeddeskundigen rekening gehouden met 12,5% transactiekosten.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed.

Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn hoofdzakelijk drie belangrijke soorten uitgaven:

a) kosten van onderhoud en herstellingen aan dakbedekkingen en parkings: indien het om een volledige dakvernieuwing gaat (inclusief nieuwe isolatie in lijn met de duurzaamheidsstrategie van de vennootschap) worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Pure onderhoud- en herstellingswerken komen ten laste van het operationeel resultaat;

b) vernieuwing van de ramen: Investeringen in het kader van de duurzaamheidsstrategie van de vennootschap (die het bestaande comfortniveau aanzienlijk verbeteren) worden geactiveerd en toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

c) kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfortniveau aanzienlijk verbeteren. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en dergelijke. Interne kosten van beheer of opvolging worden niet geactiveerd. Dergelijke werken worden zodra ze aanvangen in de geschatte waarde van het betreffende gebouw verwerkt (eerst voorlopig en na bezoek door de vastgoeddeskundige voor de definitieve waarde). De nog uit te voeren werken gaan in mindering van de waardering. Na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post “Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen” en worden bij de resultaatsverdeling toegewezen aan het overgedragen resultaat. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of het gerealiseerde verlies te bepalen.

Vaste activa in aanbouw

Conform de aangepaste IAS 40-norm worden de vaste activa in aanbouw opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Bij aankoop worden ze gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-aftrekbare btw.

Als de Groep van oordeel is dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in aanbouw niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald maar verwacht dat de reële waarde zal kunnen worden bepaald wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn, boekt ze de vastgoedbelegging in aanbouw aan kostprijs tot het ogenblik dat de reële waarde kan worden bepaald (wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn of tot de constructie voltooid is (afhankelijk van wat zich eerst

voordoet)), in overeenstemming met IAS 40.53. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

Een vast actief in aanbouw kan slaan op een bouwgrond, afbraakpand of een bestaand pand waarvan de bestemming moet veranderd worden en aanzienlijke verbouwingswerken vereist zijn om het de gewenste bestemming te geven.

Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa andere dan onroerende goederen waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt, worden afschrijvingen geboekt pro rata temporis het aantal maanden dat het actief in gebruik was.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

Installaties, machines en	**6,66 - 20%**
Meubilair	**3,03 - 20%**
Rollend materieel	**20 - 33,33%**
Informaticamaterieel	**20 - 33,33%**
Standaardsoftware	**33,33%**
Maatsoftware	**6,66 - 33,33%**
Gebouwen eigen gebruik	**3,03%**
Technieken	**6,66%**

Lease-overeenkomst

In de beperkte gevallen waar Retail Estates leasingnemer is in lease-overeenkomsten (en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren), zal Retail Estates, als leasingnemer, een gebruiksrecht en bijhorende verplichting erkennen in de geconsolideerde jaarrekening. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan reële waarde, in overeenstemming met de waarderingsregels beschreven bij Vastgoedbeleggingen.

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde.

Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies opgenomen.

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan onroerende goederen, worden de aanschaffingswaarde en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben uit de balans verwijderd en worden de gerealiseerde meer- of minwaarden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Handelsvorderingen en andere vaste activa

Handelsvorderingen en andere vaste activa worden bij initiële opname gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode. Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de inbaarheid van de vordering op de vervaldag.

Vastgoedcertificaten

Waardering

Algemeen principe

Indien de houder van de certificaten geen aanmerkelijk belang (meer dan 75%) bezit van een vastgoedcertificaat, worden de certificaten op afsluitdatum geboekt aan de gewogen gemiddelde beurskoers van de laatste 30 dagen onder de rubriek "Financiële vaste activa".

Hiervan wordt afgeweken als op basis van publiek beschikbare informatie en van de emissievoorwaarden van het vastgoedcertificaat een intrinsieke waarde wordt vastgesteld die aanmerkelijk beneden de beurskoers ligt. Dan wordt de waarde beperkt tot de intrinsieke waarde.

Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 75%) in de uitgegeven certificaten (per 31 maart 2026 enkel toepasselijk op de vastgoedcertificaten “Distri-Land”)

De beurskoers van deze vastgoedcertificaten, zoals blijkt uit de koerstabellen van Euronext van de tweede markt, kan niet als een betrouwbare referentie beschouwd worden gezien de beperkte liquiditeit van dit vastgoedcertificaat. Retail Estates nv wenst bij elke afsluiting van zijn rekeningen de waarde van zijn certificaten te herwaarderen in functie van:

a) de reële waarde van de onroerende goederen waarvan de emittent eigenaar is en dit naar analogie met de waardering van het eigen vastgoed. Dit gebeurt op basis van een periodieke schatting door de vastgoeddeskundige in gezamenlijke opdracht van Retail Estates nv en Immobilière Distri-Land nv. Indien één of meerdere gebouwen door de emittent van het vastgoedcertificaat verkocht worden, zal tot de uitkering van de verkoopsopbrengst, de verkoopprijs als waardering weerhouden worden;
b) de contractuele rechten van de houder van het vastgoedcertificaat volgens het prospectus dat uitgegeven werd bij de emissie van het vastgoedcertificaat.

Retail Estates nv investeert enkel in de certificaten van emissies die betrekking hebben op de financiering van perifeer winkelvastgoed. Het vastgoed waarvan de emittent eigenaar is, beantwoordt aan het type perifeer winkelvastgoed dat aansluit bij de beleggingsdoelstellingen van Retail Estates nv. Alhoewel Retail Estates nv juridisch gezien geen eigenaar is van dit vastgoed, beschouwt de vennootschap zich als de economische begunstigde en dit pro rata haar contractuele rechten als eigenaar van vastgoedcertificaten. Bovendien wordt de belegging in vastgoedcertificaten, in toepassing van de GVV-Wet, artikel 2, 5°, x, beschouwd als vastgoed.

Rekening houdend met deze overwegingen worden de certificaten geboekt onder de vastgoedbeleggingen aan hun aanschaffingswaarde met inbegrip van de bijkomende kosten. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de onbeschikbare reserves. Op 31 maart 2026 bedraagt de waarde van de vastgoedbeleggingen gerelateerd aan de certificaten Distri-Land 19,45 mio EUR (17,35 mio EUR op 31 maart 2025) ten opzichte van de totale portefeuille van Retail Estates van 2.101,66 mio EUR.

Verwerking van coupon

Verwerking courant exploitatiesaldo

Als houder van de vastgoedcertificaten heeft Retail Estates nv pro rata de vastgoedcertificaten in zijn bezit, een contractueel recht op een gedeelte van het exploitatiesaldo dat de emittent realiseert door het ontvangen van de huren en de betaling van de werkings- en onderhoudskosten. Vermits de

volledige waardevermindering of waardeverhoging verwerkt wordt via de herschatting van de waarde van het vastgoedcertificaat, dient geen gedeelte van de coupon met betrekking tot het exploitatiesaldo beschouwd te worden als een vergoeding voor de waardevermindering van de gebouwen van de emittent. Bijgevolg wordt de volledige coupon behandeld als nettohuurinkomsten en als bedrijfsopbrengst verwerkt in de omzet.

Verwerking liquidatiesaldo bij verkoop van onroerende goederen

Wanneer een bepaald pand uit de portefeuille van de emittent verkocht wordt, wordt dit als volgt verwerkt: de netto-opbrengst na afhouding van eventueel verschuldigde roerende voorheffing, wordt slechts als gerealiseerde meerwaarde geboekt bij Retail Estates nv ten belope van het verschil tussen de boekwaarde van het vastgoedcertificaat op afsluitdatum vermeerderd met de nettoliquidatiecoupon en de boekwaarde op de vorige afsluitdatum.

Vaste activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop

Wanneer vastgoedbeleggingen voldoen aan de criteria om overeenkomstig IFRS 5 te worden geclassificeerd als bestemd voor verkoop, worden deze in de balans afzonderlijk gepresenteerd als activa aangehouden voor verkoop. Dit betreft onroerende goederen waarvoor er een intentieverklaring tot verkoop getekend is waardoor de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd door de verkoop van de goederen en niet door de verdere verhuring.

Vastgoedbeleggingen worden verwerkt volgens de reële waarde methode van IAS 40, waardoor de waarderingsbepalingen van IFRS 5 niet van toepassing en het actief gewaardeerd wordt overeenkomstig IAS 40 tegen reële waarde.

Wanneer vóór het einde van het boekjaar een bindende verkoopovereenkomst is ondertekend, maar de juridische afronding op die datum nog niet heeft plaatsgevonden, wordt de overeengekomen verkoopprijs beschouwd als relevant bewijs bij het bepalen van de reële waarde op de verslagdatum, voor zover de overeengekomen voorwaarden representatief zijn voor een ordelijke transactie tussen marktdeelnemers

Vlottende activa

De vorderingen op hoogstens één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen. Bankdeposito's op zicht of termijn worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt. Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen, worden afgetrokken van het eigen vermogen. Wanneer Retail Estates nv overgaat tot de inkoop van eigen aandelen wordt het betaalde bedrag inclusief de direct toewijsbare kosten, erkend als een wijziging van het eigen vermogen. Ingekochte eigen aandelen worden als een vermindering van het eigen vermogen voorgesteld.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat totdat de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent.

Verplichtingen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- Retail Estates nv een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen;
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum. Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend en verminderd met de transactiekosten. Vervolgens worden de interestdragende leningen gewaardeerd op basis van de effectieve-rentemethode, waarbij elk verschil tussen de initiële boekwaarde en de aflossingswaarde erkend wordt als interestkost in de resultatenrekening over de duurtijd van de lening.

Voordelen aan het personeel en aan de directieleden

Retail Estates nv voorziet in een toegezegde pensioenbijdragenregeling voor zijn werknemers en voor de leden van het managementcomité. Voor de leden van het managementcomité wordt deze regeling toevertrouwd aan een verzekeringsmaatschappij die onafhankelijk is van de vennootschap.

De regeling voor werknemers verloopt grotendeels via het fonds van het paritair comité. Het gaat dus om een sectorplan, en het is de inrichter van dit pensioenplan (Fonds Tweede Pijler PC 323) die de wettelijke verantwoordelijkheden en verplichtingen moet dragen.

Bijdragen betaald gedurende het boekjaar worden ten laste genomen.

Vastgoedresultaat

Het nettohuurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten, zijnde te betalen huur op gehuurde activa, waardeverminderingen op handelsvorderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen.

De recuperatie van vastgoedkosten omvat de opbrengsten verkregen uit de doorrekening van kosten van groot onderhoud en vergoedingen van huurschade.

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die ontvangen is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Vastgoedkosten

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die betaald is of die verschuldigd is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud (inclusief uitgaven in het kader van de duurzaamheidsstrategie) en verliezen uit schadegevallen gedeeltelijk gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten bevatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de onderneming en erelonen betaald aan derde partijen.

De van huurders of derden ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

De algemene kosten van de vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een beursgenoteerde onderneming en die geniet van het GVV-statuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier indirect deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van Retail Estates nv valt eveneens onder deze categorie.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten zoals de negatieve variaties van afdekkingsinstrumenten voor zover dat deze niet effectief zijn in de zin van IAS 39, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

Vennootschapsbelasting

Deze rubriek omvat de courante belastinglast op het resultaat van het boekjaar. De vennootschapsbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De courante belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Exittaks

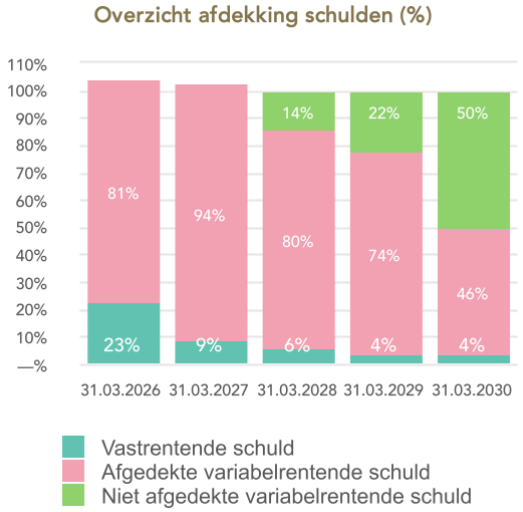
De exittaks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de belaste fusie van een GVV met een onderneming die geen GVV is. Het exittaks percentage dat van toepassing is bedraagt 15%. De verschuldigde exittaks op deze meerwaarde wordt erkend wanneer de onderneming die geen GVV is voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen.

In principe wordt de provisie voor exittaks enkel tussentijds herzien indien deze door de waardestijging van het onroerend goed van deze onderneming dient verhoogd te worden. Een eventuele overschatting ten gevolge van waardedalingen wordt slechts vastgesteld bij de effectieve realisatie van de fusie.

Financieel risicobeheer

Evolutie van de rentevoeten

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het EPRA-resultaat. Voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen met variabele rentevoet maakt Retail Estates nv gebruik van financiële instrumenten van het type IRS en CAP. Bij een interest rate swap (IRS) wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet; bij een CAP wordt de rentevoet geplafonneerd. Door het gevoerde rentebeleid zijn 103,77% van de lopende leningen afgedekt met een vaste rentevoet. Ook voor een groot deel van de nog te hernieuwen kredieten werd een rente-afdekking afgesloten. De gewogen gemiddelde interestvoet van de openbare GVV bedraagt 2,12%.



Financieringsrisico

De langetermijnfinanciering wordt afgesloten onder de vorm van “bulletleningen” of via obligaties. Bulletleningen zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van vijf à acht jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van de Groep. De Groep heeft dit boekjaar 103,77% van haar leningen afgesloten tegen een vaste interestvoet of tegen een variabele interestvoet die onmiddellijk wordt omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat van het huidigeboekjaar was dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

Kredietrisico

Vooraleer een nieuwe huurder wordt aangenomen, wordt een kredietrisicoanalyse uitgevoerd op basis van de beschikbare informatie. Verder worden achterstallige huren nauwlettend opgevolgd door Retail Estates nv. Ingeval van niet-betaling bezit de onderneming meestal een bankwaarborg.

We verwijzen voor verdere details naar bijlagen 31 en 32.

Er zijn geen klanten die 10% of meer van de totale huurinkomsten uitmaken.

Historische financiële informatie

De geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen voor de boekjaren eindigend op 31 maart 2024 (p. 172-239 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023-2024) en 31 maart 2025 (p. 166-233 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2024-2025) zijn in dit jaarverslag opgenomen door verwijzing. Kopieën van documenten die door verwijzing in dit jaarverslag zijn opgenomen, kunnen worden geraadpleegd via de website van de vennootschap (www.retailestates.com/nl).

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn: 323

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	37,8	14,0	23,8
Deeltijds	1002	1,2		1,2
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	38,5	14,0	24,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	56.476	21.301	35.175
Deeltijds	1012	1.077	196	881
Totaal	1013	57.553	21.497	36.056
Personeelskosten				
Voltijds	1021	3.986.615	1.787.629	2.130.887
Deeltijds	1022	96.072	5.803	89.187
Totaal	1023	4.082.686	1.793.432	2.220.075
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	37,7	13,3	24,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	55.574	19.747	35.827
Personeelskosten	1023	3.762.923	1.463.401	2.223.214
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	38	1	38,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	38	1	38,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	13		13,0
lager onderwijs	1200	2		2,0
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202	5		5,0
universitair onderwijs	1203	6		6,0
Vrouwen	121	25	1	25,5
lager onderwijs	1210	5		5,0
secundair onderwijs	1211	3		3,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	9	1	9,5
universitair onderwijs	1213	8		8,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	38	1	38,5
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		
Kosten voor de vennootschap	152		

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	11	5	12,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	6		6,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	5	5	6,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	10	7	12,1
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	5	2	6,1
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	5	5	6,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343	10	7	12,1
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap	350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	15	5811	28
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	581	5812	823
Nettokosten voor de vennootschap	5803	29.730	5813	41.801
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	29.120	58131	41.049
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	610	58132	752
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroeps-opleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de vennootschap	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	

Verslag van de Raad van Bestuur van 9 juni 2026

Wettelijke vereisten

Het jaarverslag van Retail Estates is een gecombineerd verslag in de zin van artikelen 3:6 en 3:32 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. De volgens deze artikelen vereiste onderdelen worden in dit verslag in de verschillende hoofdstukken opgenomen.

Risicobeheer

Risicofactoren

De belangrijkste risico's waarmee de onderneming geconfronteerd wordt, worden hieronder opgelijst. Voor elk van de opgesomde risico's zijn maatregelen en procedures in voege om de gevolgen zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen. Deze maatregelen en procedures worden eveneens hieronder besproken.

De raad van bestuur evalueert regelmatig de blootstelling van de onderneming aan risico's, de financiële impact van deze risico's en de acties die moeten worden ondernomen om deze eventuele risico's te monitoren, te vermijden dat de risico's zich voordoen, en/of (in voorkomend geval) de impact van deze risico's te beperken.

Deze lijst van risico's is gebaseerd op de informatie die gekend was op het ogenblik van de opmaak van dit verslag. Andere onbekende en onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een significante ongunstige invloed kunnen hebben op de vennootschap, op haar activiteiten en haar financiële situatie, kunnen bestaan. De lijst van risico's die in dit hoofdstuk is opgenomen, is zodoende niet exhaustief.

MARKTRISICO'S			
Omschrijving van het risico	**Potentiële impact**	**Beperkende factoren en beheersing**	**Risico-inschatting**
INVESTERINGSMARKT VOOR PERIFEER WINKELVASTGOED EN RETAILPARKEN De verminderde vraag van investeerders naar perifeer winkelvastgoed.	De waarde van de portefeuille wordt trimestrieel geschat door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Een daling van de waardering leidt tot een daling van het eigen vermogen ("NAW") en bijgevolg tot een stijging van de schuldgraad van de vennootschap.	De waarde van perifeer winkelvastgoed wordt in hoofdzaak bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Als gevolg van de schaarste van goed gelegen terreinen oefenen vraag en aanbod in principe een opwaartse druk uit, zowel in de markt van particuliere als van institutionele investeerders. De waarden zijn in het algemeen inflatiebestendig door de indexatie van de huren, maar wel rentegevoelig door de hoge schuldgraad waarmee vele investeerders werken. De investeringsbereidheid van institutionele beleggers kan door macro-economische factoren die de beschikbaarheid van kredieten en hun kostprijs beïnvloeden, tijdelijk sterk terugvallen. Uit de ervaring blijkt dat de markt van de particuliere beleggers, die nog altijd een groot deel van de investeringen	MEDIUM

		vertegenwoordigt, hieraan minder gevoelig is. De schuldgraad bedraagt op 31 maart 2026 40,50% (De maximale schuldgraad werd door de GVV-wetgeving op 65% vastgelegd).	
INFLATIERISICO De huurcontracten van de Groep bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex (België) of consumptieprijsindex (Nederland), zodat de jaarlijkse huurinkomsten samen met de (via de gezondheidsindex berekende) inflatie evolueren.	Het inflatierisico waaraan de Groep is blootgesteld, betreft ook de met de huur verbonden kosten, onder meer verbonden aan renovatie- en investeringswerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex, waardoor deze kosten sneller zouden stijgen dan de stijging van de huurprijzen. Dit zou een impact kunnen hebben op de operationele marge. Op basis van de gegevens per 31 maart 2026, kan per procentpuntvariatie van de (gezondheids)index, de variatie van de huurinkomsten pro forma op 1,45 mio EUR op jaarbasis worden geschat. Een blijvende hoge inflatie kan leiden tot de uitputting van de mogelijkheden tot opwaartse huurherziening bij hernieuwing (België 9 jaar, Nederland 10 jaar) van het huurcontract.	De vennootschap tracht het risico van de kostenstijging te beperken door contractuele afspraken te maken met haar leveranciers. In België is er een uniek systeem van automatische indexering van lonen en huren, waardoor de gevolgen voor de koopkracht beperkter blijven.	MEDIUM

DEFLATIERISICO Deflatie leidt tot een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.	Bij deflatie wordt de gezondheidsindex negatief zodat de huurinkomsten dalen. Op basis van de gegevens per 31 maart 2026 kan per procentpuntvariatie van de (gezondheids)index, de variatie van de huurinkomsten pro forma op 1,45 mio EUR op jaarbasis worden geschat.	De Groep is gedeeltelijk tegen het deflatierisico (en een dienovereenkomstige daling van de huurinkomsten) beschermd. Nagenoeg alle huurovereenkomsten van de Groep bepalen dat de huurprijs in geen geval kan zakken tot beneden het niveau van de basishuur (d.i. de basishuur die geldt bij het afsluiten van de huurovereenkomst). Ook voor die huurovereenkomsten kan een daling van de huurprijs tot een niveau dat lager ligt dan de lopende huur maar hoger dan de basishuur, echter niet worden uitgesloten.	MEDIUM
E-COMMERCE Impact van toenemende belang van e-commerce op de bestaande verkoopkanalen.	Verminderde vraag naar fysieke winkels door stijging van het online shoppen. Vraag naar kleinere winkels (minder m²) doordat er veel minder stock in de winkels aanwezig is.	Verhuren aan retailers die een “multichannel” concept integreren in hun businessmodel en op die manier e-commerce integreren in de bestaande winkels. Bestaande panden kunnen opgesplitst worden in kleinere units. Het effect van de impact wordt ook beïnvloed door het retailsegment waarin de huurder actief is. Een groot deel van de activiteiten van de huurders van Retail	MEDIUM op lange termijn; LAAG op korte termijn

		Estates is minder gevoelig voor e-commerce (woninginrichting, volumineuze detailhandel, verbruiksgoederen, …). We verwijzen hiervoor naar het vastgoedverslag waar een overzicht wordt gegeven van de handelsactiviteit van de huurders.	

