

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2025-2026



INHOUD

**1**

EERSTE
JAARHELFT
2025/26 IN EEN
NOTENDOP

P3

2

BEHEERS-
VERSLAG

P6

3

HALFJAARLIJKS
FINANCIEEL
VERSLAG

P17

4

VERSLAG
VAN HET
AANDEEL

P55

5

VASTGOED
VERSLAG

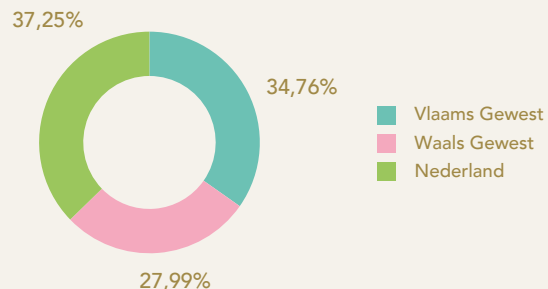
P61

6

DIVERSEN

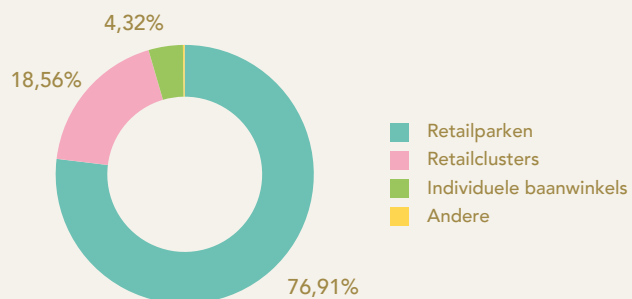
P71

Eerste jaarhelft 2025/26 in een notendop



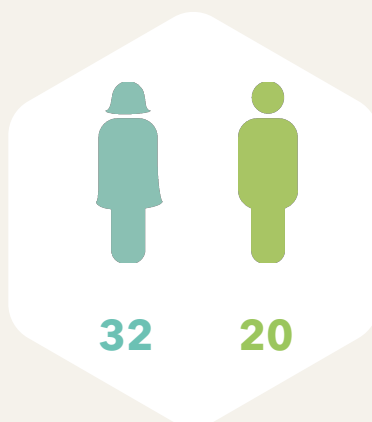
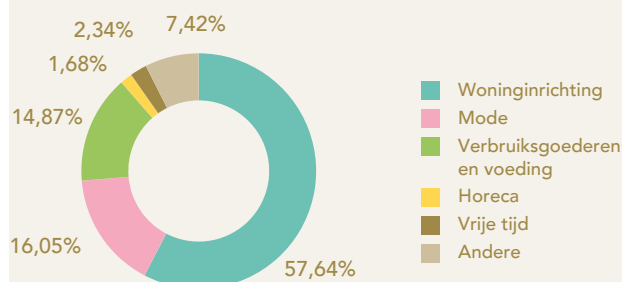
715
winkelpanden
in België

305
winkelpanden
in Nederland



1.020
winkelpanden

De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat uit winkelpanden gelegen in de periferie van de grootste steden van België en Nederland.



REËLE WAARDE

2,087 miljard €

Retail Estates nv spitst zich toe op een continue versterking van de kwaliteit van zijn vastgoed en de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.



WINKELOPPERVLAKTE

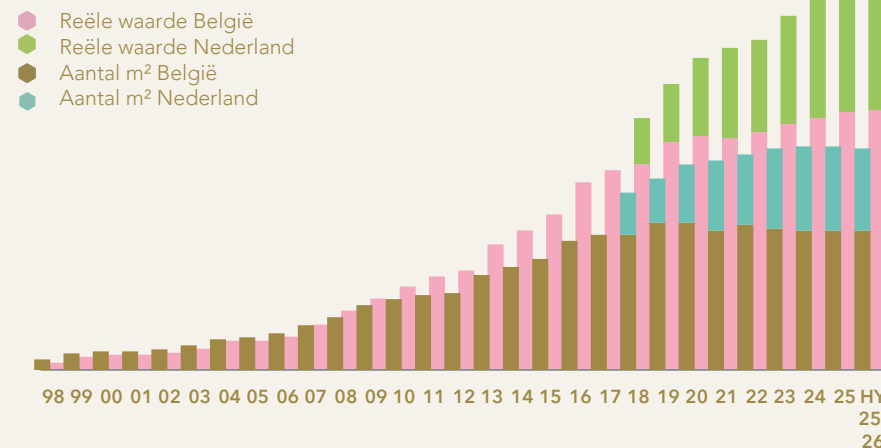
1.213.544 m²

Retail Estates nv breidt zijn portefeuille uit door acquisities, projectontwikkelingen en optimalisatie van de vastgoedportefeuille.