EXTERNE FACTOREN - SCHADEGEVALLEN Impact van externe factoren en ernstige schadegevallen (bijvoorbeeld terreurdreiging, vandalisme, brand, explosie, storm- en waterschade, pandemieën) die in de gebouwen van de vastgoedportefeuille kunnen plaatsvinden.	Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en verminderde huurinkomsten. Verminderde huurinkomsten door sluiting van de winkels als gevolg van quarantainemaatregelen van de overheid. Mogelijke faillissementen van huurders. Verhoogde volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten. Vermindering van het consumentenvertrouwen, langdurige werkloosheid, verhoging van de belastingdruk op arbeid. Daling van de huurprijzen.	De vennootschap is verzekerd voor gederfde huurinkomsten voor een periode van 18 tot 36 maanden (afhankelijk van het soort vergunning dat dient bekomen te worden) ten gevolge van externe factoren en ernstige schadegevallen. We verwijzen naar het beheersverslag waarin de schadegevallen uitdrukkelijk worden besproken. In het vastgoedverslag worden de verzekerde waardes per cluster weergegeven. Goede liquiditeitspositie om een tijdelijke verstoring	MEDIUM op lange termijn; HOOG op korte termijn

	Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de nettoactiefwaarde (NAW).	van de cashflow te overbruggen. Per 31 maart 2026 heeft Retail Estates voor 239,06 mio EUR aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen. Er is gebruikelijk een bankwaarborg van 3 tot 6 maanden. De vennootschap streeft ernaar langetermijnrelaties op te bouwen met financiële partners en investeerders en heeft beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten om liquiditeitstekorten op te vangen en investeringen te financieren waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan. Sectoriële diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs. Waarde wordt bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Retail Estates spreidt zijn investeringen over alle belangrijke winkelassen in België en Nederland. De investeringen zijn geconcentreerd in de	

		subregio's met sterke koopkracht.	
CONJUNCTURELE BEWEGINGEN Impact van dalende consumptie en economische conjunctuur	Vermindering van de vraag naar winkels. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuring. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de nettoactiefwaarde (NAW). Mogelijke faillissementen van huurders.	Kwaliteit van het huurdersbestand met vooral filiaalbedrijven. Sectoriële diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs. Waarde wordt bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Retail Estates spreidt zijn investeringen over alle belangrijke winkelassen in België en Nederland. De investeringen zijn geconcentreerd in de subregio's met sterke koopkracht. Er is gebruikelijk een bankwaarborg van 3 tot 6 maanden.	MEDIUM op lange termijn; LAAG op korte termijn
MACRO-ECONOMISCHE FACTOREN Een verhoogde volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.	Kan leiden tot een moeizamere toegang tot de aandelenmarkt om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen of tot minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieringen van uitstaande obligatieleningen.	De vennootschap streeft ernaar langetermijnrelaties op te bouwen met financiële partners en investeerders en heeft beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten om liquiditeitstekorten op te vangen en	MEDIUM

		investeringen te financieren waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan.	

OPERATIONELE RISICO'S			
Omschrijving van het risico	**Potentiële impact**	**Beperkende factoren en beheersing**	**Risico-inschatting**
LEEGSTAND EN VERLIES HUURINKOMSTEN Risico op een verhoging van de leegstand en verhoging kosten wederverhuringen n.a.v. de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt.	Huurinkomsten en cashflow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor herverhuring. Daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook een daling van de nettoactiefwaarde (NAW) en een stijging van de schuldgraad.	Gediversifieerde klantenbasis met een goede sectoriële spreiding. Goede marktkennis door eigen operationele teams met sterke knowhow en kennis van de retailbusiness. Wekelijkse opvolging en bespreking van incasso op de propertymeeting. De bezettingsgraad blijft op een hoog niveau (namelijk 97,60% per 31 maart 2026 op statutair niveau).	HOOG
VERHUURBAARHEID Risico op het vlak van verhuurbaarheid en kwaliteit van de huurders.	Vermindering van de kwaliteit en solvabiliteit van het huurdersbestand met als gevolg een stijging van de dubieuze debiteuren waardoor de incassograad daalt.	Permanente opvolging door middel van wekelijkse incasso- en propertymeeting zorgen voor een goede informatiedoorstroming en een snelle aanpak. Goede marktkennis door eigen operationele teams met sterke knowhow en kennis van de retailbusiness.	HOOG
BOUWKUNDIGE STAAT VAN DE GEBOUWEN Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in	Veroudering van de gebouwen waardoor de commerciële aantrekkelijkheid	Het management doet al het mogelijke om op deze risico's te anticiperen en voert	MEDIUM op lange termijn;

de levenscyclus van de gebouwen.	wordt aangetast. Verlies aan inkomsten en langdurige periode waarin het geïnvesteerd kapitaal niet rendeert.	daartoe een consequent beleid in onderhoud en herstellingen, dak- en gevelrenovaties en commerciële updates van de panden.	LAAG op korte termijn
ACQUISITIES Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van de vennootschap (en haar dochtervennootschappen) werd verworven in het kader van de verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen of middels vennootschapsrechtelijke herstructureringen zoals fusies en (partiële) splitsingen. Vastgoedvennootschappen waarover de controle wordt verworven, worden aansluitend typisch opgeslorpt door Retail Estates, waardoor het volledige vermogen, zowel activa als passiva, van deze vennootschappen wordt overgedragen aan Retail Estates.	Het risico bestaat dat bij deze transacties verborgen passiva op Retail Estates worden overgedragen, hetgeen een significante negatieve impact zou hebben op de activiteiten, resultaten, rendement, financiële positie en vooruitzichten van de Groep.	Het management neemt de nodige voorzorgen om voorafgaand aan de controleverwerving de mogelijke risico's te identificeren (cf. "due diligence" proces met betrekking tot o.m. technische, financiële, fiscale en boekhoudkundige en juridische risico's) en tracht hiervoor vanwege de verkoper/inbrenger de nodige contractuele waarborgen te verkrijgen. Dit "due diligence" proces wordt, waar nodig, ondersteund door externe adviseurs en een voorafgaande waardering door een onafhankelijke vastgoeddeskundige.	MEDIUM
BODEMVERVUILING Op een aantal locaties waar de vennootschap winkelpanden bezit, werden voordien activiteiten uitgeoefend die potentieel vervuilend waren.	Voor dergelijke - per definitie historische - vervuiling is Retail Estates in beginsel niet aansprakelijk. De activiteiten van de huurders van de	Retail Estates tracht het nodige te doen om de milieuaspecten te integreren in het due diligence-onderzoek dat typisch voorafgaat aan de verwerving van	MEDIUM

	vennootschap leveren in de regel slechts een heel beperkt risico tot vervuiling op en vallen bovendien onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De toepasselijke wetgeving voorziet evenwel in complexe procedures die bij overdracht van onroerende goederen tijdrovend zijn en tot onderzoeks- en studiekosten aanleiding kunnen geven. De regelgeving met betrekking tot het grondverzet levert bijkomende kosten op indien op dergelijke vervuilde sites bij bouwwerkzaamheden vervuilde grond dient gemanipuleerd te worden.	vastgoed, en tracht in de mate van het mogelijke de verantwoordelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging (met inbegrip van een eventuele saneringsverplichting) bij de overdrager van het vastgoed of de vastgoedvennootschap te leggen.	
VERKEERSINFRASTRUCTUUR Perifeer winkelvastgoed wordt per definitie ontsloten via hoofdzakelijk gewestwegen. In functie van de verkeersveiligheid wordt geregeld de wegenis heraangelegd met nieuwe rotondes, fietspaden, tunnels e.d.	Het resultaat van een dergelijke heraanleg komt meestal de commerciële waarde van winkelpanden ten goede, vermits dikwijls de verkeersstroom vertraagd wordt en de omgeving van de winkelpanden veiliger wordt. Het is echter niet uit te sluiten dat in uitzonderlijke gevallen de bereikbaarheid van	Dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders.	MEDIUM

	enkele winkelpanden hieronder zou kunnen lijden doordat de toegang bemoeilijkt wordt of de zichtbaarheid verminderd wordt.		
SLEUTELPERSONEEL Wegvallen van sleutelfiguren binnen de organisatie.	Het verlies van kerncompetenties door de vennootschap kan ertoe leiden dat een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt worden.	Retail Estates schenkt de nodige aandacht aan het welzijn van haar medewerkers. De vennootschap hanteert marktconforme vergoedingen. Er wordt veel belang gehecht aan het beheer van de competenties van de leden van het team.	MEDIUM

ICT & FRAUDE Risico op operationele verliezen als gevolg van het falen van interne processen, interne systemen, en menselijke fouten of externe gebeurtenissen (fraude, natuurramp, cybercriminaliteit, …).	Financieel verlies door fraude, diefstal van gevoelige gegevens of onderbreking van de activiteit.	Er werd een disaster recovery plan uitgewerkt zodat in geval van een ramp of crisissituatie de activiteiten van de onderneming kunnen verdergezet worden. Alle data worden ook geback-upt in de cloud. Verder werden de nodige maatregelen genomen in verband met toegang en beveiligingen en in het kader van cyber security. Retail Estates wordt voor ICT-gerelateerde diensten ondersteund door een externe partner waarmee een SLA (Service Level Agreement) werd afgesloten. Retail Estates heeft een verzekering afgesloten voor financiële en operationele risico's gerelateerd aan ICT en fraude.	MEDIUM

FINANCIËLE RISICO'S			
Omschrijving van het risico	**Potentiële impact**	**Beperkende factoren en beheersing**	**Risico-inschatting**
LIQUIDITEITSRISICO Retail Estates is aan een liquiditeitsrisico blootgesteld dat, in de veronderstelling van de niet-verlenging of opzegging van haar financieringscontracten, uit een gebrek aan kasmiddelen zou kunnen voortvloeien.	Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten waardoor de beoogde rentabiliteit daalt. Het niet beschikbaar zijn van financiering ter terugbetaling van interesten, kapitaal of operationele kosten. Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows.	Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, diversificatie van de financieringsbronnen en een uitgebreide groep van bankpartners.	MEDIUM op lange termijn; LAAG op korte termijn
VOLATILITEIT VAN DE RENTEVOETEN De vennootschap loopt risico's op een verhoging van haar financiële kosten die kunnen voortvloeien uit de evolutie van de rentevoeten.	Verhoogde kost van de schulden met als gevolg impact op resultaat en cashflows en daling van de rentabiliteit. Sterke waardeschommelingen van de financiële instrumenten met mogelijke impact op de nettoactiefwaarde (NAW).	De vennootschap hanteert een conservatief beleid waarbij variabele rentevoeten zoveel mogelijk vermeden worden. Dit draagt bij tot de voorspelbaarheid van de resultaten en de cashflows wat op zijn beurt bijdraagt tot een	MEDIUM op lange termijn; LAAG op korte termijn

	In de context van negatieve rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem te eisen voor het Euribor-tarief (dat wordt gebruikt als referentie in de financieringscontracten) aan 0%, een negatieve invloed op de financiële kosten. Er is immers asymmetrie tussen het afdekkingsinstrument waar Retail Estates een negatieve rente dient op te betalen terwijl de banken een bodem (floor) van 0% hanteren.	betere inschatting van het risico. Voor de indekking van het renterisico op langetermijnleningen die aangegaan werden aan een variabele rentevoet, maakt Retail Estates nv gebruik van “Interest Rate Swaps”. De looptijd van deze instrumenten is afgestemd op de looptijd van de onderliggende kredieten. Indien de Euribor-rentevoet (rentevoet voor leningen op korte termijn) sterk daalt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan. Dit is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. De vennootschap heeft met haar 4 grootbanken het risico van de “floors” zoveel mogelijk beperkt door enkel floors toe te staan voor het gedeelte van de kredieten dat niet is	

		ingedekt of door floors in te bouwen in de IRS'en.	
RISICO TEGENPARTIJ Het aangaan van bankkredieten en het afsluiten van indekkingsinstrumenten bij financiële instellingen houdt een tegenpartijrisico in voor de vennootschap indien deze financiële instellingen in gebreke zouden blijven.	Opzegging van bestaande kredietlijnen die dan moeten geherfinancierd worden bij een andere bank/financier wat herstructureringskosten met zich meebrengt en het risico op hogere interestkosten voor de nieuwe kredieten.	Dit risico wordt beperkt door diversificatie van de financieringsbronnen over verschillende instrumenten en tegenpartijen.	MEDIUM

RISICO CONVENANTEN Risico op niet respecteren van vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten.	Het niet respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben.	De vennootschap heeft met haar bankiers en obligatiehouders meestal volgende convenanten afgesproken: - Behoud van GVV (gereglementeerde vastgoedvennootschap)-statuut - Minimale omvang portefeuille - ICR (Intrest Cover Ratio, berekend op nettohuurresultaten) ≥ 2 - Maximale schuldgraad De GVV-Wet legt een maximale schuldgraad op van 65%. De vennootschap voldoet op datum van dit verslag aan alle door de banken en obligatiehouders gestelde convenanten.	LAAG
FINANCIEEL RAPPORTERINGSRISICO Het financieel rapporteringsrisico betreft het risico dat de financiële verslaggeving geen getrouw beeld geeft van de financiële positie en resultaten van de Groep als gevolg van fouten, onvolledigheden, verkeerde inschattingen of onjuiste toepassing van boekhoudkundige standaarden (IFRS).	Dit risico kan zich onder meer manifesteren door: een onjuiste waardering van vastgoedbeleggingen (fair value, transactiekosten, aannames); een foutieve verwerking van financiële instrumenten, indekkingen of leases; onvolledige of incorrecte toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening of het (half)jaarlijks financieel	De Groep beperkt dit risico via een sterk intern controlesysteem, duidelijke boekhoudkundige policies, betrokkenheid van externe deskundigen (onafhankelijke vastgoeddeskundigen, commissaris) en actief toezicht door het auditcomité en de raad van bestuur.	LAAG

	verslag en interpretatieverschillen met toezichthouders of auditors over verslaggevingsvereisten.		
REGLEMENTAIRE RISICO'S			
Omschrijving van het risico	**Potentiële impact**	**Beperkende factoren en beheersing**	
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE REGLEMENTERING Veranderingen in de reglementering, onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en aan de verlening van vergunningen waaraan de vennootschap, haar vastgoed, en/of de gebruikers aan wie het vastgoed wordt ter beschikking gesteld, moeten voldoen.	Negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten.	Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen en regelgevingen en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.	LAAG
RISICO VERBONDEN AAN DE NIET-NALEVING VAN DE REGELGEVING Het risico bestaat dat, al dan niet omwille van de (snelle) evolutie van de reglementering van toepassing op de vennootschap	Het niet naleven van relevante wetgeving kan voor de vennootschap o.a. een financiële of juridische impact hebben die qua aard en	De vennootschap doet het maximale om zijn leidinggevenden en medewerkers te laten beschikken over de nodige achtergrond en kennis om	LAAG

(zie in dit verband "Risico's verbonden aan de evolutie van de reglementering"), de vennootschap zelf, of de leidinggevenden of medewerkers van de vennootschap de relevante regelgeving niet adequaat naleven of dat deze personen niet integer handelen.	omvang afhankelijk is van de niet-nageleefde wetgeving.	adequaat de relevante wetgeving toe te passen. De vennootschap beschikt over een Corporate Governance Charter, een verhandelingsreglement, een Klokkenluidersregeling en een Gedragscode. Deze documenten zijn opgenomen op de website van de vennootschap en op de intranetpagina van de vennootschap. Het verhandelingsreglement maakt integraal deel uit van het Corporate Governance Charter van de vennootschap.	
VERGUNNINGEN Het ontbreken van de juiste stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen voor bepaalde panden.	Impact op de waarde van het vastgoed, aangezien deze waarde in aanzienlijke mate bepaald wordt door de aanwezigheid van alle stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen uit hoofde van de wetgeving op handelsvestigingen in functie van de gewenste bestemming van het pand. Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient verleend te worden aan het pand, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden. Het bekomen van dergelijke wijzigingen is	Het management besteedt de nodige aandacht aan het nazicht van stedenbouwkundige vergunningen bij de verwerving en de ontwikkeling van winkelpanden. Verder probeert het management continu veranderingen met betrekking tot stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen en de naleving ervan te evalueren en eventueel op dergelijke veranderingen te anticiperen.	LAAG

	dikwijls een tijdrovend en weinig transparant gebeuren waardoor panden tijdelijk leeg kunnen komen te staan, hoewel er huurders voor gevonden werden.		
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN Bij wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften kunnen vergunde winkels geen vergunningsplichtige wijzigingen meer ondergaan die strijdig zijn met de nieuwe door de overheid gewenste bestemming.	Vermits aan de winkels geen andere dan de oorspronkelijk vergunde bestemming kan gegeven worden, zijn de gebruiksmogelijkheden beperkter dan gebruikelijk. Bovendien zijn alle verbouwingen uitgesloten waardoor de optimalisatie van de gebouwen in gedrang komt. Binnen deze beperkingen blijven de winkels wel verhuurbaar.	Het management probeert dergelijke situaties te voorkomen door alle rechtsmiddelen aan te wenden die de wetgeving haar biedt in het kader van de herziening van stedenbouwkundige bepalingen om nog enige flexibiliteit te behouden. Indien dit niet mogelijk is wordt gekeken naar een herontwikkeling van de getroffen site in de lijn met de door de overheid gewenste bestemming.	LAAG

RISICO'S VERBONDEN AAN HET NIET NALEVEN EN VERLIES VAN HET GVV-STATUUT Retail Estates heeft een GVV-statuut in België. Risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake GVV's waardoor de vennootschap niet langer van het gunstig fiscaal transparantiestelsel voor GVV's kan genieten. De vennootschap is bovendien onderhevig aan het risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan dit stelsel.	Risico op het verlies van de erkenning als GVV. Verlies van het gunstig fiscaal stelsel van een GVV en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de GVV-regimes.. Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de GVV-sector vertegenwoordigen.	LAAG

FISCALE WETGEVING De exittaks, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH. 423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De “fiscale werkelijke waarde” zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of btw (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de openbare GVV conform IFRS 13.	Het niet naleven van relevante fiscale wetgeving kan voor de vennootschap o.a. een financiële of juridische impact hebben.	De vennootschap doet het maximale om zijn leidinggevenden en medewerkers te laten beschikken over de nodige achtergrond en kennis om adequaat de relevante fiscale wetgeving toe te passen.	MEDIUM
RISICO’S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN INSTITUTIONELE GVV EN VAN GVBF De vennootschap heeft de controle over één GVBF (Gespecialiseerd	Risico op het verlies van de erkenning van het statuut van GVBF. Verlies van het gunstig	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door	LAAG

Vastgoed BeleggingsFonds), Inducom NV, onderworpen aan specifieke wetgeving.	fiscaal stelsel van een GVBF en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.	externe gespecialiseerde adviseurs.	
RISCO'S IN HET KADER VAN DE AANSCHERPING VAN DE ESG (ENVIRONMENTAL SOCIAL GOVERNANCE)-REGELGEVING Extreme weersomstandigheden (storm, overstroming,...) kunnen de gebouwen kwetsbaar maken, wat kan leiden tot bijkomende herstelkosten. Wereldwijd wordt de klimaatregelgeving aangescherpt om de risico's verbonden aan de klimaatopwarming (extreme weersomstandigheden) in te dijken. Als gevolg daarvan kunnen beperkingen worden opgelegd met betrekking tot het behalen van bepaald minimumnormen voor gebouwen. Dit heeft niet enkel administratieve lasten voor de vennootschap tot gevolg, maar ook kosten voor de aanpassing van de gebouwen.	Risico op een negatieve perceptie van de toekomstbestendigheid van de onderneming. Risico op bijkomende kosten en administratieve lasten, en bij niet-naleving van bepaalde regeling, risico op boetes en, als gevolg daarvan, aantasting van de reputatie. Impact op de reële waarde van het vastgoed. Een daling van de waardering leidt tot een daling van het eigen vermogen (nettoactiefwaarde of NAW) en bijgevolg tot een stijging van de schuldgraad van de vennootschap. Risico dat financiering (in brede zin) duurder wordt.	Retail Estates heeft een strategisch ESG-beleid vastgelegd waaraan een ESG-actieplan is gekoppeld.	LAAG

De aanscherping van de regelgeving richting groene financiering zorgt ervoor dat de bredere kapitaalmarkten op zoek gaan naar groene investeringen en groen gefinancierde activa.			

Beheersverslag

Toekomstgerichte verklaringen

Dit jaarverslag bevat toekomstgerichte verklaringen waaronder, maar niet beperkt tot, verklaringen met de volgende woorden "geloven", "anticiperen", "verwachten", "voornemen", "plannen", "nastreven", "schatten", "kunnen", "zullen", "voortzetten" en vergelijkbare uitdrukkingen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen gaan gepaard met gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen (de "Groep") of de resultaten van de sector, aanzienlijk verschillen van de verwachte resultaten, prestaties, of verwezenlijkingen die uitgedrukt worden of vervat zijn in de genoemde toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekerheden wordt de beleggers aanbevolen om niet zonder meer voort te gaan op dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

1. Strategie - investeringen in perifeer winkelvastgoed

Doelstelling – belegging in representatieve portefeuille perifeer winkelvastgoed

De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv is een nichespeler, gespecialiseerd in de terbeschikkingstelling van out-of-town winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Retail Estates verwerft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m² in België en 1.500 m² in Nederland.

De belangrijkste doelstelling op lange termijn voor Retail Estates is het samenstellen, beheren en uitbreiden van een portefeuille out-of-town winkelvastgoed, die door locatiekeuze en de kwaliteit en diversificatie van de huurders op lange termijn een bestendige groei verzekert. De vooropgestelde groei betreft zowel de waarde van het patrimonium als de inkomsten die uit de verhuring gegenereerd worden.

Op korte termijn wordt bovengenoemde doelstelling nagestreefd door de constante bewaking van de bezettingsgraad van de portefeuille, het huurincasso en de onderhouds- en beheerskosten.

Groei Portefeuille

Door het selectief aankopen en bouwen van winkelpanden op zorgvuldig uitgekozen locaties (zgn. retailclusters en retailparken) wordt beoogd het beheer van de portefeuille te vereenvoudigen en de

waarde op te drijven. Op dit ogenblik heeft Retail Estates nv 102 clusters en retailparken geïdentificeerd waar het zijn investeringen systematisch opdrijft.

De voorbije jaren heeft Retail Estates nv zich toegespitst op een continue versterking van de kwaliteit van zijn vastgoed en de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

Retail Estates nv verhuurt in principe zijn vastgoed in ruwbouwstaat, zgn. cascotoestand, zodat de inrichtingswerken en het onderhoud ervan door de huurders gebeuren. De onderhoudskosten voor Retail Estates nv blijven in essentie beperkt tot het onderhoud van de parking en de dakbedekking en kunnen in grote mate vooraf worden gepland. Daarnaast investeert Retail Estates ook in het energie-efficiënter maken van zijn panden.

De huurders van de vennootschap zijn in hoofdzaak gereputeerde filiaalbedrijven.

Per 31 maart 2026 heeft Retail Estates nv 688 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 727.867,01 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 97,60%.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Retail Estates nv per 31 maart 2026 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.281,24 mio EUR (zijnde de waarde exclusief transactiekosten) en de investeringswaarde op 1.315,65 mio EUR (zijnde de waarde inclusief transactiekosten).

In het totaal heeft Retail Estates nv 15,91 mio EUR geïnvesteerd in het vastgoedcertificaat “Distri-Land” en bezit de vennootschap thans 88,12 % van de uitgegeven vastgoedcertificaten “Distri-Land”. Dit vastgoedcertificaat bezit 12 winkelpanden met een reële waarde van 23,59 mio EUR.

Acquisitiecriteria

Retail Estates nv streeft naar een optimalisatie van zijn vastgoedportefeuille zowel in termen van rentabiliteit als meerwaardepotentieel door aandacht te verlenen aan een aantal criteria die als leidraad dienen bij het verwerven van vastgoed:

Locatiekeuze

Op basis van de inzichten die het management verworven heeft in de rentabiliteit van zijn huurders, worden locaties gekozen die aan de huurders van Retail Estates nv de beste slaagkansen geven. Hierbij wordt een gezond evenwicht tussen het aanbod van winkelvastgoed en de vraag vanwege winkeliers nagestreefd. Bovendien wordt gestreefd naar de uitbouw van een aantal clusterlocaties en retailparken.

Huurprijsniveau en aanvangsrendementen

Er wordt bijzondere aandacht geschonken aan de huurprijsniveaus om de rentabiliteitsverwachtingen van Retail Estates en zijn huurders op lange termijn te blijven verzoenen. De ervaring toont aan dat de te hoge huurprijzen die door sommige projectontwikkelaars gehanteerd worden, tot grote rotatie leiden als de omzetontwikkeling niet snel aan de verwachtingen van de betrokken winkeliers beantwoordt.

Geografische spreiding

Retail Estates spreidt zijn investeringen over alle belangrijke winkelassen in België.
De openbare GVV concentreert haar investeringen in het bijzonder in de subregio's met sterke koopkracht (in hoofdzaak de driehoek Brussel - Gent - Antwerpen en de "groene as" Brussel - Namen – Luxemburg). In de praktijk investeert de vennootschap nauwelijks in het Brusselse Gewest gelet op het beperkte aanbod out-of-town locaties daar.

Ontwikkeling en herontwikkeling van vastgoed voor eigen rekening

Retail Estates nv heeft ervaring in de ontwikkeling op bestelling van nieuwe winkelpanden voor zijn huurders. De ervaring leert dat dergelijke ontwikkelingen bouwkundig aantrekkelijke winkelpanden opleveren en dat deze panden bovendien een hoger aanvangsrendement genereren dan winkelpanden die op de investeringsmarkt worden aangeboden.

Ook het belang van de herontwikkeling van baanwinkelclusters tot een groter geheel naar aaneengesloten, moderne winkelpanden neemt jaarlijks toe. Bij deze herontwikkeling stijgt meestal de verhuurbare oppervlakte, worden winkelpanden beter aan de behoeften van de huurders aangepast, wordt de parking- en weginfrastructuur verbeterd en worden winkelpanden gemoderniseerd.

Sectoriële spreiding huurdersbestand

Retail Estates nv probeert maximaal de verschillende sectoren in de detailhandel aan bod te laten komen in zijn huurdersbestand, met een voorkeur voor sectoren waarvan bekend is dat ze over waardevolle detailhandelsvestigingen beschikken. In een neergaande conjunctuurcyclus delen niet alle detailhandelsectoren in gelijke mate in een eventuele terugloop van de omzet. Een goede sectoriële spreiding beperkt de risico's die aan een negatieve evolutie van de conjunctuur verbonden zijn.

2. Een belegging via de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv

Sinds 24 oktober 2014 is Retail Estates nv ingeschreven als een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. In zijn hoedanigheid van openbare GVV en met het oog op het behoud van dit statuut is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de GVV-Wetgeving, die beperkingen inhoudt ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad en de resultaatverwerking. Zolang de vennootschap deze regels respecteert, geniet zij van een uitzonderlijk fiscaal regime dat er in wezen in bestaat dat zij op haar inkomsten nagenoeg geen Belgische vennootschapsbelasting betaalt. Daardoor is het voor uitkering beschikbare resultaat hoger dan bij vergelijkbare vastgoedondernemingen die een dergelijk statuut niet bezitten. Retail Estates beschikt als openbare GVV over bijkomende troeven zoals een sterk gediversifieerde vastgoedportefeuille en is opgericht voor onbepaalde duur.

Investeringen in out-of-town winkelvastgoed hebben in de loop van de voorbije jaren door een strikter vergunningsbeleid van de overheid, door het sterk beperkt aanbod van kwalitatief hoogstaande winkellocaties en door het constante hoge niveau van de vraag, aan aantrekkelijkheid gewonnen. Ook de internationalisering van de winkelmarkt en de overstap van center city-activiteiten naar de stadsrand hebben de perifere winkelvastgoedmarkt positief beïnvloed. Gecombineerd met de groeiende institutionalisering van de beleggingsmarkt in out-of-town winkelvastgoed ondersteunt deze evolutie niet enkel de stijging van de huurprijzen, maar ook de toename van de reële waarde van dit vastgoed op langere termijn. Bovendien hebben verschillende huurders van de vennootschap de troeven van de verkoop op afstand via internet in hun winkelconcept geïntegreerd en dit zelfs tot in hun verkooppunten. Deze multichannel-aanpak waarbij click-and-collect wordt omarmd, komt hun marktpositie ten goede.

Verhandelbaarheid aandelen

Met het aandeel Retail Estates beschikt elke aandeelhouder over een beleggingsinstrument dat vrij verhandelbaar is en op elk moment te gelde kan worden gemaakt via Euronext. Sinds 11 april 2018, een week na de 20ste verjaardag van de notering van Retail Estates op Euronext Brussel, noteert Retail Estates eveneens op Euronext Amsterdam. De aandelen van Retail Estates zijn voor 100% in handen van het publiek en van een aantal institutionele beleggers. Op 12 juni 2026 hebben vier aandeelhouders, in toepassing van de transparantiewetgeving en de statuten van Retail Estates, gemeld dat zij een participatie bezitten die de statutaire drempel van 3% en/of 5% overschrijdt (verdere toelichting in het deel “structuur van het aandeelhouderschap” verderop in dit beheersverslag).

In de koerslijsten van Euronext die dagelijks worden gepubliceerd in de kranten en op de website van Euronext, kan de aandeelhouder altijd de evolutie van zijn investering volgen. Bovendien beschikt de vennootschap over een website (www.retailestates.com) met relevante informatie voor de aandeelhouders.

Intrinsieke waarde

De nettoactiefwaarde (NAW) van het aandeel is eveneens een belangrijke indicatie van de waarde van het aandeel. De nettoactiefwaarde wordt berekend door het geconsolideerd eigen vermogen te delen door het aantal aandelen. De NAW (IFRS) bedraagt 85,64 EUR per 31 maart 2026. Dit is een stijging van 3,15% (83,02 EUR het jaar voordien).

De EPRA NTA (net tangible asset)-waarde bedraagt 83,41 EUR (inclusief het dividend van het boekjaar 2025-2026), ten opzichte van 80,87 EUR het jaar voorheen. Deze stijging is voornamelijk te verklaren door de toevoeging aan het eigen vermogen van het niet-uitgekeerde resultaat van het vorige boekjaar, de kapitaalverhoging via het keuzedividend en de vastgestelde waardestijgingen op de vastgoedportefeuille. Per 31 maart 2026 bedroeg de beurskoers van het aandeel 66,00 EUR, wat een discount van -20,88% betekent (in vergelijking met de EPRA NTA). Ten opzichte van het vorige boekjaar steeg het aantal aandelen van Retail Estates met 319.035.

3. Belangrijke gebeurtenissen in het boekjaar

Investeringen – winkelparken

Er werd via een dochtervennootschap investeringen gedaan:

Aankoop unit in Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Nederland)

In de eerste jaarhelft van het boekjaar heeft Retail Estates drie winkelunits gekocht in Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Nederland) voor een gezamenlijk bedrag van 5,1 mio EUR (inclusief kosten), licht hoger dan de reële waarde (4,7 mio EUR). De units werden aangekocht via Alex Invest nv, een 50% dochtervennootschap naar Nederlands recht. Met deze aankoop verhoogde Retail Estates via Alex Invest zijn belang tot 49,52% van de stemrechten in de mede-eigendom.

Over Woonmall Alexandrium

Woonmall Alexandrium (Alexandrium III) beschikt over 55 wooninrichtingwinkels, verspreid over een oppervlakte van ongeveer 60.000 m2. Op het dak bevinden zich 900 parkeerplaatsen. De locatie is zowel met de auto als met de trein, metro en bus perfect ontsloten met de stad Rotterdam en omgeving.

Sinds de oprichting groeide het complex uit tot een supra-regionale winkelbestemming voor woninginrichting in de breedst mogelijke zin en dit in één van de aantrekkelijkste winkelgebieden van Nederland met 670.000 inwoners. Op basis van bezoekersaantallen behoort Woonmall Alexandrium tot de locaties waar de zittende huurders over het algemeen hun performantste winkels in Nederland hebben.

Woonmall Alexandrium werd in 1997 geopend en werd destijds verkocht aan verschillende privé-investeerders en eigenaar-uitbaters. De winkels die Retail Estates aankoopt, via zijn 50% dochtervennootschap naar Nederlands recht, Alex Invest nv, zijn verhuurd aan huurders die men grotendeels terugvindt in zijn bestaande Nederlandse winkelportefeuille van 14 retailparken.

De stad Rotterdam heeft op deze locatie in zijn stedenbouwkundige planning voor een grote efficiëntie gekozen, door te kiezen voor een overdekte woonboulevard op drie verdiepingen. Deze aankoop past dan ook perfect in het beleid en de locatiekeuze van Retail Estates.

Samenwerking met Westpoort Alexandrium bv

De panden werden aangekocht door Alex Invest nv, een vennootschap naar Nederlands recht. De investering wordt ten belope van 60% gefinancierd door leningen vanuit Retail Estates en voor 40% door een kapitaalinbreng van Retail Estates en zijn partner (Westpoort Alexandrium bv).

Westpoort Alexandrium bv staat onder controle van de familie Roobol die via een kapitaalverhoging van 6 mio EUR een belang van 50 procent heeft verworven in de nv Alex Invest.

Beide gespecialiseerde winkelvastgoedinvesteerders bundelen met deze aankoop hun krachten om de eigendomsstructuur van Woonmall Alexandrium te consolideren. Door hun expertise in zowel retail als vastgoed met elkaar te koppelen, beschikken de nieuwe eigenaars over een unieke kennis om samen met de overige eigenaars en handelaars het succes van de Woonmall te bestendigen en voor verdere groei te zorgen. Met twee sterke partners kan het centrum ook beter aangestuurd worden in zijn verdere ontwikkeling, inclusief ESG-doelstellingen en -verplichtingen.

Vaste activa in aanbouw

Op 31 maart 2026 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw (deels via dochtervennootschappen) gelijk aan 19,54 mio EUR. We onderscheiden vijf soorten vaste activa in aanbouw:

- 1,11 mio EUR speculatieve grondposities (de zogenaamde "landbank"; deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of om in een latere fase te worden verkocht indien er geen ontwikkeling mogelijk is);
- 12,92 mio EUR prospectieve vaste activa in aanbouw;
- 0,00 mio EUR vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling;
- 5,39 mio EUR vaste activa in aanbouw in uitvoering; en
- 0,12 mio EUR vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid.

Prospectieve vaste activa in aanbouw

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te **Wetteren** met 14 winkels en een brutowinkeloppervlakte van 10.423 m². Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten aan uit de wijde omgeving.

Retail Estates heeft in 2016 ten speculatieve titel een aangrenzend perceel verworven met twee KMO-panden (investering van circa 9 mio EUR). Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) heeft winkelpanden voor volumineuze detailhandel maar ook KMO-panden principieel vergunbaar gemaakt.

Retail Estates zal een woonboulevard bouwen in het verlengde van het bestaande retailpark. Om een vergunning te verkrijgen is gebleken dat voorafgaand een mobiliteitsaanpassing nodig was waarvoor geen draagvlak was in de wijde omgeving en bij de lokale overheden.

Vervolgens is een oplossing gevonden met een nieuwe in- en uitrit die een uitkomst biedt voor de mobiliteitsproblemen.

Daarvoor werd een alternatief herontwikkelingsscenario uitgewerkt waar naast het bestaande retailpark bijkomende winkels zullen worden gebouwd (5.000 m² voor grootschalige volumineuze detailhandel), aangevuld met de herontwikkeling van een ander gedeelte tot KMO-park. In de eerste helft van het boekjaar heeft Retail Estates daarvoor een vergunningsaanvraag ingediend. Retail Estates heeft geen ervaring met KMO-projecten en heeft een partner gevonden om het KMO-park te realiseren.

Vaste activa in aanbouw in Voorontwikkeling

Er zijn geen projecten in voorontwikkeling in de consolidatieperimeter. Voor meer informatie over Kampenhout, verwijzen we naar Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen.

Vaste activa in aanbouw in uitvoering

In **Denderleeuw (België)** heeft Retail Estates een vergunning verkregen om twee oudere winkelpanden te vervangen door een nieuwbouw die opnieuw twee winkelpanden zal bevatten. De

werken zijn gestart in de tweede jaarhelft van 2025. De oplevering is voorzien in de zomer van 2026. De verwachte investering bedraagt 2,87 mio EUR. De gezamenlijke jaarhuur zal 0,40 mio EUR bedragen.

Andere Investeringen

In het kader van de ESG-strategie investeert Retail Estates in de realisatie van zonnepaneelinstallaties op de daken van verschillende retailparken in België, via haar dochtervennootschap Regreen.

Het voorbije jaar werd in Kampenhout, Eupen, Gent, Wilrijk, Kontich, Westerlo, Kortrijk en Jemeppe (België) een totaal vermogen van 1.382 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd en in gebruik genomen die, naar verwachting, jaarlijks 1.244 MWh aan groene stroom zullen produceren. Dat komt overeen met het jaarlijks verbruik van 355 gezinnen . De investering bedroeg 0,96 mio EUR. Retail Estates verhuurt deze installaties aan zijn klanten of aan een energiemakelaar.

Behalve in hernieuwbare energie investeert Retail Estates in dak- en gevelrenovaties. In het afgelopen boekjaar bedroeg deze investering 12,05 mio EUR voor panden gelegen op tal van locaties in België (onder meer in Aartselaar, Lier, Genk, Merksem, Sint-Stevens-Woluwe en Sint-Denijs-Westrem)

Verder maakt Retail Estates ruimte voor laadpalen op zijn terreinen. In het afgelopen boekjaar werden 7 snelladers en 1 traaglader geplaatst op 4 Retail Estates-sites. Het aantal nieuwe laadpaalinstallaties zal volgend boekjaar 2026-2027 toenemen nadat de nieuwe cyclus van tenders is afgerond.

Oplevering vaste activa in aanbouw

Er werden dit boekjaar geen noemenswaardige opleveringen gedaan van vaste activa in aanbouw.

Optimalisatie vastgoedportefeuille

Retail Estates besteedt veel aandacht aan de wijzigende behoeften van zijn huurders inzake winkeloppervlakte. Verschillende huurders breiden systematisch hun assortiment uit en formuleren geregeld een vraag naar uitbreiding van hun winkelpand. Dit kan gebeuren door de overname van oppervlakte van aangrenzende huurders die soms te ruim gehuisvest zijn of zelfs door nieuwbouw waarbij een stuk aan het winkelpand wordt bijgebouwd. Soms wordt zelfs gekozen voor een combinatie van beide.

Verbouwingen beogen niet altijd enkel de wijziging van de winkeloppervlakte. Geregeld maakt Retail Estates van deze gelegenheid gebruik om ook de gevelpartij van het winkelpand te slopen en te vervangen door een hedendaagse versie die afgestemd is op het imago van de huurder.

Dergelijke investeringen laten toe een “win-win”-relatie uit te bouwen met de huurders.

Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

In **Kampenhout** beoogt de Veilinghof 't Sas nv de bouw van een nieuw retailpark na de afbraak van de bestaande witloofveiling. Dat zal de eerste woonboulevard naar Nederlands model worden in België.

Op een woonboulevard vinden consumenten verschillende winkels terug rond het thema wonen, zoals interieurinrichting, meubelen en doe-het-zelf. Zowel consumenten als handelaars winnen daarbij, want alles is gegroepeerd op één handige locatie.

Veilinghof 't Sas nv heeft een definitieve uitvoerbare vergunning. Als gevolg daarvan is Retail Estates in maart 2026 gestart met de commercialisatie van de nieuwe woonboulevard en in april met de afbraakwerken van de oude witloofveiling. In het najaar van 2026 begint de bouw van de woonboulevard, waarbij de oplevering van het retailpark met een oppervlakte van 20.000 m² voorzien is voor eind 2027 of begin 2028. Op de site is ruimte voor tien winkels. De totale investering bedraagt 27 miljoen euro.

Kampenhout is een perfecte locatie voor dit concept. Binnen het verzorgingsgebied wonen 500.000 mensen in een regio met een hoge bevolkingsdichtheid en hoge koopkracht. Daardoor is er ook al van verschillende retailers interesse om er een winkel te openen, waaronder doe-het-zelfketen Brico (5.485 m²) en verschillende woninginrichtingspecialisten.

Qua duurzaamheid sluit de woonboulevard helemaal aan bij de strategie van de vastgoedvennootschap die stelt dat gebouwen future-proof moeten zijn. De site zal uiterst duurzaam worden ontwikkeld en CO2-neutraal worden geëxploiteerd. Dit wordt een klimaatvriendelijke woonboulevard door het gebruik van groendaken, zonnepanelen, warmtepompen, waterdoorlatende parkeerzones en de aanleg van groen. Verder worden laadpunten voorzien voor elektrische voertuigen.

Behalve de woonboulevard zal de site ook een leisure- en een horecazaak bevatten. Aanpalend zal de gemeente Kampenhout een gemeentelijk zwembad ontwikkelen.

Retail Estates bezit een participatie van 26,19% in de vennootschap Veilinghof ‘t Sas nv die de belangen van de verschillende eigenaars met betrekking tot dit project samenbrengt en een perceeloppervlakte van 37.708 m² vertegenwoordigt.

De investering van Retail Estates in deze participatie bedraagt 1,75 mio EUR in het kapitaal van de vennootschap en een initiële langetermijnlening van 5,00 mio EUR met het oog op de aankoop van een aangrenzende site. Verder verbindt Retail Estates zich ertoe te allen tijde voldoende liquide middelen beschikbaar te houden met het oog op de realisatie van het project. In dat kader is er een bijkomend financieringskrediet ter beschikking gesteld ten belope van 2,50 mio EUR. Op 31 maart 2026 bedroeg de opname van dat krediet door de vennootschap Veilinghof 't Sas reeds 1,63 mio EUR.

Desinvesteringen

Het totaal aan desinvesteringen (inclusief desinvesteringen via dochtervennootschappen) in het afgelopen boekjaar omvatte een nettoverkoopopbrengst van 34,01 mio EUR. De verkopen resulteerden in een nettomeerwaarde van 1,30 mio EUR. De desinvesteringen betroffen de verkoop van een retailpand in Veenendaal (via dochtervennootschap Retail Estates Nederland), de verkoop van panden op de Keerdok-site in Mechelen (via dochtervennootschap Finsbury Properties), de verkoop van de site in Zaventem, de verkoop van winkelunits in Sint-Martens-Latem, Fléron, Jodoigne en Kuurne, de verkoop van een KMO-unit in Eupen (België) en de verkoop van grondposities van

appartementen die ontwikkeld werden door een vastgoedpromotor op de site in Houthalen-Helchteren (België).

Veenendaal (Nederland)

Op 1 april 2025 heeft Retail Estates een woonmall met **twee winkelunits in Veenendaal (Nederland)** verkocht voor 12 mio EUR. Het pand van 18.576 m² werd verhuurd aan Eijerkamp, een bekend Nederlands familiebedrijf gespecialiseerd in wooninrichting en meubelen. De totale huren met betrekking tot dit retailpand bedroegen 1,48 mio EUR op jaarbasis. De reële waarde van het pand bedroeg 11,97 mio EUR op 31 maart 2025.

De site werd verkocht omdat dit een atypische vastgoedsite is: het betreft een grootschalige oppervlakte met slechts twee huurders. Het beleggingsbeleid van Retail Estates in Nederland richt zich eerder op standaardpanden met een oppervlakte van 1.500 m².

Keerdok Mechelen

Daarnaast werden de resterende winkelpanden verkocht die behoren tot de gefaseerde verkoop van de **Keerdok-site in Mechelen (België)**. Deze site werd door de lokale overheid herbestemd voor appartementsbouw door de goedkeuring van het RUP Rode Kruisplein.

De eerste fase van de verkoop ging door in maart 2023 en resulteerde in een verkoopopbrengst van 3,75 mio EUR. Begin 2025 volgde een tweede verkoopfase waarbij twee panden verkocht werden met een nettoverkoopopbrengst van 1,83 mio EUR.

Per 31 augustus 2025 zijn de resterende Keerdok-site panden verkocht met een nettoverkoopopbrengst van 5,59 mio EUR. Daarvoor is een gedeeltelijk uitstel van betaling toegekend tot 31 december 2026 die wordt afgedekt door een bankgarantie op eerste verzoek.

Zaventem

Retail Estates heeft een site in **Zaventem (België)** verkocht aan De Werkvennootschap, opgericht door de Vlaamse Regering om grote infrastructuurprojecten te beheren, voor 11,63 mio EUR, wat 1,19 mio EUR hoger is dan de reële waarde van het complex (10,44 mio EUR). Deze overeenkomst kadert in de verbreding van de Brusselse Ring waarvoor de site in Zaventem onteigend moet worden. Het gaat over een perceel van 21.955 m² waarvan 10.100 m² bebouwd is (2.000 m² winkeloppervlakte en 8.100 m² opslagplaatsen). De jaarlijkse huur bedroeg 0,76 mio EUR.

Sint-Martens-Latem

Verder werd op 30 september 2025 een pand in **Sint-Martens-Latem (België)** verkocht voor 1,85 mio EUR. De reële waarde van het pand bedroeg 2,06 mio EUR. De actuele huuropbrengsten bedroegen 0,11 mio EUR. Het gebouw bestond uit een verhuurde gelijkvloerse winkel en een leegstaand kantoor. De beslissing tot deze transactie is gebaseerd op de complexe vergunningsstatus van het pand en de aanhoudende leegstand van de kantoorverdieping.