GROEI VAN DE PORTEFEUILLE

VAN RETAIL ESTATES NV TUSSEN 1998 EN 2025



KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.09.2025	31.03.2025
Aantal panden	1.020	1.023
Totaal verhuurbare oppervlakte in m ²	1.213.544	1.231.205
Geschatte reële waarde (in €)	2.087.059.611	2.069.537.304
Geschatte investeringswaarde (in €)	2.199.575.520	2.179.677.298
Gemiddelde huurprijs per m ² (in €)	124,77	123,83
Bezettingsgraad	97,40 %	97,26 %

BALANSGEGEVENS	30.09.2025	31.03.2025
Eigen vermogen (in €)	1.220.312.877	1.230.021.301
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (in €)	1.211.163.588	1.221.039.711
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%) ¹	42,80 %	42,52 %

RESULTATEN (in duizenden €)	30.09.2025	30.09.2024
Nettohuurresultaat	72.692	70.609
Vastgoedresultaat	71.205	69.281
Vastgoedkosten	-8.279	-7.519
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-4.622	-4.708
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	58.304	57.055
Resultaat op de portefeuille	7.989	11.413
Operationeel resultaat	66.292	68.469
Financieel resultaat	-16.603	-25.336
Nettoresultaat	47.516	42.138
Nettoresultaat (Groep)	47.149	41.877
EPRA-resultaat (Groep)	45.461	45.349

GEGEVENS PER AANDEEL	30.09.2025	31.03.2025
Aantal aandelen	15.026.370	14.707.335
Aantal dividendgerechtigde aandelen	15.026.370	14.707.335
Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel IFRS	80,60	83,02
EPRA NTA	78,99	80,87
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	84,15	83,61
Beurskoers op afsluitingsdatum	63,50	60,30
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS	-21,22 %	-27,37 %

	30.09.2025	30.09.2024
EPRA-resultaat per aandeel (Groep)	3,06	3,12

¹ Het K.B. van 13 juli 2014 (het "GVV-K.B."), zoals laatst gewijzigd door het K.B. van 23 april 2018, in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvenootschappen (de "GVV-Wet"), zoals laatst gewijzigd bij K.B. van 18 april 2022.

EPRA Key Performance Indicatoren (KPI's)

	30.09.2025		31.03.2025	
	EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA NRV	1.305.333	86,87	1.306.192	88,81
EPRA NTA	1.186.882	78,99	1.189.388	80,87
EPRA NDV	1.212.028	80,66	1.224.055	83,23

	30.09.2025	30.09.2024
	%	%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,57 %	6,70 %
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	6,57 %	6,70 %
EPRA Huurleegstand	2,60 %	2,43 %
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	17,96 %	18,08 %
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	17,18 %	17,06 %

	30.09.2025		30.09.2024	
	EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA-resultaat (Groep)	45.461	3,06	45.349	3,12

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

In het [hoofdstuk Diversen](#) zijn de uitgebreide berekeningen en definities opgenomen.


 CRESCEND'EAU
 VERVIERS
 BELGIË

 WOONBOULEVARD
 HEERLEN
 NEDERLAND



BEHEERSVERSLAG

INLEIDING

ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER
2025-2026 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2025

GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

ANALYSE VAN DE RESULTATEN

VOORUITZICHTEN



BEHEERSVERSLAG



1. INLEIDING

Algemeen

Retail Estates nv is één van de belangrijkste Belgische vastgoedvennootschappen gespecialiseerd in out-of-town winkelvastgoed. De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat uit 1.020 panden gelegen in België en Nederland, goed voor een totale winkelloppervlakte van 1.213.544 m² en een reële waarde van 2.087,06 mio EUR.

Retail Estates nv is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam. De beurskapitalisatie van de vennootschap bedroeg op 30 september 2025 954,2 mio EUR.

Risicobeheer

Het management tracht de risicofactoren tot een minimum te beperken, maar dit belet niet dat er met een aantal risico's terdege rekening dient gehouden te worden. Voor een overzicht van de risico's verwijzen we naar het hoofdstuk "Risicobeheer" van het jaarverslag 2024-2025 of naar de website (www.retailstates.com/nl/retail-estates/about/risk-management).