Overige

Daarnaast zijn er tijdens het boekjaar 2025-2026 nog enkele kleine transacties gebeurd gerelateerd aan de verkoop van grondposities van de KMO-unit te Eupen (België) en grondposities van appartementen op de site van Houthalen-Helchteren (België). In totaal zijn deze verkocht voor een nettoverkoopopbrengst van 0,51 mio EUR.

Verder werden ook drie panden in Fléron, Jodoigne, en Kuurne (België) verkocht voor een totaal bedrag van 2,46 mio EUR wat licht boven de reële waarde van 2,12 mio EUR was.

Deze desinvesteringen kaderen in een jaarlijks wederkerend verkoopprogramma van (individuele) winkelpanden die door hun locatie, winkelgrootte en/of erin uitgeoefende handelsactiviteit niet tot de kernportefeuille van Retail Estates horen.

Investeringen: conclusie

De verwerving, aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2025-2026 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een daling van 35,00 mio EUR van de vastgoedportefeuille (excl. vaste activa in aanbouw). De totale huurinkomsten stegen met 0,28 mio EUR in boekjaar 2025-2026 als gevolg van deze investeringen en daalden met -0,09 mio EUR in het afgelopen boekjaar als gevolg van de desinvesteringen. Indien de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2025 zouden de huurinkomsten met 0,35 mio EUR gestegen zijn.

De investeringen worden gefinancierd door een mix van eigen vermogen (uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura of in geld) en vreemd vermogen (financiering van het werkkapitaal door de banken, uitgifte van een obligatielening,…).

Beheer van de vastgoedportefeuille

Bezettingsgraad

Op 31 maart 2026 bedroeg de bezettingsgraad 97,60% van de totale geschatte huurwaardes (ERV) van de panden die opgenomen zijn in de vastgoedportefeuille. Vanzelfsprekend dient de bezettingsgraad als een momentopname te worden beschouwd waarachter een reeks mutaties in het afgelopen boekjaar schuilgaan. Zij houdt geen garantie in voor de toekomst aangezien de wetgeving inzake handelshuur in België van dwingend recht is en voorziet in een opzegmogelijkheid om de drie jaar.

Huurinkomsten

Het nettohuurresultaat bedraagt 90,37 mio EUR op 31 maart 2026, een stijging van 4,84 mio EUR (+5,66%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar boekjaar. De stijging van de huuropbrengsten is hoofdzakelijk het gevolg van de indexatie in het afgelopen jaar. Er werd gespreid over het afgelopen boekjaar gemiddeld 2,09% indexatie toegepast.

De uitstaande handelsvorderingen, na aftrek van dubieuze debiteuren en vooruitbetalingen, bedroegen 7,50 mio EUR waarvan 0,31 mio EUR betrekking heeft op het werkings- en reservefonds en waarvan 6,64 mio EUR nog niet is vervallen. Rekening houdend met de verkregen waarborgen – zowel huurwaarborgen als bankgaranties – is er een zeer beperkt kredietrisico op de

handelsvorderingen van 31 maart 2026. De totale vooruitfacturatie bedraagt 6,46 mio EUR per 31 maart 2026 tegenover 6,52 mio EUR vorig jaar. De vooruitfacturatie betreft niet-vervallen huren gefactureerd voor de periodes na 31 maart 2026.

Schadegevallen

In het boekjaar 2025-2026 zijn er geen noemenswaardige schadegevallen vastgesteld.

Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal – interim-keuzedividend

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 28 mei 2025 beslist om over het boekjaar 2024-2025 een interim-dividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van 5,10 EUR bruto (of 3,57 EUR netto). In totaal werd 34,70% van de coupons nr. 33 ingebracht in ruil tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 27 juni 2025 319.035 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 18.223.279,20 EUR (d.i. de totale uitgifteprijs, inclusief uitgiftepremies). Het totale aantal aandelen op 31 maart 2026 bedroeg 15.026.370 en het kapitaal 338.099.179,15 EUR. Dit interim-keuzedividend werd uitgekeerd bij beslissing van de raad van bestuur in het kader van het toegestane kapitaal, op basis van de machtiging toegestane kapitaal van de buitengewone algemene vergadering van 12 juni 2024.

Uitvoering van de financieringsstrategie

Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties bij institutionele beleggers. De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3,32 jaar. In het kader van de financiering van zijn activiteiten heeft Retail Estates sinds september 2017 (en uitgebreid in oktober 2018) een commercialpaperprogramma van (maximaal) 100 miljoen euro. Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

Van dit commercialpaperprogramma is op 31 maart 2026 40,15 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde interestvoet bedraagt op 31 maart 2026 2,12% ten opzichte van 2,08% op 31 maart 2025. De mate waarin Retail Estates zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Retail Estates een voorzichtige en conservatieve strategie. Daardoor heeft een stijging van de rentevoet geen substantiële impact op het totaalresultaat in het boekjaar dat werd afgesloten op 31 maart 2026. Er is wel een impact van interesttstijgingen of -dalingen op de marktwaarde van de afgesloten IRS-contracten en dus op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. De conservatieve indekkingsstrategie werd ook het afgelopen jaar consequent voortgezet en zal in de toekomst leiden tot een geleidelijke stijging van de gemiddelde interestkost.

Retail Estates kiest voor een groeimodel met een directe bijdrage tot de winst per aandeel. Dit kan zowel gerealiseerd worden aan de kapitaalzijde als aan de schuldfinancieringszijde.

Langs de kapitaalzijde kan dit gebeuren via inbreng in natura, een klassieke rights issue of via de in de GVV-Wet ingevoerde mogelijkheid voor GVV's om een kapitaalverhoging door te voeren via een accelerated bookbuilding (ABB) procedure. Retail Estates heeft sinds de publicatie van de statutenwijziging van 23 december 2019 de mogelijkheid om gebruik te maken van de accelerated bookbuilding procedure. Op de buitengewone algemene vergadering van 12 juni 2024 werd de machtiging toegestane kapitaal hernieuwd. We verwijzen hiervoor naar het persbericht van 12 juni 2024.

Langs de schuldfinancieringzijde kan dit gebeuren via klassieke bankfinanciering enerzijds of een publieke en/of private obligatielening anderzijds.

Retail Estates onderzoekt regelmatig onder meer de opportuniteit van een private en/of publieke obligatielening.

Na de afsluitingsdatum van het boekjaar heeft Retail Estates een USPP afgesloten. Voor meer informatie verwijzen we naar Gebeurtenissen na balansdatum op de volgende pagina.

Fusie door overname van dochtervennootschappen

Op 28 maart 2025 hebben de raden van bestuur van Retail Estates en haar 100% dochtervennootschap, SVK nv, besloten tot een met fusie gelijkgestelde verrichting met effect op 1 april 2025, waardoor het gehele vermogen van SVK nv (eigenaar van twee retailpanden op het Gouden Kruispunt-retailpark in Tielt-Winge) als gevolg van een ontbinding zonder vereffening is overgegaan naar Retail Estates.

Op 25 juni 2025 hebben de raden van besturen van Retail Estates en haar 100% dochtervennootschap en institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap, Retail Warehousing Invest nv, besloten tot een met fusie gelijkgestelde verrichting met effect op 1 juli 2025 waardoor het gehele vermogen van Retail Warehousing Invest nv als gevolg van een ontbinding zonder vereffening is overgegaan naar Retail Estates.

Fusies van dochtervennootschappen vereenvoudigen het administratief beheer en verminderen de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates.

4. Belangrijke gebeurtenissen in het boekjaar

Aankoop retailpark in Osny (Frankrijk)

Retail Estates heeft op 9 april 2026 zijn eerste investering in Frankrijk afgerond met de aankoop van het retailpark L'Oseraie, gelegen in de gemeente Osny in het departement Val-d'Oise (Île-de-France), voor een bedrag van 29 miljoen euro. Dit retailpark is 12.734 m² groot, telt 10 units en is volledig verhuurd. De jaarlijkse contractuele huurinkomsten bedragen 1,95 miljoen euro.

Het retailpark, geopend in 2019, huisvest een mix van internationale en nationale ketens, waaronder Action, Gémo, Maxi Zoo, Chaussea, Centrakor en La Halle. Bovendien maakt het park deel uit van een grote commerciële zone (ZAC Osny l'Oseraie) met onder meer een Auchan-hypermarkt en grote

winkelketens zoals Boulanger, Leroy Merlin, But en Grand Frais op een site die profiteert van een solide en stabiel verzorgingsgebied.

"Frankrijk biedt ruimte voor groei"

Deze aankoop past in de groei- en internationaliseringstrategie van de vastgoedonderneming. CEO Nicolas Beaussillon: "We willen resoluut verder groeien in onze kernexpertise: winkelvastgoed aan de rand van steden. In België en Nederland hebben we intussen een aanzienlijk marktaandeel en zijn de groeimogelijkheden beperkt. Frankrijk biedt die ruimte wél. De combinatie van een zeer grote bevolking, een erg dynamische binnenlandse huurmarkt en een ruime aanwezigheid van retailparken maakt deze markt bijzonder relevant voor onze strategie."

De keuze voor Frankrijk volgt op een meerjarige analyse van de Europese markten. Daaruit bleek dat onder meer de omgeving rond Parijs, met een sterke demografie en koopkracht, perfect aansluit bij de strategie van Retail Estates.

Een strategie van geleidelijke en gestructureerde groei in Frankrijk

Na deze eerste aankoop in Île-de-France zal Retail Estates zich richten op investeringen in de rand van Parijs en andere grote Franse steden om zo het succesverhaal uit Nederland te herhalen. Daar begon Retail Estates zijn internationalisering in 2017 waarna het heel snel groeide. Ondertussen beslaat de Nederlandse vastgoedportefeuille van de onderneming één derde van de totale waarde. Nicolas Beaussillon vervolgt: "Net als in Nederland willen we onze aanwezigheid in Frankrijk snel uitbreiden en een lokaal team samenstellen met de kennis en expertise van de markt, waardoor we toekomstige waarde voor onze aandeelhouders kunnen creëren."

USPP van 150 miljoen USD afgesloten

In het kader van de verdere diversificatie van haar financieringsbronnen heeft de vennootschap op 30 april 2026 een US Private Placement (USPP) afgesloten bij een Amerikaanse institutionele investeerder voor 150 miljoen USD. Deze langetermijnfinanciering heeft een maximale looptijd van 12 jaar en zal in eerste instantie dienen ter herfinanciering van bestaande obligaties die vervallen in het boekjaar 2026-2027 ten belope van 100 mio EUR (waarvan 25 mio EUR vervalt in juni 2026 en 75 mio EUR in december 2026). Met deze transactie versterkt Retail Estates zijn toegang tot de internationale kapitaalmarkten en spreidt het zijn financieringsrisico over verschillende bronnen en looptijden.

5. Commentaar bij de enkelvoudige jaarrekening boekjaar 2025-2026

Balans

De vastgoedbeleggingen (inclusief vaste activa in aanbouw) zijn toegenomen van 1.223.69 mio EUR naar 1.281,24 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de verwerving omwille van fusies van 54,46 mio EUR, de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van -1,18 mio EUR, de variatie in reële waarde van 10,57 mio EUR, investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief van 8,59 mio EUR en de verwerving van vaste activa in aanbouw van 1,79 mio EUR. De activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van 0,86 mio EUR naar 3,32 mio EUR. In de activa

aangehouden voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopsovereenkomst is getekend maar de akte nog niet werd verleden.

De immateriële vaste activa bedragen 8,57 mio EUR en omvatten voornamelijk de investeringen in een geïntegreerd technologiesysteem (S/4HANA). De financiële vaste activa ten belope van 787,62 mio EUR bestaan hoofdzakelijk voor 28,22 mio EUR uit de reële waarde van financiële instrumenten, 508,87 mio EUR uit deelnemingen met verbonden ondernemingen en voor 6,63 mio EUR uit vordering op de geassocieerde vennootschap Veilinghof ’t Sas nv. De deelneming van 26,19% in Veilinghof ’t Sas nv wordt gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op een bedrag van 1,55 mio EUR. Daarnaast omvatten de financiële vast activa vorderingen voor 244 mio EUR met verbonden ondernemingen

De vlottende activa bedragen 81,09 mio EUR en bestaan voor 3,32 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 8,21 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 66,32 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 1,08 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 2,15 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het enkelvoudig eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt 1.286,46 mio EUR. Het kapitaal bedraagt op 31 maart 2026 329,71 mio EUR, een stijging van 7,18 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhoging waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 329,60 mio EUR.

Er werden in het boekjaar 2025-2026 319.035 nieuwe aandelen gecreëerd. De uitgiftepremies bedragen 407,66 mio EUR, een stijging van 10,93 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhoging waarvan hoger sprake. Sinds het boekjaar 2020-2021 worden de uitgiftepremies naar aanleiding van kapitaalverhogingen opgenomen in de beschikbare uitgiftepremies.

De reserves bedragen 421,45 mio EUR en bestaan uit de wettelijke reserves (0,01 mio EUR), de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (236,90 mio EUR), beschikbare reserves (8,18 mio EUR), winstaandeel van niet-gerealiseerde resultaten van niet 100% deelnemingen (2,42 mio EUR), variaties in de reële waardes van toegelaten afdekkingsinstrumenten (26,02 mio EUR) en het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (149,93 mio EUR).

De groep gebruikt afgeleide financiële producten (interest rate swaps en caps) om zich in te dekken tegen renterisico’s afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door Retail Estates momenteel gebruikt worden, kwalificeren boekhoudkundig slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. De veranderingen in de reële waarde van de swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De herwaardering van de derivaten in het resultaat bedraagt 3,77 mio EUR per 31 maart 2026 en is positief als gevolg van een stijging van de langetermijnrente.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 127,64 mio EUR en bestaat voor 91,36 mio EUR uit EPRA resultaat, 11,57 mio EUR resultaat op de portefeuille, 3,66 mio EUR variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en 21,04 mio EUR aandeel in het niet uitkeerbare resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode.

De langlopende verplichtingen bedragen 661,44 mio EUR en bestaan uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 3,32 jaar.

De kortlopende verplichtingen bedragen 217,29 mio EUR en bestaan voor 12,38 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten 3,97 mio EUR schulden tov verbonden ondernemingen, handelsschulden ten belope van 0,16 mio EUR, te ontvangen facturen voor 6,68 mio EUR en belastingen, bezoldigingen en sociale lasten van 1,57 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 191,72 mio EUR, waarvan 40,15 mio EUR thesauriebewijzen (commercial paper) en 130 mio EUR obligatieleningen die binnen het jaar vervallen. Deze werden verlengd door nieuwe financieringen (o.a. USPP, zie supra).

Per 31 maart 2026 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 2,12%.

Winst- en verliesrekening

Het nettohuurresultaat is toegenomen met 4,84 mio EUR, dit is vooral te wijten aan een stijging van huurinkomsten van 3,56 mio EUR door indexatie en de impact van de in het vorige boekjaar en huidige boekjaar gedane verwervingen en projectopleveringen die dit jaar een additionele huur opleverden van +0,13 mio EUR.

De leegstand heeft in het huidige boekjaar daarentegen een negatieve impact op het nettohuurresultaat van -0,67 mio EUR. De verkopen die plaatsvonden in 2025-2026 hadden een impact van -0,1 mio EUR.

Verder was er een positieve impact door lagere waardeverminderingen op handelsvorderingen (+1,02 mio EUR). Opbrengsten uit contractthernieuwingen hadden in het boekjaar 2025-2026 dan weer een negatief effect (-0,46 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen 5,04 mio EUR en zijn gedaald met 0,43 mio EUR, vooral te verklaren door een daling van de technische kosten (-0,69) en de marketingkosten (-0,08) en een toename van de kosten en taksen niet verhuurde gebouwen (+0,23) en de beheerskosten vastgoed (+0,12). De algemene kosten van de vennootschap bedragen 7,55 mio EUR, een toename van 0,24 mio EUR (3,23%) ten opzichte van vorig jaar en is vooral te wijten aan een stijging van personeelskosten en de vergoeding bedrijfsleiding wegens de CEO transitie.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 1,29 mio EUR. Deze winst is hoofdzakelijk het resultaat van de verkoop van de site te Zaventem. We verwijzen naar de paragraaf “Desinvesteringen” in dit hoofdstuk voor meer details.

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 10,57 mio EUR. De belangrijkste effecten van deze variatie zijn een positief effect door algemene evoluties gerelateerd aan geschatte huurwaardes (ERV), indexaties en rendementen van de bestaande portefeuille.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt -0,29 mio EUR dat voornamelijk gerelateerd is aan de impact van de volgens IFRS 16 geboekte opstalovereenkomsten.

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -7,55 mio EUR ten opzichte van -7.81 mio EUR vorig jaar. Deze evolutie wordt voornamelijk verklaard door een toename van de gewogen gemiddelde interestvoet van 2,08% naar 2,12%. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt 3,66 mio EUR ten opzichte van -13,16 mio EUR vorig jaar. De evolutie van deze kosten is het gevolg van de wijziging in de reële waarden van de swaps die niet als een kasstroom definiëren (variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva). Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

Het EPRA resultaat (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 91,36 mio EUR ten opzichte van 90,61 mio EUR vorig jaar.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2026-2027

De hierna beschreven vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie die beschikbaar is op 31 maart 2026. De prognoses met betrekking tot de nettohuurresultaten en het dividend zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële en de vastgoedmarkten.

De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2026-2027, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een nettohuurresultaat ten bedrage van 149 mio EUR. Dit cijfer houdt rekening met inflatie van ongeveer 2,5% en met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die vergund en aanbesteed zijn.

Retail Estates stelt als streefdoel een dividend van 5,25 EUR bruto (3,675 EUR netto) voorop voor het boekjaar 2026-2027 (tegenover 5,20 EUR bruto in 2025-2026).

Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur van Retail Estates zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders, die zal worden gehouden op 20 juli 2026 voorstellen om over het boekjaar 2025-2026 een dividend uit te keren van 5,20 EUR bruto (of 3,64 EUR netto, d.i. het netto-dividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel (dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2025-2026).

Het totaalbedrag van het dividend is bepaald rekening houdend met de uitkeringsverplichting van Retail Estates als openbare GVV met toepassing van artikel 13 van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

A. Nettoresultaat	**127.638.702**
B. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserves (-/+)	
Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (-/+)	-10.279.067
Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (-/+)	-21.039.801
Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	-3.664.615
Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves (-/+)	0
Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	
C. Vergoeding van het kapitaal	**78.137.124**
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie	
Over te dragen resultaat	**14.518.095**

Varia

Onderzoek en ontwikkeling

De vennootschap heeft geen activiteiten ontwikkeld noch uitgaven gemaakt op gebied van onderzoek en ontwikkeling.

Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

1. Corporate Governance verklaring

Governance model

De buitengewone algemene vergadering van Retail Estates van 1 juni 2022 heeft nieuwe statuten aangenomen die het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ("WVV") implementeren.

Retail Estates heeft naar aanleiding van de statutenwijziging van 1 juni 2022 geopteerd voor een monistische governance structuur, zoals voorzien in artikel 7:85 e.v. WVV. In het licht van deze keuze, heeft Retail Estates met ingang van 1 juni 2022 het directiecomité in de zin van artikel 524bis van het (oude) Wetboek van Vennootschappen afgeschaft en vervangen door een managementcomité waaraan de raad van bestuur bepaalde, duidelijk omschreven bestuursbevoegdheden heeft gedelegeerd.

Corporate Governance Code (code 2020)

Overeenkomstig artikel 3:6 §2 WVV en het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, past Retail Estates de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 (Code 2020) toe, rekening houdend met de bijzonderheden verbonden aan de GVV-wetgeving. De Code 2020 is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be. Op een aantal vlakken zijn er echter afwijkingen van de Corporate Governance Code 2020. Volgens het "comply or explain"-principe ("pas toe of leg uit") vervat in de Code 2020 is het toegestaan om rekening te houden met de specifieke situatie van de vennootschap (bvb. de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap), en mits verantwoording af te wijken van een bepaling uit de Corporate Governance Code 2020.

Het Corporate Governance Charter, dat de governanceregels die van toepassing zijn binnen Retail Estates beschrijft, werd naar aanleiding van de implementatie van het WVV in de statuten, de afschaffing van het directiecomité en de invoering van het managementcomité, en rekening houdend met de Corporate Governance Code 2020, geüpdatet met ingang van 1 juni 2022. Naar aanleiding van de invoering van een investeringscomité en de uitbreiding van het managementcomité, werd het Corporate Governance Charter nogmaals aangepast met ingang van 1 april 2023. De laatste versie van het Corporate Governance Charter kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (www.retailestates.com).

Op datum van dit Jaarlijks Financieel Verslag leeft Retail Estates de Corporate Governance Code 2020 na met uitzondering van volgende bepalingen:

Afwijking op bepaling 3.8

Retail Estates wijkt af van bepaling 3.8 van de Corporate Governance Code. Deze bepaling stelt dat de notulen van de vergadering van de raad van bestuur melding maken van uiteenlopende standpunten, ingenomen door de bestuurders en dat de namen van de personen die interveniëren enkel op hun uitdrukkelijk verzoek worden opgenomen.

Het Corporate Governance Charter van Retail Estates bepaalt dat in de notulen melding wordt gemaakt van uiteenlopende standpunten en van het eventuele voorbehoud van bepaalde bestuurders, tenzij

uiteindelijk consensus kan worden bereikt. De namen van de personen die interveniëren worden enkel op hun uitdrukkelijk verzoek opgenomen. Indien bestuurders een voorbehoud maken hoewel consensus werd bereikt, dan wordt hun naam opgenomen bij het voorbehoud. Retail Estates wijkt daarmee af van genoemde bepaling 3.8 van de Corporate Governance Code omdat de vennootschap van oordeel is dat enerzijds het vermelden van afwijkende meningen bij het bereiken van consensus en anderzijds het niet vermelden van de naam van de bestuurder die een voorbehoud formuleert (indien uiteindelijk een consensus wordt bereikt) de werking van de raad van bestuur als collegiaal orgaan en de responsabilisering van de bestuurders niet bevorderen.