WOONBOULEVARD SPIJKENISSE
NEDERLAND

BEL'PROVINCE
EIGENBRAKEL
BELGIË





WOONMALL
ALEXANDRIUM
ROTTERDAM
NEDERLAND



2. Belangrijke gebeurtenissen in het eerste semester 2025-2026 afgesloten op 30 september 2025

Huurinkomsten en bezettingsgraad

Het nettohuurresultaat bedroeg in het eerste semester van het boekjaar 72,69 mio EUR, wat een stijging met +3,0% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2024-2025. Toen bedroeg het nettohuurresultaat 70,61 mio EUR.

De bezettingsgraad bedroeg op 30 september 2025 97,40%, ten opzichte van 97,26% op 31 maart 2025.

Zowel het nettohuurresultaat als de bezettingsgraad werd getroffen door Leen Bakker België (huur volledig betaald maar servicekosten niet) en Carpetright Nederland (huur september niet betaald).

In augustus 2025 keurde de ondernemingsrechtbank op vraag van Leen Bakker België nv de opening goed van de procedure tot overdracht onder gerechtelijk gezag van zijn 44 verkooppunten in België met als doel overnemers te vinden voor alle of een deel van de winkels. In België huurt Leen Bakker elf panden van Retail Estates met een totale winkeloppervlakte van 16.452 m². Samen

vertegenwoordigen ze een jaarlijkse huuropbrengst van 2 mio EUR. Deze elf winkels, op een totaal van 1.020 Retail Estates-panden, vormen 1,39% van de totale jaarlijkse Retail Estates-huromzet. De huren van Leen Bakker België zijn betaald tot en met november.

In september 2025 werd bekend dat Carpetright Nederland, een woonwinkelketen gespecialiseerd in vloerbekleding, het faillissement heeft aangevraagd. Retail Estates verhuurt acht winkelpanden aan Carpetright in Nederland. Samen vertegenwoordigen ze een jaarlijkse huuropbrengst van 1,05 mio EUR of 0,71% van de totale jaarlijkse Retail Estates-huromzet. De huren van Carpetright Nederland zijn betaald tot eind augustus.

Zowel in België als in Nederland heeft Retail Estates intentieverklaringen van kandidaat-huurders gekregen die zullen leiden tot verhuring vanaf 1 januari 2026. Bij publicatie van dit halfjaarverslag was dit het geval voor zes van de elf winkels in België en voor vier van de acht winkels in Nederland. Bovendien zijn twee Nederlandse panden ondertussen overgedragen aan nieuwe huurders.

Reële waarde vastgoedportefeuille¹

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedroeg op 30 september 2025 2.087,06 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 17,52 mio EUR (+0,85%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2025 (2.069,54 mio EUR). Dit effect is het gevolg van de investeringen en desinvesteringen in het eerste semester en de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden voornamelijk verklaard door een waardestijging ten belope van 8,50 mio EUR. Het huurrendement (t.o.v. de investeringswaarde) dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,76% op basis van de contractueel verschuldigde huren.

Per 30 september 2025 bestond de vastgoedportefeuille uit 1.020 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.213.544 m².

¹ Reële waarde (fair value): investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de hypothetische mutatiekosten zijn afgetrokken conform IFRS13. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 2).

Investerings - winkelparken²

In de eerste jaarhelft van het boekjaar 2025-2026 heeft Retail Estates drie units aangekocht in **Woonmall Alexandrium in 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 verhoogt Retail Estates via Alex Invest zijn belang tot 49,52% van de stemrechten in de mede-eigendom.

Vaste activa in aanbouw

Op 30 september 2025 bedroeg het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw 12,78 mio EUR. Retail Estates onderscheidt 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);
- 7,80 mio EUR prospectieve vaste activa in aanbouw;
- 0,00 mio EUR vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling;
- 3,78 mio EUR vaste activa in aanbouw in uitvoering; en
- 0,09 mio EUR vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid.

Prospectieve vaste activa in aanbouw

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te **Wetteren (België)** 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 een aangrenzend perceel verworven met twee KMO-panden (investering van circa 9 mio EUR). Het bestemmingsplan heeft winkelpanden voor volumineuze detailhandel maar ook KMO-panden principeel 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.