Afwijking op bepaling 7.6

Retail Estates wijkt af van deze bepaling en kent geen aandelen toe aan de niet-uitvoerende bestuurders. Hij meent dat het wettelijk kader van de vennootschap en diens aard (GVV), zijn algemeen beleid en zijn werkwijze al beantwoorden aan de doelstelling van bepaling 7.6 van de Code 2020 (met name de niet-uitvoerende bestuurders ertoe brengen om te handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder), en afdoende waarborgen dat wordt gehandeld met het perspectief om waardecreatie op lange termijn te bevorderen. Dat perspectief is namelijk ingebakken in het bestuur van Retail Estates als gereglementeerde vastgoedvennootschap. Retail Estates heeft als aandeel een sterk trackrecord en het bestuur streeft naar een solide winst per aandeel, jaar na jaar, wat ook in de praktijk wordt omgezet.

Retail Estates is van oordeel dat het bestuur in het verleden bewezen heeft dat dit perspectief, zonder toekenning van een vergoeding in aandelen, al voldoende aanwezig is in de wijze waarop het bestuur handelt. Een overzicht van de totale vergoeding voor de niet-uitvoerende bestuurders is opgenomen in het remuneratieverslag opgenomen in deze Corporate Governance Verklaring.

Afwijking op bepaling 7.9

Retail Estates wijkt af van deze bepaling en stelt geen expliciete minimumdrempel vast voor het aanhouden van aandelen van Retail Estates door de CEO en de overige leden van het managementcomité. Hij meent dat het wettelijk kader van de vennootschap en diens aard (GVV), zijn algemeen beleid, zijn werkwijze en het lopende lange termijn bonusplan al beantwoorden aan de doelstelling van bepaling 7.9 van de Code 2020 (met name het uitvoerend management ertoe te brengen om te handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder) en afdoende waarborgen dat wordt gehandeld met het perspectief om waardecreatie op lange termijn te bevorderen. Dat perspectief is namelijk ingebakken in het management van Retail Estates als gereglementeerde vastgoedvennootschap. Retail Estates heeft als aandeel een sterk trackrecord en het management streeft naar een solide winst per aandeel, jaar na jaar, wat ook in de praktijk wordt omgezet. Retail Estates is van oordeel dat het management in het verleden bewezen heeft dat dit perspectief, zonder toekenning van een vergoeding in aandelen, al voldoende aanwezig is in de wijze waarop het management handelt.

Afwijking op bepaling 7.12

Retail Estates wijkt af van bepaling 7.12 van de Corporate Governance Code. De vennootschap heeft in de contracten van de leden van het uitvoerend management (met uitzondering van het contract met de CEO) geen bijzondere bepalingen opgenomen die haar in staat stellen om betaalde variabele remuneratie terug te vorderen of de betaling ervan in te houden, los van de mogelijkheden die daartoe

door het gemeen recht worden geboden. Indien er ooit aanleiding zou zijn tot het terugvorderen van onverschuldigde variabele verloning, wat onder meer in het licht van de toepasselijke processen op het vlak van interne en externe controle niet waarschijnlijk is, dan zal worden nagekeken welke mogelijkheden er daartoe bestaan op grond van het gemeen recht. Er zal rekening worden gehouden met deze bepaling bij het afsluiten van enige toekomstige contracten met het uitvoerend management. Indien het managementcomité wordt uitgebreid met nieuwe leden zal een clausule gelijkaardig aan diegene die is opgenomen in de overeenkomst met de CEO systematisch worden ingevoegd in de nieuwe contracten.

Structuur van het aandeelhouderschap

Rekening houdend met de binnengekomen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Retail Estates nv zijn de belangrijkste aandeelhouders:

	% op datum van aanmelding[1]	Pro forma % op 31.03.2026[2]	Pro forma % op 21.05.2026[3]
Sagax AB	16,86 %	16,86 %	22,56 %
AXA nv	6,05 %	5,08 %	— %
SFPIM, Belfius Bank, Belfius Insurance	4,98 %	4,76 %	4,76 %
BlackRock, Inc.	3,72 %	3,72 %	3,72 %
Publiek	n.v.t	69,58 %	68,96 %

[1] Op basis van de noemer op het ogenblik van aanmelding.

[2] Op basis van het aantal stemrechten dat blijkt uit de informatie die de vennootschap heeft ontvangen van haar aandeelhouders, en rekening houdend met de noemer op 31.03.2026 (15.026.370 aandelen), geeft deze tabel, louter ten informatieve titel, de (vermoedelijke) aandeelhoudersstructuur weer. Het dient te worden opgemerkt dat dit niet noodzakelijk overeenstemt (of niet voor alle aandeelhouders) met de realiteit, aangezien de vennootschap niet noodzakelijk op de hoogte is van aandelentransacties die geen aanleiding hebben gegeven tot onder- of overschrijding van een kennisgevingsdrempel, en dus ook niet tot het verrichten van een transparantiekennisgeving.

[3] Op basis van het aantal stemrechten dat blijkt uit de informatie die de vennootschap heeft ontvangen van haar aandeelhouders, en rekening houdend met de noemer op 21.05.2026 (15.026.370 aandelen), geeft deze tabel, louter ten informatieve titel, de (vermoedelijke) aandeelhoudersstructuur weer. Het dient te worden opgemerkt dat dit niet noodzakelijk overeenstemt (of niet voor alle aandeelhouders) met de realiteit, aangezien de vennootschap niet noodzakelijk op de hoogte is van aandelentransacties die geen aanleiding hebben gegeven tot onder- of overschrijding van een kennisgevingsdrempel, en dus ook niet tot het verrichten van een transparantiekennisgeving.

Met uitzondering van bovengenoemde aandeelhouders heeft geen andere aandeelhouder verklaard meer dan 3% van de door Retail Estates nv uitgegeven aandelen in zijn bezit te hebben.

De binnengekomen transparantieverklaringen zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap www.retailestates.com/nl (onder rubriek Investeerders > Het aandeel > Aandeelhoudersstructuur en kennisgevingen).

Stemrecht van de aandeelhouders

Elk aandeel geeft recht op één stem. De aandeelhouders van de vennootschap van wie transparantieverklaringen werden ontvangen, hebben geen preferente stemrechten.

Controle uitgeoefend op Retail Estates NV

Op dit ogenblik wordt over Retail Estates NV geen controle uitgeoefend in de zin van artikel 1:14 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Controlewijziging

Retail Estates NV heeft geen weet van akkoorden die tot een controlewijziging zouden kunnen leiden.

Interne controle- en risicobeheersystemen

Conform de corporategovernanceregels en de wetgeving ter zake heeft Retail Estates een intern controle- en risicobeheersysteem uitgewerkt, rekening houdend met de aard, omvang en complexiteit van de werkzaamheden van de vennootschap en haar omgeving.

Interne controle is een proces dat onder meer als doel heeft redelijke zekerheid te verschaffen met betrekking tot de volgende doelstellingen:

- doeltreffendheid en verbetering van de werking van de onderneming;
- betrouwbaarheid en integriteit van informatie;
- overeenstemming met beleidslijnen, procedures, wetgeving en reglementen.

Retail Estates nv heeft bij de implementatie van zijn interne controleproces als referentiekader het COSO-raamwerk (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) gebruikt. De componenten van dit raamwerk en de toepassing ervan bij Retail Estates nv worden hieronder besproken.

Interne controle- en risicobeheersystemen in het algemeen

Een degelijke interne controle en een evenwichtig risicobeheer is inherent aan de bedrijfscultuur van Retail Estates en wordt doorheen de hele organisatie uitgedragen via:

- corporategovernanceregels en het bestaan van een remuneratie- en benoemingscomité, een auditcomité en een investeringscomité;

- het bestaan van een verhandelingsreglement dat onderwerpen als belangenconflicten, beroepsgeheim, inkoop en verkoop van aandelen, preventie van misbruik van goederen van de vennootschap, communicatie en dergelijke aan bod laat komen;

- het bestaan van een gedragscode die engagementen omvat op vlak van verantwoordelijk en ethisch gedrag;

- een uitgewerkt humanresourcesbeleid met regels voor aanwerving van personeel, periodieke evaluatie van de prestaties en bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;

- opvolging van procedures en formalisering van processen.

De raad van bestuur evalueert regelmatig de blootstelling van de onderneming aan risico's, de financiële impact van deze risico's en de acties die moeten worden ondernomen om deze eventuele risico's te monitoren, te vermijden dat de risico's zich voordoen en/of, in voorkomend geval, de impact van deze risico's te beperken.

De vennootschap heeft in het bijzonder interne controle- en risicobeheersystemen uitgewerkt voor de belangrijkste processen binnen de vennootschap, namelijk het beheren van kosten en uitgaven, herstellingen en onderhoud, ontwikkelingen, en het innen van huurgelden.

Interne controle- en risicobeheersystemen met betrekking tot de financiële verslaggeving

Controleomgeving

De controleomgeving voor wat de financiële verslaggeving betreft, bestaat uit volgende componenten:

- het *accounting*-team onder leiding van de finance manager is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie;
- de *controller* is verantwoordelijk voor het nazicht van de financiële informatie en de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de operationele activiteiten van Retail Estates nv;
- de *CFO* is verantwoordelijk voor het eindnazicht van de geconsolideerde financiële staten, staat in voor de juiste toepassing van de waarderingsregels en brengt hierover verslag uit aan de CEO;
- als verantwoordelijke voor het dagelijks beleid, bespreekt de *CEO* op regelmatige tijdstippen de financiële verslaggeving met de CFO;
- *het auditcomité* en de *raad van bestuur* bevragen en bespreken samen met de CEO en CFO elk kwartaal uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en kijken toe op de juiste toepassing van de waarderingsregels.

Ook andere actoren spelen een rol in de controleomgeving van de onderneming:

- als beursgenoteerd bedrijf (en als openbare GVV) is Retail Estates nv onderworpen aan de prudentiële controle van de FSMA;
- ook de vastgoeddeskundige speelt een belangrijke rol: de volledige vastgoedportefeuille (die verantwoordelijk is voor ongeveer 95% van het balanstotaal) wordt gewaardeerd door internationaal erkende onafhankelijke vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield, Stadim, Colliers en CBRE), die elk een deel van de vastgoedportefeuille waarderen.

Risicoanalyse

Op periodieke managementvergaderingen en operationele vergaderingen worden de aandachtspunten besproken die in het kader van een evenwichtig risicobewustzijn en -beheer in het oog moeten worden gehouden:

- de belangrijkste gebeurtenissen van de afgelopen periode en hun impact op de boekhoudkundige cijfers;
- recente en geplande transacties;
- evolutie van de belangrijkste performantie-indicatoren; en
- eventuele operationele, juridische en fiscale risico's.

In functie hiervan worden desgevallend gepaste acties en maatregelen ondernomen in uitvoering van het beleid van de vennootschap. Deze acties zijn erop gericht tot een evenwichtig risicobeleid te komen en dit steeds met eerbied voor de strategische doelstellingen en de risicoappetijt die door de raad van bestuur worden vooropgesteld.

Controleactiviteiten

Er zijn controleprocedures in werking met betrekking tot de belangrijkste activiteitsdomeinen van de vennootschap, zoals voor het innen van de huren, onderhoud en herstellingen, projectontwikkeling, werfopvolging, … Deze procedures worden op regelmatige wijze geëvalueerd door het managementteam.

Sinds april 2022 is een nieuw geïntegreerd beheersoftwarepakket (S/4HANA) geïmplementeerd dat alle aspecten in verband met de vastgoedactiviteiten opvolgt (zowel het beheer van de portefeuille als de technische opvolging van de gebouwen), alle aspecten in verband met de vaste activa in aanbouw, alle financiële aspecten en alle aspecten met betrekking tot het bewaren en raadplegen van data. Doordat deze software volledig geïntegreerd is en door alle geledingen van de onderneming loopt leidt dit tot standaardisering van de gegevens en een betere interne controle.

Informatie en communicatie

Elk kwartaal wordt een financieel rapport opgesteld dat de analyses van de cijfers bevat, de belangrijkste prestatie-indicatoren, de impact van aan- en verkopen op de budgetten, de cashflowposities, enz.

Verder wordt ook elk kwartaal een operationeel rapport opgemaakt dat de belangrijkste prestatie-indicatoren met betrekking tot de vastgoedafdeling bevat.

In het eerste en derde kwartaal van het boekjaar worden tussentijdse persberichten gepubliceerd. Halfjaarlijks wordt een uitgebreider financieel verslag gepubliceerd in overeenstemming met de IFRS–normen. Op het einde van het boekjaar wordt alle relevante financiële informatie gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag, dat tevens ter beschikking wordt gesteld op de website van de vennootschap.

De beperkte omvang van het Retail Estates-team draagt in belangrijke mate bij tot een goede informatiedoorstroming. De grote betrokkenheid van de raad van bestuur en zijn voorzitter bevordert een open communicatie en degelijke informatieverschaffing aan het bestuursorgaan.

Monitoring

Elk kwartaal stelt het financiële team de kwartaalcijfers en de balansen op. Deze kwartaalcijfers worden altijd uitgebreid geanalyseerd en gecontroleerd. Om het risico op fouten in de financiële verslaggeving te beperken worden de cijfers besproken met het management en wordt hun juistheid en volledigheid gecontroleerd door de analyse van huurinkomsten, leegstand, technische kosten, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, enz., met inachtneming van het “four-eyes”-principe. Vergelijkingen met forecast en budgetten worden besproken. Het management brengt elk kwartaal uitvoerig verslag uit aan de raad van bestuur over de financiële staten, steeds met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen.

De commissaris brengt eveneens verslag uit aan de raad van bestuur over zijn voornaamste bevindingen naar aanleiding van zijn controlewerkzaamheden.

Passend risicobeheerbeleid

De voornaamste risico's waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt, betreffen (i) de marktwaarde van het vastgoed, (ii) evoluties in de huurmarkt, (iii) de bouwkundige staat van de gebouwen, (iv) financiële risico's zoals onder meer liquiditeitsrisico, het gebruik van financiële instrumenten en bancair tegenpartij- en convenantenrisico, (v) vergunningtechnische risico's, (vi) wijziging van de verkeersinfrastructuur, (vii) bodemverontreiniging, (viii) risico's verbonden aan fusie-, splitsing- of overnameverrichtingen, (ix) reglementaire risico's en (x) risico's in het kader van de aanscherping van de ESG-regelgeving.

Voor elk van de opgesomde risico's zijn maatregelen en procedures in voege om de risico's te identificeren en te monitoren, en om te vermijden dat de risico's zich zouden realiseren, en/of om de impact van deze risico's, in voorkomend geval, te beperken en de gevolgen ervan zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen. Dit is de taak van de riskmanager.

Integriteitsbeleid

Het integriteitsbeleid (waarop wordt toegezien door de persoon belast met de "compliancefunctie") omvat verschillende aspecten, waaronder het voorkomen van handel met voorwetenschap, belangenconflicten en onverenigbaarheid van mandaten, niet-corruptie, beroepsgeheim, enz.

De effectieve leiding onderzoekt, op regelmatige basis, welke andere domeinen en activiteiten deel zouden moeten uitmaken van de werkdomeinen van de compliancefunctie. De "onafhankelijke compliancefunctie" wordt ingevuld als een onafhankelijke functie binnen een organisatie, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. We bespreken hieronder de belangrijkste:

Voorkomen van misbruik van voorwetenschap en preventie van marktmisbruik

Overeenkomstig de principes en de waarden van de vennootschap en in het kader van de toepassing van de Corporate Governance Code, heeft Retail Estates in het Verhandelingsreglement regels opgenomen die moeten worden nageleefd door de bestuurders, de leden van het managementcomité, werknemers en aangestelde personen die financiële instrumenten uitgegeven door Retail Estates willen verhandelen. De regels van het Verhandelingsreglement werden afgestemd op toepasselijke wet- en regelgevingen (in het bijzonder de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (de Verordening Marktmisbruik), de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en de Corporate Governance Code). Het Verhandelingsreglement van de vennootschap maakt integraal deel uit van het Corporate Governance Charter en kan (afzonderlijk) worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (www.retailestates.com/nl).

Het Verhandelingsreglement heeft onder meer betrekking op de openbaarmaking van informatie aangaande dergelijke transacties en bepaalt onder meer:

- beperkingen inzake het uitvoeren van transacties in financiële instrumenten van de vennootschap tijdens welbepaalde periodes voor de bekendmaking van de financiële resultaten ("gesloten periodes") of tijdens elke andere als gevoelig beschouwde periode ("verbodsperiodes");

- de aanstelling van een compliance-officer die toeziet op de naleving van het Verhandelingsreglement door de bestuurders en de andere aangeduide personen;
- de voorafgaande kennisgeving, door de geviseerde personen, voor elke transactie in financiële instrumenten van de vennootschap aan de compliance-officer; en
- de openbaarmaking van elke transactie door de geviseerde personen.

Interne procedure voor het melden van inbreuken – Klokkenluidersregeling

De Vennootschap heeft voorzien in een interne procedure voor het melden van daadwerkelijke of potentiële onrechtmatige handelingen of nalatigheden betreffende de beleidsterreinen binnen het toepassingsgebied van de regeling, onder meer financiële diensten, producten en markten, voorkoming van witwassen van geld en terrorismefinanciering, bestrijding van belastingfraude, bescherming van het milieu, bescherming van de persoonlijke levenssfeer en persoonsgegevens, en beveiliging van netwerk- en informatiesystemen (de "Klokkenluidersregeling"). De regeling heeft als doel om de melders van inbreuken te beschermen tegen vergelding en represailles en om de integriteit en transparantie van de organisatie te bevorderen. De Klokkenluidersregeling kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

Belangenconflicten en onverenigbaarheid van mandaten

Er wordt verwezen naar de passage opgenomen onder 'Regeling van belangenconflicten' in dit beheersverslag.

Niet-corruptie

Retail Estates nv legt sterk de nadruk op de principes van eerlijkheid en integriteit en verwacht een gelijkaardige houding van derde partijen waarmee de vennootschap zaken doet (zie titel 2, punt g van de Gedragscode).

Beroepsgeheim

Het is uitdrukkelijk verboden voor de leden van de organen van de vennootschap, van het managementcomité en van het personeel om vertrouwelijke informatie die zij tijdens de uitoefening van hun taken bekomen voor oneigenlijke doeleinden te gebruiken of te onthullen (zie titel 2, punt d) van de Gedragscode).

Politieke activiteiten

Retail Estates nv handelt op een maatschappelijk verantwoorde wijze volgens de wetten van het land waarin de vennootschap actief is bij het nastreven van legitieme commerciële doelstellingen. De Gedragscode bevat ook een hoofdstuk rond de eventuele politieke activiteiten van de medewerkers (zie titel 2, punt h van de Gedragscode).

Onafhankelijke controlefuncties

Risicobeheerfunctie

Voor de risico's waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt, zijn maatregelen en procedures in voege om de risico's te identificeren en te monitoren, en om te vermijden dat de risico's zich zouden realiseren, en/of om de impact van deze risico's, in voorkomend geval, te beperken en de gevolgen ervan zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen. Dit is de taak van de riskmanager.

Aangezien een groot aantal risico's juridisch van aard is, werd mevrouw Runa Vander Eeckt, Chief Legal Officer en vanuit die functie verantwoordelijk voor de begeleiding van de transacties, aangesteld als verantwoordelijke voor de risicobeheersfunctie/riskmanager. Naar mening van de Raad van Bestuur situeren de voornaamste risico's zich namelijk in de acquisitie-activiteiten eerder dan in het beheer van de portefeuille.

De riskmanager beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. De riskmanager staat onder het rechtstreeks toezicht van een lid van de effectieve leiding, in casu de heer Jan De Nys, die de eindverantwoordelijkheid draagt over het risicobeheer van de onderneming.

Onafhankelijke compliancefunctie

De raad van bestuur heeft als compliance officer mevrouw Runa Vander Eeckt, Chief Legal Officer, aangesteld, voor onbepaalde duur, ter vervanging van de heer Paul Borghgraef. Zij moet toezien op de naleving van deze regels teneinde het risico van marktmisbruik met voorwetenschap te beperken en houdt in het algemeen toezicht op de naleving van het integriteitsbeleid.

De compliance officer beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en staat, net als de riskmanager, onder het rechtstreeks toezicht van een lid van de effectieve leiding, in casu de heer Nicolas Beaussillon.

Onafhankelijke interne-auditfunctie

De persoon belast met de interne-auditfunctie is belast met een onafhankelijke en permanente beoordelingsfunctie van de activiteiten van de vennootschap, en verricht onderzoek naar de kwaliteit en de doeltreffendheid van de bestaande procedures en methoden van interne controle.

Jaarlijks zal de interne auditor zijn bevindingen presenteren.

De interne-auditfunctie wordt uitgeoefend door een externe consultant, in casu Moore Belgium, vertegenwoordigd door de heer Jimmy Depré. De interne-auditfunctie (die aldus werd uitbesteed aan een externe interne-auditorrechtspersoon, vertegenwoordigd door een natuurlijke persoon) wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de *finance manager* van de vennootschap, de heer Michiel Malengier. Hij beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Interne controlefuncties binnen Retail Warehousing Invest nv

Overeenkomstig artikel 17,§ 2 van de GVV-Wet, had de interne controle binnen de vennootschap eveneens betrekking op haar dochtervennootschap met het statuut van institutionele GVV, Retail Warehousing Invest NV, tot de fusie door opslorping met effect op 1 juli 2025.

Samenstelling van de bestuursorganen en de comités

De raad van bestuur van Retail Estates nv bestaat op datum van dit verslag uit acht bestuurders, zijnde zes niet-uitvoerende bestuurders en twee uitvoerende bestuurders, met name de gedelegeerd bestuurder (CEO) en de Chief Financial Officer (CFO).

De Raad van Bestuur heeft op datum van dit Financieel Jaarverslag vier comités opgericht, met name een remuneratie- en benoemingscomité, een auditcomité, een investeringscomité en een managementcomité.

Samenstelling van de raad van bestuur

De Raad van Bestuur kwam in boekjaar 2025-2026 11 keer samen waarvan een aantal keer per conferencecall of voor notaris Tim Carnewal. Het auditcomité vergaderde 4 keer en het remuneratie- en benoemingscomité vergaderde 5 keer het afgelopen boekjaar. Het investeringscomité vergaderde 3 keer het afgelopen boekjaar. Het managementcomité kwam in principe wekelijks samen.