Voorontwikkeling

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

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 augustus 2025. Oplevering is voorzien in de zomer van 2026. De verwachte investering bedraagt 3,07 mio EUR. De gezamenlijke jaarhuur zal 0,40 mio EUR bedragen. Met beide huurders zijn langetermijnovereenkomsten afgesloten.

Vaste activa in aanbouw gekoppeld aan duurzaamheid

In het kader van de ESG-strategie investeert Retail Estates in de realisatie van **zonnepaneelinstallaties** op de daken van verschillende retailparken in België.

Het voorbije halfjaar werd in Kampenhout, Eupen, Gent en Wilrijk (België) een totaal vermogen van 541 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd en in gebruik genomen die, naar verwachting, jaarlijks 487 MWh aan groene stroom zullen produceren. Dat komt overeen met het jaarlijks verbruik van 139 gezinnen³. De investering bedroeg 0,46 mio EUR. Retail Estates verhuurt deze installaties aan zijn klanten of aan een energiemakelaar.

Naast de zonnepaneelinstallaties investeert Retail Estates ook in **duurzame dakrenovaties, warmtepompinstallaties en buitenschrijnwerk**. In de eerste jaarhelft bedroeg deze investering 5,10 mio EUR voor panden gelegen op 22 locaties, onder meer in Naaldwijk (Nederland), Herstal, Mechelen, Rocourt, Sint-Denijs-Westrem en Genk (België).

Verder maakt Retail Estates ruimte voor laadpalen op zijn terreinen. In de eerste helft van het boekjaar zijn twee laadpalen geïnstalleerd op een bijkomende locatie.

Oplevering

In de eerste jaarhelft van het boekjaar 2025-2026 heeft Retail Estates geen grote projecten opgeleverd.

² De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte reële waarde van de vastgoeddeskundigen.

³ Op basis van een gemiddeld verbruik van 3,5 MWh/jaar voor een doorsnee gezin (VREG).

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. In andere gevallen 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.

In de eerste jaarhelft werden geen verbouwingen opgeleverd in deze context.

Op 30 september 2025
bedroeg het totaalbedrag van
de vaste activa in aanbouw

12,78 mio EUR



Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

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

Tot augustus liep er een beroepsprocedure tegen de bekomen omgevingsvergunning bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze is bevoegd om op proceduregronden de beslissing over de vergunning die verleend is door de bestendige deputatie te vernietigen en opnieuw voor te leggen aan dezelfde bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant. Op 28 augustus 2025 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep verworpen.

In oktober heeft de aangrenzende gemeente Haacht bij de Raad van State cassatieberoep aangetekend op formele gronden. Indien dit beroep wordt ingewilligd, dan wordt de zaak terug verwezen naar de Raad voor Vergunningsbetwistingen die zich dan zal moeten buigen over de argumentatie van de gemeente Haacht. Als het beroep wordt verworpen, dan wordt de vergunning definitief en kunnen de werken starten.

Participatie Retail Estates

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 met oog op de herontwikkeling van de site.

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. Op 30 september 2025 bedroeg de uitstaande schuld op de rekening-courant 0,98 mio EUR.

Desinvesteringen

Het totaal aan desinvesteringen in de eerste jaarhelft resulteerde in een nettoverkoopopbrengst van 19,84 mio EUR. Deze verkopen leidden tot een nettominwaarde van 0,21 mio EUR. Het totaal aan desinvesteringen vloeit voort uit de verkoop van een retailpand in Veenendaal, de verkoop van panden op de Keerdok-site (Mechelen), een winkelunit in Sint-Martens-Latem, de verkoop van de KMO-unit in Eupen en de verkoop van grondposities van appartementen die ontwikkeld werden door vastgoedpromotoren op de site in Houthalen.

Op 1 april 2025 heeft Retail Estates een **woonmall met zes 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.

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 verkoop fase 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 netto verkoopopbrengst 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.



WOONMALL
ALEXANDRIUM
ROTTERDAM
NEDERLAND



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.

Daarnaast zijn er in de eerste helft van 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 0,72 mio EUR.

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.

Kapitaalverhogingen in het kader van toegestaan kapitaal – interim-keuzedividend

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 23 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 34,7% van de coupons nr. 33 ingebracht in ruil voor nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 27 juni 2025 319.035 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 18.223.279,20 EUR⁴ (inclusief uitgiftepremie), wat het totale aantal aandelen op 30 september 2025 op 15.026.370 bracht en het kapitaal op 338.099.179,15 EUR.