De mandaten van zes bestuurders van Retail Estates werden hernieuwd bij de jaarvergadering van 22 juli 2025 voor nieuwe periodes van één, twee of vier jaar. Eén nieuwe niet-uitvoerende bestuurder werd benoemd op dezelfde jaarvergadering voor een periode van drie jaar en het mandaat van één door de raad van bestuur gecoöpteerde onafhankelijke bestuurder (ter vervanging van de heer Paul Borghgraef) werd bevestigd op genoemde jaarvergadering en deze bestuurder werd op dezelfde jaarvergadering benoemd voor een mandaat dat loopt tot na de jaarlijkse algemene vergadering van 2028. Ten gevolge van het openvallen van het mandaat van de heer Michel Van Geyte in de loop van het boekjaar, werd Nicolas Beaussillon door de raad van bestuur met ingang van 1 januari 2026 gecoöpteerd als uitvoerend bestuurder voor een termijn die afloopt na de algemene jaarvergadering van 2029. Deze coöptatie werd bevestigd op de bijzondere algemene vergadering van 27 maart 2026. De samenstelling van de Raad van Bestuur weerspiegelt onafhankelijkheid op een dubbel niveau:

- de Raad van Bestuur telt vijf onafhankelijke bestuurders; het mandaat van vier onafhankelijke bestuurders werd hernieuwd op de algemene jaarvergadering van 22 juli 2025 en één onafhankelijke bestuurder werd benoemd op de algemene jaarvergadering van 22 juli 2024; en
- de Raad van Bestuur telt een meerderheid van niet-uitvoerende bestuurders.

De bestuurders zijn herkiesbaar.

De onafhankelijke bestuurders voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria vermeld in artikel 3.5 van de Corporate Governance Code 2020 (cf. artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen). Ze beantwoorden strikt aan de volgende onafhankelijkheidscriteria:

1. geen lid zijn van het uitvoerend management of een functie uitoefenen als persoon belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap of een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch een dergelijke positie hebben uitgeoefend gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming. Of niet langer genieten van aandelenopties van de vennootschap met betrekking tot deze positie;
2. niet langer dan 12 jaar een mandaat hebben uitgeoefend als niet-uitvoerend bestuurder;
3. geen deel uitmaken van het leidinggevend personeel (in de zin van artikel 19, 2°, van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven), van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch een dergelijke positie hebben uitgeoefend gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming; of niet langer genieten van aandelenopties van de vennootschap met betrekking tot deze positie;
4. noch tijdens zijn mandaat, noch gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming, enige betekenisvolle vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard ontvangen of hebben ontvangen van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon, buiten de vergoeding die zij ontvangen of hebben ontvangen als niet-uitvoerend bestuurder;
5. a. geen aandelen bezitten, noch rechtstreeks of onrechtstreeks, noch individueel of in onderling overleg, die globaal een tiende of meer vertegenwoordigen van het kapitaal van de vennootschap of een tiende of meer van de stemrechten in de vennootschap ten tijde van de benoeming;

b. in geen geval zijn voorgedragen door een aandeelhouder die voldoet aan de voorwaarden omschreven onder punt (a);

6. geen betekenisvolle zakelijke relatie hebben of in het jaar voorafgaand aan de benoeming hebben gehad met de vennootschap of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch rechtstreeks, noch als vennoot, aandeelhouder, lid van de raad of lid van het leidinggevend personeel (in de zin van artikel 19, 2°, van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven) van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt;
7. in de drie jaar voorafgaand aan de benoeming geen partner of lid zijn of zijn geweest van het audit-team van de vennootschap of de persoon die de externe auditor van de vennootschap of een daarmee verbonden vennootschap of persoon is, of was gedurende de laatste drie jaar voor de benoeming;
8. geen lid zijn van het uitvoerend management van een andere vennootschap waarin een lid van het uitvoerend management van de vennootschap zetelt in de hoedanigheid van een niet-uitvoerend bestuurder, en geen andere belangrijke banden hebben met uitvoerende bestuurders van de vennootschap uit hoofde van functies bij andere vennootschappen of organen;
9. geen echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of bloed- of aanverwanten tot de tweede graad hebben die in de vennootschap of in een daarmee verbonden vennootschap of persoon, een mandaat van bestuurder of lid van het uitvoerend management of persoon belast met het dagelijks bestuur of lid van het leidinggevend personeel (in de zin van artikel 19, 2°, van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven) uitoefenen, of die behoren tot de andere gevallen, beschreven in de punten 1. tot 8., en met betrekking tot punt 2., tot drie jaar nadat het betreffende familielid zijn laatste mandaat beëindigde.

Aangezien artikel 13 van de GVV-Wet verwijst naar artikel 526t*er* van het (oud) Wetboek van Vennootschappen, moeten minstens drie bestuurders ook onafhankelijk zijn in de zin van artikel 526ter van het (oud) Wetboek van Vennootschappen, wat het geval is.

De samenstelling van de raad van bestuur dient te waarborgen dat de beslissingen genomen worden in het vennootschapsbelang. Deze samenstelling wordt bepaald op basis van diversiteit in het algemeen, alsook complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis. In het bijzonder wordt er gestreefd naar een evenredige vertegenwoordiging van bestuurders die vertrouwd zijn met winkelvastgoed waarin Retail Estates investeert en/of ervaring hebben in de financiële aspecten, en in het bijzonder de rapportering en/of de financiering, van een vennootschap en/of ervaring hebben in het beheer van een vastgoedvennootschap en een gereglementeerde vastgoedvennootschap in het bijzonder en/of beleidsvoering in genoteerde vennootschappen. Het is daarom van belang dat de leden van de raad van bestuur complementair zijn inzake kennis en ervaring. Teneinde een efficiënte werking van de raad van bestuur te bewerkstelligen, wordt beoogd het aantal leden van de raad van bestuur te beperken. De huidige samenstelling van de raad van bestuur verzekert de vereisten inzake genderdiversiteit. Op dit ogenblik bestaat de raad van bestuur van Retail Estates uit vijf vrouwen en vijf mannen, conform artikel 7:86 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Op datum van dit Jaarlijks Financieel Verslag is de Raad van Bestuur van Retail Estates nv samengesteld als volgt:

Naam	Functie	Datum aanvang huidig mandaat	Datum waarop het mandaat verstrijkt	Beroepsadres
Dirk Vanderschrick	Voorzitter van Raad van Bestuur Lid van het investeringscomité	22.07.2025	AV 2029	Waalborrelaan 22, 1730 Asse
Nicolas Beaussillon	Gedelegeerd bestuurder Voorzitter van het managementcomité Voorzitter van het investeringscomité	01.01.2026	AV 2029	Industrielaan 6, 1740 Ternat
Kara De Smet	Chief Financial Officer Lid van het managementcomité Lid van het investeringscomité	22.07.2025	AV 2029	Industrielaan 6, 1740 Ternat
Jan De Nys	Niet-uitvoerend bestuurder	22.07.2025	AV 2026	Lindenpark 2, 9831 Deurle
Ann Gaeremynck	Onafhankelijk bestuurder Lid van het remuneratie- en benoemingscomité Lid van het auditcomité	22.07.2025	AV 2026	Naamsestraat 69, 3000 Leuven
Léon Overhorst	Onafhankelijk bestuurder Lid van het remuneratie- en benoemingscomité Lid van het investeringscomité	01.08.2024	AV 2028	Buntlaan 26, 3971 JD Driebergen-Rijsenburg (NL)
Leen Van den Neste	Onafhankelijk bestuurder Lid van het remuneratie- en benoemingscomité Lid van het auditcomité	22.07.2025	AV 2027	Sint-Michielsplein 16, 9000 Gent
Marleen Willekens	Onafhankelijk bestuurder Lid van het auditcomité	22.07.2025	AV 2028	Naamsestraat 69, 3000 Leuven

Overeenkomstig de Corporate Governance Code 2020 dienen niet-uitvoerende bestuurders zich bewust te zijn van de omvang van hun plichten, voornamelijk wat de tijdsbesteding in het kader van hun opdracht aangaat. Niet-uitvoerende bestuurders mogen niet meer dan vijf bestuursmandaten bekleden in beursgenoteerde vennootschappen. Geen van de niet-uitvoerende bestuurders neemt meer dan vijf mandaten waar in beursgenoteerde vennootschappen.

Verklaringen betreffende de bestuurders

De raad van bestuur van Retail Estates verklaart dat geen enkele bestuurder in de loop van de laatste vijf jaar veroordeeld werd voor een fraudemisdrijf, geen enkele officiële en/of publieke beschuldiging werd uitgesproken, dat geen enkele sanctie ooit werd opgelegd door een wettelijk of toezichthoudend gezag, dat geen enkele bestuurder door een rechtbank het verbod werd opgelegd als lid van het bestuursorgaan te handelen en dat zij in hun hoedanigheid van bestuurder nog nooit door een rechtbank in verband werden gebracht met een faillissement. Er bestaat geen enkele familieband tussen de bestuurders.

Werking van de raad van bestuur

De raad van bestuur van Retail Estates nv bepaalt de strategie, de beleggingen, de budgetten, de (des-)investeringen en de financiering.

De raad van bestuur stelt de jaar- en halfjaarrekeningen en het jaarverslag van de vennootschap op voor de algemene vergadering van aandeelhouders. Hij keurt fusie- en splitsingsrapporten goed, beslist over het gebruik van het toegestane kapitaal en roept de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders samen, ziet toe op de nauwgezetheid, de juistheid en transparantie van mededelingen aan aandeelhouders, financiële analisten en het publiek bij middel van prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en persmededelingen.

De raad van bestuur heeft sinds 1 juni 2022 een managementcomité ingesteld (ter vervanging van het vroegere directiecomité in de zin van artikel 524*bis* van het (oud) Wetboek van Vennootschappen), waaraan hij bepaalde, duidelijk omschreven bestuursbevoegdheden heeft gedelegeerd. Het managementcomité is een informeel comité en geen directieraad in de zin van artikel 7:104 WVV. Het managementcomité heeft conform de delegatie waartoe de raad van bestuur op 20 mei 2022, met

ingang van 1 juni 2022, heeft beslist, onder meer volgende taken en bevoegdheden gekregen, die in meer detail zijn uiteengezet in het interne reglement van het managementcomité, dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap:

- de analyse, de opmaak en het voorstel, onder leiding van de CEO, van het beleid en van de algemene strategie van de vennootschap, om voor te leggen aan de raad van bestuur (met inbegrip van de algemene beleidslijnen voor het financieel beheer, het risicobeheer, de opmaak van het budget/de forecast);
- de operationele leiding van de vennootschap;
- het uitwerken, voorbereiden en voorleggen van voorstellen aan de raad van bestuur of aan zijn gespecialiseerde comités in elke aangelegenheid die onder hun bevoegdheid valt.

Daarnaast neemt de gedelegeerd bestuurder, ondersteund door het managementcomité, het uitvoerend management waar.

De raad van bestuur kan pas geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Elk besluit van de raad van bestuur wordt genomen met gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders, en bij onthouding van één of meer onder hen met de meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorzit, doorslaggevend. De besluiten van de raad van bestuur kunnen ook worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders.

Naast zijn wettelijke opdracht zal de raad van bestuur eveneens de nodige zorg besteden aan het bepalen van de strategie en het uitstippelen van de beleidslijnen, steeds met het vennootschapsbelang voor ogen. Hij neemt in het bijzonder ook alle principiële beslissingen met betrekking tot de investeringen en desinvesteringen van het vastgoed evenals hun financiering.

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verantwoordelijkheden van de gedelegeerd bestuurder en die van de voorzitter van de raad van bestuur. De voorzitter geeft leiding aan de raad van bestuur en zorgt ervoor dat de agenda van de raden van bestuur opgemaakt wordt, evenals dat de bestuurders de relevante informatie tijdig ontvangen.

De gedelegeerd bestuurder is verantwoordelijk voor de operationele taken die verband houden met het beheer van de vastgoedportefeuille en de werking van de vennootschap. De raad van bestuur zal erover waken dat er voldoende bevoegdheden gegeven worden opdat deze zijn verantwoordelijkheden en plichten kan nakomen.

Evaluatie van de prestaties van bestuurders

Om de doeltreffendheid van de raad van bestuur voortdurend te verbeteren, evalueert de raad van bestuur, onder leiding van de Voorzitter, systematisch en op geregelde tijdstippen (ten minste om de twee à drie jaar bijvoorbeeld) zijn omvang en samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités, alsook zijn interactie met het managementcomité. Deze evaluatie verloopt via een formele procedure, al dan niet extern gefaciliteerd, in overeenstemming met een door de raad van bestuur goedgekeurde methodologie.

De niet-uitvoerende bestuurders evalueren geregeld (bij voorkeur één keer per jaar) hun interactie met het managementcomité, in afwezigheid van de CEO en de andere uitvoerende bestuurder.

De daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder wordt periodiek, en in ieder geval aan het einde van het mandaat van de bestuurder, geëvalueerd om - rekening houdend met wijzigende omstandigheden - de samenstelling van de raad van bestuur te kunnen aanpassen.

In september 2022 werd er een evaluatie, door de externe partij Deminor, van de werking van de raad van bestuur en haar leden georganiseerd. De aanbevelingen werden onder meer meegenomen in de voorstellen tot hernieuwing en benoemingen van de leden van de raad van bestuur in juli 2025.

Werking van de comités

De raad van bestuur kan verschillende comités oprichten voor specifieke aangelegenheden.

De raad van bestuur van Retail Estates nv heeft tot op heden vier comités opgericht:

- een remuneratie- en benoemingscomité;
- een auditcomité;
- sinds 1 juni 2022, een managementcomité (ter vervanging van het vroegere directiecomité in de zin van artikel 524bis van het (oud) Wetboek van Vennootschappen);
- sinds 18 november 2022, een investeringscomité.

Remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit volgende leden:

- Leen Van den Neste – onafhankelijk bestuurder
- Ann Gaeremynck – onafhankelijk bestuurder
- Léon Overhorst – onafhankelijke bestuurder

Het comité kwam in 2025-2026 5 maal samen, in functie van het opstellen van het budget 2026-2027 waarbij enerzijds de remuneratiepolitiek van de personeelsleden werd besproken en anderzijds de recurrente vergoedingen, die betaald worden aan externe dienstverleners, werden geïnventariseerd.

De rol van het remuneratie- en benoemingscomité bestaat erin de raad van bestuur bij te staan door:

- aanbevelingen te formuleren inzake de benoeming van de bestuurders, de CEO en eventueel andere leden van het managementcomité en ervoor te zorgen dat het benoemings- en herbenoemingsproces zo objectief en professioneel mogelijk verloopt;
- bijstand te verlenen bij het bepalen van het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van de bestuurders, de personen belast met het dagelijks bestuur en de leden van het managementcomité;
- het opstellen van het remuneratieverslag.

Auditcomité

Het auditcomité bestaat uit volgende leden:

- Marleen Willekens – voorzitter van het comité, onafhankelijk bestuurder
- Ann Gaeremynck – onafhankelijk bestuurder
- Leen Van den Neste – onafhankelijk bestuurder

Het comité kwam in 2024-2025 4 maal samen.

De taken van dit auditcomité betreffen hoofdzakelijk de monitoring van het financiële verslaggevingsproces, de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer, monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid en monitoring van de wettelijke controle van enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen en externe audit, inclusief de beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris. Het auditcomité is ook verantwoordelijk voor de monitoring van het verslaggevingsproces in het kader van duurzaamheid en van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle in het kader van de duurzaamheid en monitoring van de eventuele controle door de interne of externe auditor van de rapportering in het kader van duurzaamheid.

Managementcomité

Het managementcomité bestaat sinds 1 januari 2026 uit volgende leden:

- Nicolas Beaussillon – voorzitter van het comité, Chief Executive Officer, uitvoerend bestuurder
- Kara De Smet – Chief Financial Officer, uitvoerend bestuurder
- Koenraad Van Nieuwenburg – Chief Investment Officer
- Runa Vander Eeckt – Chief Legal Officer
- Koen Nevens – Chief Business Development Officer

De taken van dit managementcomité betreffen hoofdzakelijk het ondersteunen van de CEO bij het waarnemen van het uitvoerend management van de vennootschap. Het managementcomité bespreekt met de raad van bestuur en de CEO, en adviseert hen met betrekking tot, het management van de vennootschap in overeenstemming met de waarden, de strategie, het algemeen beleid en het budget van de vennootschap, zoals bepaald door de raad van bestuur. De raad van bestuur heeft daartoe op 20 mei 2022, met ingang van 1 juni 2022, bijzondere bevoegdheden aan het managementcomité gedelegeerd.

Voor de lijst van bevoegdheden die door de raad van bestuur aan het managementcomité werden gedelegeerd en voor de overige aspecten van de werking van het managementcomité wordt verwezen naar het intern reglement van het managementcomité dat beschikbaar is op de website.

Retail Estates benoemde als effectieve bedrijfsleiders in de zin van artikel 14 van de GVV-Wet, de gedelegeerd bestuurder van Retail Estates (de heer Nicolas Beaussillon, Chief Executive Officer van Retail Estates) en mevrouw Kara De Smet (Chief Financial Officer van Retail Estates). De effectieve leiders participeren, conform het Corporate Governance Charter van Retail Estates, in de leiding van Retail Estates.

Investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit volgende personen:

- **Nicolas Beaussillon** – voorzitter van het comité, CEO
- **Dirk Vanderschrick** – onafhankelijk bestuurder
- **Léon Overhorst** - onafhankelijk bestuurder
- **Kara De Smet** - CFO

Het investeringscomité is een adviesorgaan van de raad van bestuur met als opdracht om te adviseren over investerings- of desinvesteringsdossiers van vastgoed die door het managementcomité aan de raad van bestuur worden voorgelegd. Het investeringscomité kwam vorig boekjaar 3 maal samen.

Verklaringen betreffende de leden van het managementcomité

De raad van bestuur van Retail Estates verklaart dat geen enkel lid van het managementcomité, in de loop van de laatste vijf jaar, veroordeeld werd voor een fraudemisdrijf, geen enkele officiële en/of publieke beschuldiging werd uitgesproken, dat geen enkele sanctie ooit werd opgelegd door een wettelijk of toezichthoudend gezag, dat geen enkel lid van het managementcomité door een rechtbank het verbod werd opgelegd als lid van het managementcomité te handelen en dat zij in hun hoedanigheid van lid van het managementcomité nog nooit door een rechtbank in verband werden gebracht met een faillissement. Er bestaat geen enkele familieband tussen de leden van het managementcomité.

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

In alle wettelijke en statutaire gevallen inzake daden van beschikking met betrekking tot vastgoed zal de vennootschap vertegenwoordigd worden door minstens twee bestuurders die samen optreden, zijnde in principe de uitvoerende bestuurders/effectieve leiders, de heer Beaussillon en mevrouw De Smet.

Voor verrichtingen die binnen de perken vallen van de bijzondere lastgeving van de raad van bestuur aan het managementcomité, wordt de vennootschap geldig vertegenwoordigd door twee leden van het managementcomité.

Voor daden van beschikking (incl. de overdracht van eigendom, beperkte zakelijke gebruiks- en genotsrechten en zakelijke zekerheidsrechten) die betrekking hebben op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan 2,5 mio EUR zal de vennootschap eveneens rechtsgeldig vertegenwoordigd kunnen worden door de bestuurder belast met het dagelijks bestuur of door één van haar bijzondere lasthebbers, via een bijzondere authentieke volmacht. Voor daden van beschikking met een waarde minder dan 5 mio EUR en meer dan 2,5 mio EUR, dienen twee lasthebbers gezamenlijk op te treden.

Regeling van belangenconflicten

In toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen mag een lid van de raad van bestuur die rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van patrimoniale aard heeft dat in strijd is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen en stemming van deze raad deelnemen.

Er wordt eveneens aandacht besteed aan artikel 36 t.e.m. 38 van de GVV-Wet wanneer bij een verrichting met de openbare GVV of met een vennootschap waarover zij de controle heeft een van de personen vermeld in dit artikel (bestuurder, zaakvoerder of promotor van de GVV,…) optreedt als tegenpartij.

Daarnaast dient Retail Estates ook de procedure van artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen na te leven indien zij, of één van haar dochtervennootschappen, een beslissing neemt of een verrichting uitvoert met een verbonden partij.

In het Corporate Governance Charter van Retail Estates zijn aanvullende regels inzake de regeling van belangenconflicten opgenomen.

Er heeft zich tijdens het afgelopen boekjaar één belangenconflict voorgedaan in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen naar aanleiding van het agendapunt inzake de variabele remuneratie en een bespreking van het langetermijnbonussen van de CEO, de CFO en de overige leden van het managementcomité op de vergadering van de raad van bestuur van 23 mei 2025. Bij aanvang van de vergadering hebben de CEO, Jan De Nys, en de CFO, Kara De Smet, een verklaring afgelegd in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Zij hebben niet deelgenomen aan de beraadslaging en stemming met betrekking tot de relevante agendapunten.

Hieronder gaan de relevante passages uit de notulen van de raad van bestuur van 23 mei 2025:

De bestuurders verklaren, elk individueel, geen rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met het belang van de Vennootschap naar aanleiding van de te nemen besluiten, met uitzondering van volgende verklaringen:

Mevrouw Kara De Smet legt, voorafgaand aan de behandeling van agendapunt 1 van sessie 2 van deze raad van bestuur, overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ("WVV") aan de leden van de raad van bestuur, volgende verklaring af in gevolge het feit dat zij een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het belang van de vennootschap naar aanleiding van de beslissing die is geagendeerd.

De verklaring luidt als volgt:

"Met toepassing van artikel 7:96 WVV wens ik te melden dat ik met betrekking tot het agendapunt 1 "variabele vergoeding leden EXCO" van sessie 2 een potentieel tegenstrijdig vermogensrechtelijk belang heb, in de mate dat deze punten een beslissing betreffen m.b.t. tot mijn remuneratie als CFO.

In het kader van dit agendapunt wordt immers beslist over mijn variabele vergoeding m.b.t. het korte termijn bonusplan, m.b.t. boekjaar 2024-2025 op basis van een evaluatie van mijn prestatiedoelstellingen en worden mijn remuneratie en prestatiedoelstellingen voor boekjaar 2025-2026 vastgesteld.

De vermogensrechtelijke gevolgen van deze beslissingen m.b.t. mijn variabele vergoeding zijn strijdig met de vermogensrechtelijke gevolgen die voor mezelf uit de beslissing kunnen voortvloeien.

Ik zal derhalve niet deelnemen aan de beraadslaging en de stemming in verband met dit agendapunt."