⁴ Zie [persbericht van 26 juni 2025](#).

Uitvoering van de financieringsstrategie

Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties voor institutionele beleggers. De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3,39 jaar.

In het kader van de financiering van zijn activiteiten heeft Retail Estates sinds september 2017 (en uitgebreid in oktober 2018) een commercial paper-programma van (maximaal) 100 mio EUR. 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 commercial paper-programma is op 30 september 2025 38,55 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde interestvoet bedroeg op 30 september 2025 2,05% ten opzichte van 2,08% op 31 maart 2025 (zie jaarverslag 2024-2025).

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).

Langs de schuldfinancieringszijde 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.

Voor meer informatie in verband met de financiering verwijzen we naar [bijlage 3 Langlopende en kortlopende financiële schulden](#) van het halfjaarlijks financieel verslag.

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 (die 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 gereguleerde 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.

De gemiddelde interestvoet
bedroeg op 30 september
2025

2,05%

ten opzichte van 2,08% op
31 maart 2025

3. GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

Er vonden geen significante gebeurtenissen plaats na balansdatum.



CRESCEND'EAU
VERVIERS
BELGIË





Het EPRA-resultaat van de Groep bedroeg

45,46 mio EUR

een stijging van +0,25% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

4. ANALYSE VAN DE RESULTATEN

Halfjaarresultaten 30 september 2025: EPRA-resultaat van de Groep⁵ gestegen met +0,25% ten opzichte van 30 september 2024 - reële waarde vastgoedportefeuille gestegen tot 2.087,06 mio EUR.

Op 30 september 2025 bedroeg het **EPRA-resultaat van de Groep** (dat is de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) 45,46 mio EUR, een stijging van +0,25% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het **nettohuurresultaat** is gestegen van 70,61 mio EUR naar 72,69 mio EUR (+2,95%). Dit is vooral toe te schrijven aan aankopen van verhuurd vastgoed in de loop van het vorige boekjaar en indexaties van de bestaande huren. Ten opzichte van 30 september 2024 groeide de vastgoedportefeuille met 39,76 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2025 groeide de reële waarde van de portefeuille met 17,52 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteerde dit in een **operationeel vastgoedresultaat** van 62,93 mio EUR ten opzichte van 61,76 mio EUR vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedroegen -8,28 mio EUR ten opzichte van -7,52 mio EUR het jaar voordien, een stijging van +0,76 mio EUR. De stijging is hoofdzakelijk te verklaren door een toename van de technische kosten (+0,81 mio EUR) gerelateerd aan onderhoudskosten, en een toename in de beheerskosten (+0,07 mio EUR) en commerciële kosten (+0,03 mio EUR) wegens een stijging in de personeelskosten en marketingkosten. Een daling in de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen (-0,16 mio EUR) compenseerde de gestegen kosten gedeeltelijk. De significante stijging van de technische kosten is te verklaren door specifieke grote onderhoudskosten in het huidige boekjaar en lagere uitgaven voor onderhoud in de eerste jaarhelft van het vorige boekjaar.

De **algemene kosten van de vennootschap** bedroegen -4,62 mio EUR, wat licht lager is in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (-4,71 mio EUR).

Na aftrek van de algemene kosten bereikte Retail Estates een **operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille** van 58,30 mio EUR. De operationele marge bedroeg 80,21%.

Het resultaat uit de **verkopen van vastgoedbeleggingen** bedroeg -0,21 mio EUR op een totale verkoopopbrengst van 19,84 mio EUR. We verwijzen naar de paragraaf [Desinvesteringen](#) eerder in dit beheersverslag.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedroegen 8,50 mio EUR en worden enerzijds voornamelijk verklaard door een waardestijging in de vastgoedportefeuille ten belope van 12,31 mio EUR en anderzijds door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (-3,81 mio EUR). Het 'ander' portefeuilleresultaat bedroeg -0,30 mio EUR.

⁵ Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen (exclusief EPRA-resultaat van minderheidsbelangen).

Het **financieel resultaat** (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedroeg -10,18 mio EUR. De netto-interestkosten bedroegen -10,26 mio EUR, nagenoeg gelijk tegenover vorig jaar toen ze -10,34 mio EUR bedroegen. De gemiddelde interestvoet daalde tot 2,05% ten opzichte van 2,08% op 31 maart 2025. De daling van het financieel resultaat inclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva van -25,34 mio EUR tot -16,60 mio EUR is het gevolg van de wijziging in de reële waarde 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. De daling van de reële waarde van de financiële activa en passiva is enerzijds het gevolg van het naderen van de afloop van de looptijd van bepaalde rente-indekkingsinstrumenten die op vervaldatum komen en anderzijds van de impact van de daling van de verwachte lange termijnrente.

De **belastingen** bedroegen -2,15 mio EUR ten opzichte van -0,97 mio EUR het jaar voordien, een stijging van -1,18 mio EUR. De stijging is hoofdzakelijk te verklaren door het wegvallen van het FBI-regime in Nederland waardoor de Nederlandse dochtervennootschappen belastingplichtig zijn.

Het **EPRA-resultaat van de Groep** bedroeg per 30 september 2025 45,46 mio EUR ten opzichte van 45,35 mio EUR in de vergelijkbare periode van het boekjaar 2024-2025. **Per aandeel** betekende dit voor het eerste halfjaar een EPRA-winst van 3,06 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) ten opzichte van 3,12 EUR op 30 september 2024 (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

Het **nettoresultaat (aandeel Groep)** voor het eerste halfjaar bedroeg 47,15 mio EUR bestaande uit het EPRA-resultaat (Groep) van 45,46 mio EUR, het resultaat op de portefeuille ten belope van 7,99 mio EUR en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ten belope van -6,43 mio EUR.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief vaste activa in aanbouw, bedroeg 2.087,06 mio EUR op 30 september 2025, tegenover 2.069,54 mio EUR op 31 maart 2025, een stijging van +0,85%.

De **EPRA net tangible asset waarde (NTA)** van het aandeel bedroeg op 30 september 2025 78,99 EUR. Op 31 maart 2025 bedroeg de EPRA NTA 80,87 EUR.

De **schuldgraad** bedroeg 42,80% op 30 september 2025 ten opzichte van 42,52% op 31 maart 2025.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief vaste activa in aanbouw, bedroeg

2.087,06
mio EUR

op 30 september 2025,
tegenover 2.069,54 mio EUR
op 31 maart 2025.



5. VOORUITZICHTEN

De macro-economische onzekerheden laten niet toe om voorspellingen te maken inzake de evolutie van de reële waarde van de onroerende goederen noch inzake de variaties in de reële waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel die hieraan gevoelig is, is dus onzeker.

Bij de driejaarlijkse (België) of vijfjaarlijkse (Nederland) tussentijdse vervaldag van de lopende huurovereenkomsten zal dienen geëvalueerd te worden met de betrokken huurder of de geïndexeerde huurprijzen nog marktconform zijn en/of zij niet in aanzienlijke mate de rentabiliteit van de huurder aantasten.

De afgesloten rente-indekkingsovereenkomsten laten toe voor de huidige kredietportefeuille de stijging van de interestlasten voor het huidige boekjaar, dat afloopt op 31 maart 2026, af te wentelen. Het is niet mogelijk met de huidige volatiliteit op de financiële markten de toekomstige evolutie te voorspellen.

De **dividendverwachting** wordt gehandhaafd op 5,20 EUR bruto per aandeel (3,64 EUR netto per aandeel). Ten opzichte van het boekjaar 2024-2025 houdt dit een stijging in van het dividend met 2%. Deze verwachtingen gaan uit van de veronderstelling dat de consumentenuitgaven stabiel zijn en de huurprijzen positief evolueren.

Het **verwachte nettohuurresultaat** op 31 maart 2026 (op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille) bedraagt 145 mio EUR ten opzichte van de eerder gecommuniceerde 146 mio EUR. Dat

lagere nettohuurresultaat is het gevolg van het verwachte verlies van huurinkomsten door het faillissement van Carpetright en de huurvrije periodes die zullen toegekend worden aan kandidaat-overnemers van panden in de gerechtelijke reorganisatieprocedure met betrekking tot Leen Bakker België (zie hoger). Dit cijfer houdt rekening met beperkte inflatie en met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die vergund en aanbesteed zijn.

Arbitrage vastgoedportefeuille

Retail Estates heeft de vastgoedportefeuille in het eerste semester gearbitreerd voor 20 mio EUR. Dat gebeurde onder meer door de verkoop van de retailunits in Veenendaal (Nederland) in april 2025 en de aankoop van units in Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Nederland). In de tweede jaarhelft verwacht Retail Estates geen verdere arbitrage toe te passen.