De heer Jan De Nys legt, voorafgaand aan de behandeling van agendapunt 1 van sessie 2 van deze raad van bestuur overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ("WVV") aan de leden van de raad van bestuur, volgende verklaring af in gevolge het feit dat hij een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het belang van de vennootschap naar aanleiding van de beslissing die is geagendeerd.

De verklaring luidt als volgt:

"Met toepassing van artikel 7:96 WVV wens ik te melden dat ik met betrekking tot het agendapunt 1 "variabele vergoeding leden EXCO" van sessie 2 een potentieel tegenstrijdig vermogensrechtelijk belang heb, in de mate dat deze punten een beslissing betreffen m.b.t. tot mijn remuneratie als CEO. In het kader van dit agendapunt wordt immers beslist over mijn variabele vergoeding m.b.t. het korte termijn bonusplan, m.b.t. boekjaar 2024-2025 op basis van een evaluatie van mijn prestatiedoelstellingen en worden mijn remuneratie en prestatiedoelstellingen voor boekjaar 2025-2026 vastgesteld.

De vermogensrechtelijke gevolgen van deze beslissingen m.b.t. mijn variabele vergoeding zijn strijdig met de vermogensrechtelijke gevolgen die voor mezelf uit de beslissing kunnen voortvloeien.

Ik zal derhalve niet deelnemen aan de beraadslaging en de stemming in verband met de onderdelen van dit agendapunt die mijn eigen remuneratie als CEO betreffen."De Raad van Bestuur bevestigt voor het overige dat de te nemen besluiten geen beslissing of verrichting betreffen die verband houden met een verbonden partij in de zin van de internationale standaarden voor jaarrekeningen die zijn goedgekeurd overeenkomstig verordening (EG) 1606/2002 van de Vennootschap.

Tijdens het boekjaar 2025-2026 heeft geen enkele beslissing of verrichting aanleiding gegeven tot de toepassing van artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Dagelijks bestuur

Het beheer van de vennootschap wordt waargenomen door een team van een 49[1]medewerkers onder leiding van de gedelegeerd bestuurder (CEO), de heer Nicolas Beaussillon.

Operationeel beheer vastgoed

Het operationeel beheer van de gebouwen in de portefeuille van Retail Estates is gebaseerd op een samenwerking tussen de commerciële vastgoedafdeling en de technische afdeling. Deze uitwisseling van informatie tussen deze afdelingen is cruciaal voor preventief beheer, ad-hoc issues, alsook de identificatie van investeringsopportuniteiten.

De vastgoedafdeling staat onder leiding van de CEO en bestaat voornamelijk uit personen die voorheen actief geweest zijn in de detailhandelsector. De technische afdeling, onder leiding van de CIO, bestaat vooral uit projectmanagers.

Diversiteitsbeleid

Binnen Retail Estates geldt het gelijkwaardigheidsprincipe als uitgangspunt bij de selectie van medewerkers. Dat wil zeggen dat elke medewerker wordt geselecteerd op basis van zijn competenties en vaardigheden, los van bijvoorbeeld leeftijd, geslacht en culturele achtergrond. Diversiteit binnen het team is deel van de bedrijfscultuur en betekent volgens Retail Estates een meerwaarde voor de groei van de onderneming en een verrijking van de bedrijfscultuur.

[1] Inclusief medewerkers die op zelfstandige basis zijn tewerkgesteld.

Uit de concrete samenstelling van de groep medewerkers blijkt dat dit beleid ook effectief resultaat oplevert.

Ook binnen het managementcomité en de raad van bestuur wordt gewerkt aan diversiteit: het managementcomité is samengesteld uit twee vrouwelijke en twee mannelijke leden en de raad van bestuur telt vier vrouwelijke en vijf mannelijke bestuurders. Daarnaast wordt ook de samenstelling van het managementcomité en de raad van bestuur bepaald op basis van diversiteit op vlak van leeftijd en achtergrond inzake opleiding en beroepservaring. In het bijzonder wordt in de raad van bestuur gestreefd naar een sterke vertegenwoordiging van bestuurders die vertrouwd zijn met winkelvastgoed waarin de vennootschap investeert en/of ervaring hebben in financiële aspecten, en in het bijzonder de rapportering en/of de financiering, van een vennootschap en/of ervaring hebben in het beheer van een vastgoedvennootschap en een gereglementeerde vastgoedvennootschap in het bijzonder en/of beleidsvoering in genoteerde vennootschappen. Het is daarom van belang dat de leden van de raad van bestuur complementair zijn inzake kennis en ervaring en een evenwichtige mix ontstaat van diversiteit op vlak van vaardigheden, ervaring, leeftijd en andere relevante criteria.

Remuneratieverslag

I. INLEIDING

Dit remuneratieverslag werd opgesteld door het remuneratie- en benoemingscomité en goedgekeurd door de raad van bestuur, in toepassing van artikel 3:6 §3 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de Corporate Governance Code 2020 en vormt een onderdeel van de Corporate Governance Verklaring.

Het verslag geeft een overzicht van de toepassing van het remuneratiebeleid van de Retail Estates-groep tijdens het boekjaar 2025-2026 (van 1 april 2025 tot 31 maart 2026) op de remuneratie van de bestuurders en de leden van het managementcomité, waaronder de uitvoerende bestuurders (de CEO, Jan De Nys, en met ingang van 1 januari 2026, Nicolas Beaussillon, en de CFO, Kara De Smet, die samen de effectieve leiding vormen van de vennootschap en haar dochtervennootschappen), de CIO en de CLO[2] .

De remuneratie van de bestuurders en de leden van het managementcomité over het boekjaar 2025-2026, waarover in dit verslag wordt gerapporteerd, past het remuneratiebeleid, opgesteld conform artikel 7:89/1 WVV toe, dat werd goedgekeurd op de algemene jaarvergadering van 22 juli 2025 en dat van toepassing was vanaf 1 april 2025 voor maximaal 1 jaar.
Het huidige remuneratiebeleid, van toepassing vanaf 1 april 2026, werd goedgekeurd op de bijzondere algemene vergadering van 27 maart 2026. Dit nieuwe remuneratiebeleid bevat de contouren van een langetermijnbonusplan voor de leden van het managementcomité.
Het remuneratiebeleid is beschikbaar op de website.

De algemene jaarvergadering van 20 juli 2026 zal bij afzonderlijke adviserende stemming over dit remuneratieverslag beslissen conform artikel 7:149 WVV.

[2] Om de vergelijking met de remuneratie waarover in de voorafgaande jaarverslagen werd gerapporteerd mogelijk te maken, beschrijft dit remuneratieverslag de jaarlijkse variabele vergoeding die betrekking heeft op de prestaties tijdens het boekjaar 2025-2026, ook al wordt deze variabele vergoeding pas toegekend en verschuldigd tijdens boekjaar 2026-2027. Over de jaarlijkse variabele vergoeding die betrekking heeft op de prestaties tijdens 2024-2025, die werd toegekend of verschuldigd werd tijdens boekjaar 2025-2026, werd in het Jaarlijks Financieel Verslag met betrekking tot boekjaar 2024-2025 gerapporteerd.

II. DE TOTALE REMUNERATIE VAN DE BESTUURDERS EN HET UITVOEREND MANAGEMENT (LEDEN VAN HET MANAGEMENTCOMITÉ)

1. TOTALE REMUNERATIE VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

1.1. REMUNERATIE VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

De niet-uitvoerende bestuurders (met uitzondering van de voorzitter van de raad van bestuur) ontvangen enerzijds (i) een vaste jaarlijkse bestuurdersvergoeding van 16.000 EUR en (ii) presentiegelden van 2.000 EUR per vergadering van de raad van bestuur en van 3.000 EUR per vergadering van een comité dat binnen de raad van bestuur is opgericht. Zowel de vaste vergoedingen als de zitpenningen worden niet toegekend in functie van de resultaten van de vennootschap en kwalificeren dus als vaste, niet-prestatiegebonden vergoedingen. De vergoedingen worden jaarlijks op 1 april aangepast aan de gezondheidsindex, en voor het eerst op 1 april 2025, met basisindex maart 2024.

De vaste vergoeding van de voorzitter van de raad van bestuur, de heer Dirk Vanderschrick, werd op de algemene jaarvergadering van 22 juli 2025 vastgesteld op 80.000 EUR gelet op zijn geregelde aanwezigheid en betrokkenheid, en gelet op het feit dat hij tussen de raden van bestuur de dagelijkse gesprekspartner en het klankbord is van de gedelegeerd bestuurder. Deze vergoeding wordt niet geïndexeerd.

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden (variabele) vergoedingen, zoals bonussen of aandelenopties, noch aandelen, noch voordelen in natura of voordelen verbonden aan pensioenplannen.

Met de niet-uitvoerende bestuurders werd geen overeenkomst gesloten, zodat zij ad nutum kunnen worden ontslagen, zonder vertrekvergoeding.

De niet-uitvoerende bestuurders kunnen in bepaalde gevallen een specifieke vergoeding krijgen indien zij bijzondere, ad hoc opdrachten uitvoeren voor de raad van bestuur, voor zover deze opdrachten geen betrekking hebben op de algemene leiding van de vennootschap.

De vennootschap heeft een verzekeringspolis afgesloten ter dekking van de aansprakelijkheid van haar bestuurders.

1.2. TABEL TOTALE RENUMERATIE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

In de onderstaande tabel wordt de totale remuneratie weergegeven van de niet-uitvoerende bestuurders:

	Jaarlijkse vaste vergoeding (EUR)	Aanwezigheid raad van bestuur	Aanwezigheid auditcomité	Aanwezigheid remuneratie- en benoemingscomité	Aanwezigheid investeringscomité	Vaste vergoeding – volgens aanwezigheid (EUR)	TOTAAL (EUR)
Dirk Vanderschrick	80.000	8/8	4/4	6/6	2/2		80.000
Ann Gaeremynck	16.818	8/8	4/4	6/6		48.352	65.170
Koen Nevens[1]	16.818	5/5			1/2	13.665	30.483
Léon Overhorst	16.818	8/8		6/6	2/2	43.196	60.014
Vic Ragoen[2]	4.203	3/3		2/6	1/2	15.767	19.970
Ann Schryvers[2]	4.203	3/3			1/2	9.460	13.663
Leen Van den Neste	16.818	5/8	4/4	5/6		38.892	55.710
Michel Van Geyte[3]	0	3/4				6.307	6.307
Marleen Willekens[4]	16.818	5/6	3/3[2]			19.971	36.789
TOTAAL vergoeding bestuurders	**172.496**					**195.610**	**368.106**

[1] Tot en met 22 mei 2026

[2] Tot de algemene vergadering van 22 juli 2025.

[3] Michel Van Geyte was lid van de raad van bestuur tot en met 3 september 2025.

[4] Marleen Willekens werd benoemd als bestuurder van Retail Estates met ingang van 10 juni 2025.

II. 2. TOTALE REMUNERATIE VAN DE LEDEN VAN HET MANAGEMENTCOMITÉ in 2025-2026[3]

Het managementcomité bestond tijdens boekjaar 2025-2026 uit volgende leden:

- Nicolas Beaussillon – voorzitter van het comité, CEO, uitvoerend bestuurder (vanaf 1 januari 2026)
- Jan De Nys – voorzitter van het comité, CEO, uitvoerend bestuurder (tot en met 31 december 2025)
- Kara De Smet – CFO, uitvoerend bestuurder
- Koenraad Van Nieuwenburg – CIO
- Runa Vander Eeckt – CLO

II. 2.1 DE REMUNERATIE VAN DE CEO

De vergoeding van de CEO, die zijn mandaat ten persoonlijke titel uitoefent als zelfstandig bedrijfsleider, bestaat uit volgende componenten:

- Het bedrag van de **vaste vergoeding** van de CEO houdt rekening met diens verantwoordelijkheden en individuele competenties en vaardigheden, naast de ervaring in diverse domeinen (commercieel, vastgoed-technisch, juridisch, fiscaal, financieel, boekhoudkundig, op vlak van duurzaamheid en algemeen beleid). De vaste vergoeding van Jan De Nys werd op 1 april 2025 geïndexeerd.
- De **variabele vergoeding** (op korte termijn) van de gedelegeerd bestuurder wordt jaarlijks door de raad van bestuur vastgesteld op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité. Deze vergoeding bedraagt maximaal 15% van de vaste bezoldiging (incl. IPT-plan, type “vaste bijdrage”). De variabele vergoeding is verbonden aan het realiseren van een aantal vooropgestelde jaarobjectieven. Deze componenten zijn vastgesteld en vervolgens beoordeeld door de raad van bestuur, op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité. Zij worden hierna, onder punt II.3.2, respectievelijk onder punt II.4, weergegeven, zowel voor het boekjaar 2025-2026, als voor het boekjaar 2026-2027.
  Conform het remuneratiebeleid dat werd goedgekeurd op de bijzondere algemene vergadering van 27 maart 2026, wordt naast een kortetermijnbonus, vanaf 1 april 2026 ook een langetermijnbonus toegekend op grond waarvan de CEO wordt beloond op basis van de realisatie van vooraf bepaalde kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen op lange termijn. Deze bonus kan jaarlijks voorwaardelijk worden toegekend en het onvoorwaardelijk worden is afhankelijk van de realisatie van langetermijnprestatiedoelstellingen over een periode van drie jaar, waarbij de eerste driejaarlijkse periode een aanvang neemt op 1 april 2026. De toegekende langetermijnbonus bij het behalen van de doelstellingen op targetniveau is maximaal gelijk aan 15% van de jaarlijkse vaste remuneratie. De KPI's voor de eerste periode van drie jaar worden hierna, onder punt II.4, weergegeven.
- **Pensioen**: Er wordt een jaarlijkse premie gestort voor het IPT-plan. Dit bedrag maakt deel uit van de vaste vergoeding van de CEO.

- **Overige componenten van de remuneratie**: Er wordt voorzien in de beschikking over een laptop en een smartphone. Daarnaast geniet de CEO van een verzekering voor arbeidsongeschiktheid of invaliditeit. Indien de gedelegeerd bestuurder zijn functie omwille van werkonbekwaamheid (ziekte of ongeval) niet kan uitvoeren, blijft Retail Estates hem

[3] De uitvoerende bestuurders ontvangen geen remuneratie voor de uitoefening van hun mandaat als bestuurder, maar enkel voor de uitoefening van hun mandaat als lid van het managementcomité.

gedurende een periode van twee maanden vanaf de eerste werkdag van de werkonbekwaamheid het vaste gedeelte van zijn bezoldiging verder betalen. Vervolgens ontvangt hij een invaliditeitsrente verzekerd door een verzekeringsmaatschappij, die gelijk is aan 75% van de vaste bezoldiging.

De CEO ontvangt geen aandelengerelateerde remuneratie (aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven).

Buiten bovengenoemde bezoldiging ontvangt de heer Nicolas Beaussillon geen separate bezoldiging voor de uitoefening van zijn mandaat als uitvoerend bestuurder.

II. 2.2 DE REMUNERATIE VAN DE OVERIGE LEDEN VAN HET MANAGEMENTCOMITÉ

De remuneratie van de overige leden van het managementcomité omvat de volgende elementen:

- Een **vaste vergoeding**. De vaste vergoeding houdt rekening met hun verantwoordelijkheden en individuele competenties en vaardigheden, naast de ervaring van de leden van het managementcomité in een aantal voor hun individuele verantwoordelijkheden relevante domeinen (commercieel, vastgoed-technisch, juridisch, fiscaal, financieel, boekhoudkundig, op vlak van duurzaamheid en algemeen beleid). De vergoeding wordt niet bepaald in functie van de door Retail Estates uitgevoerde verrichtingen en transactie en wordt jaarlijks geïndexeerd.

- Een **variabele vergoeding**. De variabele vergoeding op korte termijn van de overige leden van het managementcomité wordt vastgesteld in functie van het al dan niet behalen van jaarobjectieven die zijn uitgedrukt in kwantitatieve en kwalitatieve criteria die door de raad van bestuur worden vastgesteld en beoordeeld, op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité. De variabele vergoeding voor de overige managementleden van het managementcomité bedraagt maximaal 15% van de vaste vergoeding (waarbij de vaste vergoeding bestaat uit de basisvergoeding en de stortingen in het IPT plan (type “vaste bijdrage”)). De criteria voor boekjaar 2025-2026, evenals deze voor 2026-2027 worden hierna weergegeven, onder punten II.3.2 en II.4.
  Vanaf 1 april 2026 geldt ook voor de overige leden van het managementcomité een langetermijnbonusplan op basis van het nieuwe remuneratiebeleid, volgens dezelfde criteria als hiervoor uiteengezet bij de remuneratie van de CEO. De door de raad van bestuur op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité vastgestelde criteria voor de eerste driejaarlijkse periode worden in punt II.4 hierna gepresenteerd.

- **Pensioen**: Er wordt een jaarlijkse premie gestort voor het IPT-plan (type “vaste bijdrage”). Dit bedrag maakt deel uit van de vaste vergoeding.

- **De andere componenten van de bezoldiging**: Premie voor een hospitalisatieverzekering, een verzekering van arbeidsongeschiktheid en invaliditeit, een wezenpensioen, een laptop, een smartphone, voordelen in natura verbonden aan het eventuele gebruik van een bedrijfsvoertuig en representatiekosten.

II.2.3 TABEL MET DE TOTALE REMUNERATIE VAN DE LEDEN VAN HET MANAGEMENTCOMITÉ

De vergoeding van de leden van het managementcomité werd als volgt bepaald gedurende het boekjaar 2025-2026:

(in duizenden €)	Vaste vergoeding - basis	Variabele vergoeding in cash	Pensioenkost	Overige componenten van de remuneratie	Uitzonderlijke items	Verhouding vaste/ variabele remuneratie
Nicolas Beaussillon - gedelegeerd bestuurder[1]	177	25	36	9		11,24 %
Jan De Nys - gedelegeerd bestuurder[2]	441	38		3		8,45 %
Overige leden managementcomité	1.075	120	76	75		10,43 %
TOTAAL	**1.693**	**183**	**112**	**87**	**0**	**9,64 %**

[1] Co-CEO sinds 1 oktober 2026 - CEO Sinds 1 januari 2026

[2] CEO tot 30 september 2026 - Co-CEO tot 31 december 2025 - deeltijds uitvoerend bestuurder tot 31 maart 2026

II.3. TOELICHTING OVER DE PRESTATIES VAN DE LEDEN VAN HET MANAGEMENTCOMITÉ IN 2025-2026

II.3.1. BESCHRIJVING VAN DE PRESTATIECRITERIA

De variabele vergoeding van de CEO is verbonden aan het realiseren van een aantal kwalitatieve en kwantitatieve criteria die voor het boekjaar 2025-2026 betrekking hadden op:

- Winst per aandeel (weging 25%);
  Epra-winst per aandeel met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en rente-afdekkingsinstrumenten en de resultaten behaald bij realisatie van activa;
- Incassomanagement en bezettingsgraad (25%);
- Projectontwikkeling per jaar (5%);
  - realisatie (termijn, budget)
  - toegevoegde waarde (investeringswaarde - kostprijs)
- Desinvesteringsdoelstellingen en investeringsdoelstellingen (10%);
- ESG-objectieven (15%);
- Managementvaardigheden (10%);
  - uitbouw personeel, teamwerking, doorgroei
  - aandeelhouders: communicatie
  - bestuurders: communicatie relevante informatie / voorbereiding vergaderingen (voorzitter - raad van bestuur)

De weging van de variabele vergoeding van de CFO is gebaseerd op een aantal kwalitatieve criteria:

- Managementvaardigheden (weging 40%);
  - Personeel, teamwerking en doorgroei
  - Investeringsanalyse (15%)
  - Start-up nieuwe thuismarkt (10%)
- Externe communicatie (weging 10%);
  - Communicatie met aandeelhouders en investor relations (5%)
  - Vertegenwoordiging belangenorganisaties (5%)
- ESG-doelstellingen (35%);
- SAP-implementatie (15%) en IT infrastructuur (15%).

De weging van de variabele vergoeding van de CIO bestaat uit kwantitatieve en kwalitatieve criteria:

- Winst per aandeel (weging 20%);

EPRA-winst per aandeel met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en rente-afdekkingsinstrumenten en de resultaten behaald bij realisatie van activa;
- Bezettingsgraad (10%)
- Projectontwikkeling per jaar (realisatie: termijn, budget; toegevoegde waarde: investeringswaarde - kostprijs) (10%);
- Uitvoering investeringsdoelstellingen (10%);
- Managementvaardigheden (15%):
    - personeel, teamwerking, doorgroei, stroomlijning rapportering projectontwikkeling, klein en groot onderhoud;
- ESG-doelstellingen (35%).

De weging van de variabele vergoeding van de CLO gebeurt op basis van een aantal kwantitatieve en kwalitatieve criteria:
- Winst per aandeel (weging 20%);
  EPRA-winst per aandeel met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en rente-afdekkingsinstrumenten en de resultaten behaald bij realisatie van activa;
- Investeringsdoelstellingen (transactiemanagement (met CEO) (aansturen interne en externe deelnemers, documenteren transactie en informatieoverdracht aan propertymanagement en finance) (10%)
- Corporate (met CFO) (financiering onderneming (kapitaal/obligaties), compliance, FSMA, vennootschapssecretariaat) (10%);
- Managementvaardigheden (uitbouwen en organisatie legalteam BE en NL (20%);
- ESG-doelstellingen (35%);
- SAP-implementatie (5%).

Het maximale doelbedrag van de variabele jaarlijkse vergoeding voor het boekjaar 2025-2026 werd als volgt bepaald:
- Voor de CEO: 110.000 EUR
- Voor de andere leden van het managementcomité: 120.000 EUR

De variabele bezoldiging wordt jaarlijks in juli uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekeningen en het remuneratieverslag door de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering. Er zijn geen bijzondere bepalingen inzake de terugvordering van variabele bezoldiging. De bepalingen die in het burgerlijk recht voorzien zijn inzake onverschuldigde betalingen zijn onverkort van kracht.

II.3.2. TABEL MET TOELICHTING VAN DE PRESTATIES VAN DE LEDEN VAN HET MANAGEMENTCOMITÉ

De vaste bezoldiging van de leden van het managementcomité voor 2025-2026 zoals weergegeven in de tabel remuneratie is gelijk aan de bezoldiging zoals goedgekeurd door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité.
De jaarlijkse variabele bezoldiging gebaseerd op de prestatiedoelstellingen op korte termijn bedraagt conform het remuneratiebeleid maximum 15% van de jaarlijkse vaste bezoldiging, telkens bij het 100% halen van de prestatiedoelstellingen.

De prestatiedrempels en -maxima die worden gehanteerd voor deze criteria variëren tussen 0% en 100%.

e kwantitatieve prestatiedoelstellingen worden gelinkt aan de inspanningen die worden geleverd om de financiële prestaties van de vennootschap te behalen, met name minstens elk van de volgende criteria: EPS, portefeuillegroei, bezettingsgraad. Hierbij wordt rekening gehouden met de marktomstandigheden en specifieke moeilijkheden die zich in de loop van het boekjaar hebben voorgedaan. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de prestatiedoelstellingen weer:

Naam	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht	Gemeten prestatie t.o.v. target
Jan De Nys	**Kwantitatief**	65 %	100%
	EPS	25 %	100%
	Incasso/bezettingsgraad	25 %	100%
	Projectontwikkeling per jaar	5 %	100%
	Desinvesterings- en investeringsdoelstellingen	10 %	100%
	Kwalitatief	35 %	100%
	Personeel: teamwerking en doorgroei	10 %	100%
	Bestuurders: communicatie relevante informatie en voorbereiding vergaderingen	10 %	100%
	ESG	15 %	100%
Nicolas Beaussillon	**Kwantitatief**	65 %	100%
	EPS	25 %	100%
	Incasso/bezettingsgraad	25 %	100%
	Projectontwikkeling per jaar	5 %	100%
	Desinvesterings- en investeringsdoelstellingen	10 %	100%

Naam	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht	Gemeten prestatie t.o.v. target
	Kwalitatief	35 %	100%
	Personeel: teamwerking en doorgroei	10 %	100%
	Bestuurders: communicatie relevante informatie en voorbereiding vergaderingen	10 %	100%
	ESG	15 %	100%

Overige leden van het managementcomité		CFO	CIO	CLO	CFO	CIO	CLO
	Kwantitatief	— %	50 %	40 %	/	100%	100%
	EPS	— %	20 %	20 %	/	100%	100%
	Bezettingsgraad	— %	10 %	— %	/	100%	/
	Projectontwikkeling per jaar	— %	10 %	— %	/	100%	/
	Uitvoering investeringsdoelstellingen	— %	10 %	10 %	/	100%	100%
	Andere	— %	— %	10 %	/	/	100%
	Kwalitatief	100 %	50 %	60 %	100%	100%	100%
	Managementvaardigheden	40 %	15 %	20 %	100%	100%	100%
	ESG	35 %	35 %	35 %	100%	100%	100%
	SAP-implementatie	15 %	— %	5 %	100%	/	100%
	Andere	10 %	— %	— %	100%	/	/

II.4 Toelichting over de prestatiecriteria van de leden van het managementcomité in 2026-2027 (kortetemijnbonus) en 2026-2029 (langetermijnbonus)

Hierna volgt een overzicht van de prestatiedoelstellingen, zoals vastgesteld door de raad van bestuur op advies van het remuneratie- en benoemingscomité, en de overeenkomstige strategische doelstellingen, zowel voor 2026-2027 (korte termijn) als voor 2026-2029 (lange termijn). Overeenkomstig de heersende marktpraktijk, het remuneratiebeleid en rekening houdend met de commerciële gevoeligheid verbonden aan de voorafgaande bekendmaking van financiële doelstellingen, maakt de vennootschap de concrete prestatieniveaus van de prestatiedoelstellingen in het kader van het korte- en langetermijnbonusplan enkel ex post bekend.

Prestatiedoelstellingen op korte termijn - 2026-2027

	Weging	Criterium	Strategisch objectief
Financieel	40	Winst per aandeel	Waarde creëren voor de aandeelhouders: streven naar financiële groei en het aantrekken en behouden van investeerders
	15	Bezettingsgraad	Maximaliseren van operationele efficiëntie en klantentevredenheid
	15	Operationele marge	Waarde creëren voor de aandeelhouders door verbeteren van kostenefficiëntie en winstgevendheid
Niet-financieel[1]	30	Investeringsdoelstellingen	Arbitrage met het oog op het verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille
		ESG doelstellingen	Verankeren van duurzaamheid in de kernstrategie
		Personeelsmanagement, teamwerking, doorgroei	Ontwikkelen van menselijk kapitaal en organisatiecapaciteit
		Communicatie ten aanzien van aandeelhouders	Versterken van vertrouwen en transparantie
		Communicatie ten aanzien van het bestuur / informatieverschaffing bestuur / voorbereiding bestuursvergaderingen	Versterken van corporate governance en strategische alignering tussen het management en de raad van bestuur

[1] Exacte invulling van de prestatiedoelstellingen varieert per lid van het managementcomité.agi

Prestatiedoelstellingen op lange termijn - 2026-2029

	Weging	Criterium	Strategisch objectief
Financieel	35%	Evolutie van de net asset value en groei van de portefeuille	Optimaliseren van duurzame aandeelhouderswaarde op lange termijn
	35%	Evolutie van de winst per aandeel	Optimaliseren van duurzame aandeelhouderswaarde op lange termijn
	10	Relatief aandeelhoudersrendement	Maximaliseren van duurzame aandeelhouderswaarde op lange termijn
Niet-financieel[1]	20%	Internationalisering van de vennootschap en creatie toekomstige internationale structuur, ESG doelstellingen en kwalitatieve evolutie van de portefeuille	Bevorderen van de kwaliteit van de portefeuille met het oog op het verzekeren van waarde op lange termijn en met het oog op het waarborgen van de continuïteit en de veerkracht van de organisatie, verbeteren van de operationele efficiëntie en realisatie van duurzaamheidsstrategie

[1] Exacte invulling van de prestatiedoelstellingen varieert per lid van het managementcomité.

III. VERTREKVERGOEDINGEN

De vertrekvergoedingen worden beschreven in het remuneratiebeleid.

Tijdens het boekjaar 2025-2026 heeft één bestuurder voortijdig ontslag genomen, met name de heer Michel Van Geyte met ingang van 3 september 2025.

Het mandaat van de heer Jan De Nys als gedelegeerd bestuurder is per 1 januari 2026 beëindigd. Hij werd vervangen door de heer Nicolas Beaussillon.

Naar aanleiding van deze beëindigde mandaten werden tijdens het boekjaar 2025-2026 geen vertrekvergoedingen betaald, noch aan de bestuurders, noch aan de leden van het managementcomité.

Na het einde van het boekjaar, heeft de heer Koen Nevens, met ingang van 22 mei 2026, ontslag genomen als bestuurder.

IV. GEBRUIK VAN TERUGVORDERINGSRECHTEN

Er werd tijdens boekjaar 2025-2026 geen gebruik gemaakt van enige terugvorderingsrechten.

V. AFWIJKINGEN VAN HET REMUNERATIEBELEID

Er werden in boekjaar 2025-2026 geen materiële afwijkingen vastgesteld van het remuneratiebeleid.

VI. EVOLUTIE VAN DE REMUNERATIE EN VAN DE PRESTATIES VAN DE VENNOOTSCHAP

	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Vergoeding Voorzitter van de Raad van Bestuur	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%
Totale remuneratie bestuurders – jaarlijkse verandering in %	-20%	+5%	-1%	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Remuneratie Jan De Nys – CEO – jaarlijkse verandering in % [1]	-23%	+1%	+12%	+10%	—%	—%	+21%
Remuneratie Nicolas Beaussillon – CEO – jaarlijkse verandering in % [2]	Nvt						
Totale remuneratie andere leden managementcomité (excl. CEO) – jaarlijkse verandering in % [3]	-20%	+8%	+54%	+8%	+4%	0	n.v.t.
Prestaties Retail Estates							
EPRA EPS – jaarlijkse verandering in %	-1,04%	+0,51%	-2,51%	+8,63%	+17,41%	-11,21%	+3,51%
Portefeuillegroei – jaarlijkse verandering in %	+1,55%	+2,03%	+7,40%	+7,31%	+2,48%	+3,34%	+8,64%
Bezettingsgraad – jaarlijkse verandering in %	+0,57%	-0,85%	-0,30%	+0,25%	+0,79%	-0,87%	-0,37%
Gemiddelde remuneratie van de werknemers (in VTE) – jaarlijkse verandering in % [4]	+3,84%	+0,87%	+13,04%	+7,16%	+0,99%	+4,85%	0,00

	31.03.2026	31.03.2025
Ratio hoogste remuneratie van lid managementcomité/laagste remuneratie van de werknemers (in VTE) [5]	8,72	7,82

[1] De daling is te verklaren doordat Jan De Nys uit dienst gegaan is op 31 december 2025 na het einde van het derde kwartaal.

[2] Aangezien Nicolas Beaussillon pas in dienst is getreden op 1 januari 2026 is er nog geen vergelijking mogelijk.

[3] De daling is te verklaren doordat het managementcomité een lid minder telde in 2025-2026 tegenover het voorgaande boekjaar door het vertrek van de CBDO.

[4] Wordt berekend als zijnde de totale personeelskost ("cost to the company") gedeeld door het totaal aantal werknemers in VTE.

[5] De hoogste remuneratie betreft deze van de CEO, voor het huidige boekjaar de kost van beide CEO's samen. De laagste remuneratie is bepaald op basis van de totale personeelskost van de betreffende werknemer.

Gelet op de toegenomen complexiteit van de activiteiten van de Vennootschap, onder meer door het internationaal karakter van haar activiteiten, de notering op een buitenlandse beurs en de uitgebreidere rapporteringsverplichtingen, werden de vergoedingen van de niet-uitvoerende bestuurders aangepast in lijn met de beslissingen van de algemene jaarvergadering gehouden op 18 juli 2022 en 22 juli 2025.

VII. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

Het remuneratieverslag werd op de vorige algemene jaarvergadering goedgekeurd met 62,16% van de uitgebrachte stemmen.

Andere tussenkomende partijen

Certificering van de rekeningen

Een door de algemene vergadering van aandeelhouders aangestelde commissaris moet:

- de jaarrekeningen certificeren en het beperkt nazicht uitvoeren zoals voor iedere naamloze vennootschap;
- bijzondere verslagen opstellen voortvloeiende uit de toepasselijke wetgeving, gezien Retail Estates nv als openbare GVV een beursgenoteerde vennootschap is.

De commissaris is PwC Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert, door de FSMA Erkend Revisor, met zetel te 1831 Diegem, Culliganlaan 5. Deze werd benoemd bij de jaarvergadering van 22 juli 2024 voor een periode van 3 jaar.

De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen bedragen 0,14 mio EUR excl. btw.

De honoraria van PwC Bedrijfsrevisoren voor de andere bijzondere (wettelijke) opdrachten van de commissaris (bijv. verslagen voor fusies), bedragen 0,03 mio EUR excl. btw. Er waren in het afgelopen boekjaar geen honoraria voor studie- of bijstandsopdrachten (bijvoorbeeld inzake fiscaliteit en due diligenceopdrachten).

Vastgoedexpertise

Conform de GVV-Wetgeving doet Retail Estates nv een beroep op deskundigen voor de periodieke schattingen van zijn vermogen telkens als de vennootschap overgaat tot de uitgifte van aandelen, tot notering op de beurs of de aankoop van andere dan beursgenoteerde aandelen, of als ze onroerende goederen koopt of verkoopt. Deze schattingen zijn nodig om de inventariswaarde te bepalen en de jaarrekeningen op te stellen. De vergoedingen voor de vastgoeddeskundigen zijn bepaald op basis van de te taxeren oppervlakte en geenszins op basis van de resultaten van de schatting.

België

De schattingsopdrachten voor de Belgische portefeuille werden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield (Kunstlaan 56 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heer Stan Deback tot 31 december 2025 en door de heer Thomas Luca vanaf 1 januari 2026, aan CBRE nv (Lloyd Georgelaan 7 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heer Pieter Paepen, en aan Stadim cvba (Mechelsesteenweg 180 te 2018 Antwerpen), vertegenwoordigd door de heer Bjorn Warlop.

In het afgelopen boekjaar was een vergoeding van 0,38 mio EUR incl. btw verschuldigd aan Cushman & Wakefield met betrekking tot de prestaties voor de periodieke schatting van een gedeelte van de panden van de vastgoedportefeuille. Aan CBRE werd een ereloon van 0,42 mio EUR incl. btw betaald voor de prestaties van de periodieke schatting van de vastgoedportefeuille. De vergoeding verschuldigd aan Stadim met betrekking tot de prestaties voor de periodieke schatting van een gedeelte van de panden van de vastgoedportefeuille bedraagt op jaarbasis 0,07 mio EUR incl. btw.

De waardering van het vastgoed van Immobilière Distri-Land nv wordt opgesteld door Cushman & Wakefield in gezamenlijke opdracht van Retail Estates nv en Immobilière Distri-Land nv en tevens door deze laatstgenoemde bekendgemaakt. De kosten worden 50/50 verdeeld tussen Retail Estates nv en Immobilière Distri-Land nv.

Nederland

De schattingsopdrachten voor de Nederlandse portefeuille worden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield (Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam), vertegenwoordigd door de heer Bas Martens, aan CBRE (Gustav Mahlerlaan 405, postbus 7971, 1008 AD Amsterdam), vertegenwoordigd door de heer Roderick Smorenburg en voor Alex Invest nv door de heer Geert Wesselinck, en aan Colliers (Stadionplein 14, 1076 CM Amsterdam), vertegenwoordigd door de heer Patrick Neefjes tot 31 december 2024 en door de heer Marco van der Wal vanaf 1 januari 2025.

In het afgelopen boekjaar was een vergoeding van 0,19 mio EUR incl. btw verschuldigd aan Cushman & Wakefield met betrekking tot de prestaties voor de periodieke schatting van een gedeelte van de panden van de vastgoedportefeuille. Aan CBRE werd een ereloon van 0,03 mio EUR incl. btw betaald voor de prestaties van de periodieke schatting van een deel van de vastgoedportefeuille. Aan Colliers werd een ereloon van 0,02 mio EUR incl. btw betaald voor de prestaties van de periodieke schatting van een deel van de vastgoedportefeuille.

Certificering van de rekeningen, informatie over de markt, marktaandelen, klassementen en andere informatie

Tenzij anders in dit Jaarlijks Financieel Verslag vermeld, berust alle informatie over de markt, marktaandelen, klassementen, sectorgegevens en alle andere informatie in dit Jaarlijks Financieel Verslag, op verslagen opgesteld door sectorbronnen, gepubliceerde informatie, verslagen opgesteld door de commissaris of de vastgoedexperts, dan wel op de eigen ramingen van de vennootschap, die deze informatie als redelijk beschouwt. Indien informatie afkomstig is van onafhankelijke bronnen, verwijst het Jaarlijks Financieel Verslag naar deze onafhankelijke bronnen. De informatie door derden verstrekt, is correct overgenomen en, voor zover de vennootschap weet, of voor zover zij dit naar best weten heeft kunnen vaststellen op basis van de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De vennootschap heeft deze informatie niet onafhankelijk gecontroleerd. Bovendien is de informatie over de markt aan verandering onderhevig en kan deze informatie niet systematisch met zekerheid worden gecontroleerd vanwege de beperkte beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de gegevens die aan de basis van de informatie liggen, door de vrijwillige bijdrage aan de verzameling van gegevens, en door andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktinformatie. Men dient er zich bijgevolg bewust van te zijn dat informatie met betrekking tot de markt, marktaandelen, klassementen en sectorgegevens, en ramingen en veronderstellingen die op dergelijke informatie gebaseerd zijn, mogelijkerwijze niet accuraat zijn.
De andere tussenkomende partijen hebben ermee ingestemd dat de onder dit hoofdstuk vermelde informatie wordt opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag.

Aan- en verkoop aandelen Retail Estates nv – insider trading

Overeenkomstig de principes en de waarden van de onderneming heeft Retail Estates nv in zijn Verhandelingsreglement (dealing code) regels opgenomen die moeten worden nageleefd door de bestuurders en aangestelde personen die de financiële instrumenten uitgegeven door Retail Estates nv willen verhandelen.

Het Verhandelingsreglement maakt integraal deel uit van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap en werd afgestemd op toepasselijke wet- en regelgevingen (in het bijzonder de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (de Verordening Marktmisbruik), de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten) en de Corporate Governance Code 2020).

Informatie krachtens art. 34 van het KB van 14 november 2007 inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt

Kapitaalstructuur (op 31 maart 2026), overdrachts- of stemrechtbeperkingen, andeelhoudersovereenkomsten

Het kapitaal bedraagt 338.099.179,15 EUR en is verdeeld over 15.026.370 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Er is slechts één categorie van aandelen. Er is geen wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht of op de overdraagbaarheid van de aandelen en er zijn geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn of wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht. Er zijn evenmin aandeelhoudersovereenkomsten bekend bij Retail Estates.

Aandelenoptieplan

Retail Estates nv heeft geen aandelenoptieplan opgesteld.

Toegestane kapitaal

Bij de buitengewone algemene vergadering van 12 juni 2024 werd de raad van bestuur uitdrukkelijk gemachtigd om, voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de beslissing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van:

a) honderdéénenzestig miljoen zevenhonderdachtentwintigduizend honderdvierenvijftig euro en tien eurocent (€ 161.728.154,10,-) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
b) honderdéénenzestig miljoen zevenhonderdachtentwintigduizend honderdvierenvijftig euro en tien eurocent (€ 161.728.154,10) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
c) tweeëndertig miljoen driehonderdvijfenveertigduizend zeshonderddertig euro en éénentachtig eurocent (€ 32.345.630,81,-) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, met dien verstande dat de raad van bestuur het kapitaal overeenkomstig dit punt (c) enkel zal kunnen verhogen voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig dit lid zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging;
d) negenenvijftig miljoen vijfhonderdtwintigduizend vierenzestig euro en achtenvijftig eurocent (€ 59.520.064,58) voor alle andere vormen van kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur zou beslissen tot en met 6 juli 2027 en tweeëndertig miljoen driehonderdvijfenveertigduizend zeshonderddertig euro en éénentachtig eurocent (€ 32.345.630,81) voor zulke kapitaalverhogingen waartoe de raad van bestuur zou beslissen vanaf 7 juli 2027, met dien verstande dat het bedrag van iedere kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur zou beslissen onder dit punt d. vanaf de datum van publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 12 juni 2024 en tot en met 6 juli 2027 niet in mindering zal worden gebracht

van het maximumbedrag van tweeëndertig miljoen driehonderdvijfenveertigduizend zeshonderddertig euro en éénentachtig eurocent (€ 32.345.630,81);

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging toegestane kapitaal in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van € 297.600.322,91 gedurende de periode waarvoor de machtiging werd verleend.

Deze machtiging is toegekend aan de raad van bestuur voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 12 juni 2024.

Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de raad van bestuur zoals uiteengezet in de voorgaande alinea's, heeft de buitengewone algemene vergadering van 12 juni 2024 de raad van bestuur gemachtigd, voor een periode van drie jaar vanaf voormelde buitengewone algemene vergadering, om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen nadat de Vennootschap de mededeling van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten heeft ontvangen dat haar kennis is gegeven van een openbaar overnamebod op de effecten van de Vennootschap, onder de voorwaarden waarin de toepasselijke wettelijke bepalingen voorzien en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV-wetgeving voorziet.

De raad van bestuur heeft tijdens het boekjaar 2025-2026 gebruik gemaakt van deze machtiging toegestane kapitaal in het kader van de uitgifte van het interim-keuzedividend met betrekking tot het resultaat van boekjaar 2024-2025.

Inkoop aandelen

De vennootschap bezit geen eigen aandelen. De buitengewone algemene vergadering van 12 juni 2024 heeft de statuten gewijzigd waardoor de raad van bestuur gemachtigd werd aandelen van Retail Estates nv te verwerven onder een aantal bijzondere voorwaarden die in de statuten werden opgenomen.

De buitengewone algemene vergadering heeft meer bepaald beslist om de raad van bestuur te machtigen om voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de beslissing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen zonder dat het totale aantal eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben dat de vennootschap in toepassing van deze machtiging bezit of in pand heeft tien procent (10%) van het totale aantal aandelen mag overschrijden, tegen een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 75% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging, respectievelijk inpandneming noch hoger dan 125% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging, respectievelijk inpandneming. Dezelfde buitengewone algemene vergadering heeft voor het overige ook beslist, voor zover als nodig, om de raad van bestuur uitdrukkelijk te machtigen om eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben te vervreemden aan een of meer bepaalde personen al dan niet personeel.

Beide machtigingen gelden voor de raad van bestuur van de vennootschap, voor de rechtstreekse en, voor zover als nodig, de onrechtstreekse dochtervennootschappen van de vennootschap, en, voor zover als nodig, voor elke derde handelend in eigen naam, maar voor rekening van die vennootschappen.

Regels benoeming/vervanging bestuursorganen en wijziging statuten

De regels die gelden bij de benoeming of de vervanging van de leden van de raad van bestuur en die op de wijziging van de statuten van Retail Estates nv van toepassing zijn, zijn deze die zijn opgenomen in de geldende wetgeving – in het bijzonder het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de GVV-Wetgeving – en in de statuten van Retail Estates nv.

Belangrijke overeenkomsten

De voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Retail Estates nv financiering verschaft hebben, vereisen het behoud van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. De algemene voorwaarden waaronder deze financieringen toegekend zijn, bevatten een beding van vervroegde opeisbaarheid naar discretie van de bankinstellingen bij controlewijziging. Bovendien werd met een aantal financiële instellingen een convenant opgenomen in de kredietovereenkomsten waarbij Retail Estates nv zich ertoe verbindt een maximale schuldgraad van 60% te eerbiedigen (wat lager is dan de wettelijk bepaalde maximale schuldgraad van 65%).

Overeenkomsten tussen Retail Estates en zijn bestuurders/werknemers

In de overeenkomst gesloten met de CFO wordt voorzien in een bepaling die stelt dat, indien de managementovereenkomst met de CFO wordt beëindigd door de vennootschap binnen de zes maanden na de succesvolle afronding van een (vijandige) overname, de opzegtermijn wordt verlengd van 12 maanden tot 18 maanden.
In de overeenkomsten gesloten met de andere leden van het managementcomité en met de werknemers wordt niet voorzien in dergelijke clausule.

Statuten van Retail Estates nv

De statuten van Retail Estates nv zijn opgenomen in het hoofdstuk “permanent document” van het Jaarlijks Financieel Verslag. Hun laatste herziening dateert van 26 juni 2025.