Toekomstgerichte verklaringen

Dit halfjaarverslag omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in deze tussentijdse verklaring kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie en commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

1. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING
2. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT
(Statement of other comprehensive income)
3. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS
4. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN
VERMOGEN
5. VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT
6. TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE
HALFJAARCIJFERS
7. OVERIGE BIJLAGEN
8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

1. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.2025	30.09.2024
Huurinkomsten	72.841	71.235
Met verhuur verbonden kosten	-149	-626
Nettohuurresultaat	72.692	70.609
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7.570	7.629
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8.976	-8.928
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-81	-29
Vastgoedresultaat	71.205	69.281
Technische kosten	-3.491	-2.676
Commerciële kosten	-596	-564
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-561	-723
Beheerskosten vastgoed	-3.628	-3.556
Andere vastgoedkosten	-2	0
Vastgoedkosten	-8.279	-7.519
Operationeel vastgoedresultaat	62.926	61.763
Algemene kosten van de vennootschap	-4.622	-4.708
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	58.304	57.055
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-215	117
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.499	11.427
Ander portefeuilleresultaat	-296	-130

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.2025	30.09.2024
Operationeel resultaat	66.292	68.469
Financiële opbrengsten	119	75
Netto-interestkosten	-10.258	-10.340
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.427	-15.042
Andere financiële kosten	-37	-29
Financieel resultaat	-16.603	-25.336
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-23	-22
Resultaat vóór belastingen	49.666	43.111
Belastingen	-2.149	-972
Nettoresultaat	47.516	42.138
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	47.149	41.877
Minderheidsbelangen	368	262
Toelichting:		
EPRA-resultaat (aandeel Groep)¹	45.461	45.349
Resultaat op de portefeuille	7.989	11.413
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.427	-15.042
EPRA-resultaat minderheidsbelangen	494	418

RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.2025	30.09.2024
Aantal gewone aandelen in omloop	15.026.370	14.707.335
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.874.698	14.547.806
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ²	3,17	2,88
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	3,17	2,88

¹ Het EPRA-resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen, exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen.

² De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

2. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(Statement of other comprehensive income)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2025	30.09.2024
Nettoresultaat		47.516	42.138
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		-128	-476
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	0
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS		-128	-476
GLOBAAL RESULTAAT		47.389	41.662

3. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2025	31.03.2025
Vaste activa		2.130.100	2.116.630
Goodwill			
Immateriële vaste activa		8.385	8.697
Vastgoedbeleggingen ³	2	2.087.060	2.069.537
Andere materiële vaste activa		6.167	6.163
Financiële vaste activa		24.630	31.172
Financiële instrumenten		18.079	24.597
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast		1.551	1.574
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures		5.000	5.000
Vorderingen financiële leasing		1.030	1.030
Handelsvorderingen en andere vaste activa		2.829	32
Uitgestelde belastingen		0	0
Andere		2.829	32
Vlottende activa		32.473	42.455
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	2	1.405	18.457
Handelsvorderingen		17.909	14.627
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		5.668	2.841
Geldmiddelen en kasequivalenten		3.226	2.917
Overlopende rekeningen		4.265	3.614
TOTAAL ACTIVA		2.162.573	2.159.085

³ Inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2025	31.03.2025
Eigen vermogen		1.220.313	1.230.021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		1.211.164	1.221.040
Kapitaal		329.678	322.499
Uitgiftepremies		407.491	396.559
Reserves		426.847	395.286
Nettoresultaat van het boekjaar		47.149	106.696
Minderheidsbelangen		9.149	8.982

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2025	31.03.2025
Verplichtingen		942.260	929.064
Langlopende verplichtingen		800.700	832.036
Voorzieningen		0	0
Langlopende financiële schulden	3/5	798.755	830.477
Kredietinstellingen		641.449	648.655
Financiële leasings op lange termijn	3/5	4.878	4.557
Andere		1.588	1.522
Obligaties	3/5	150.840	175.743
Andere langlopende financiële verplichtingen	5		
Uitgestelde belastingen		1.944	1.560
Kortlopende verplichtingen		141.561	97.028
Kortlopende financiële schulden	3/5	104.491	61.484
Kredietinstellingen		79.503	61.484
Financiële leasings op korte termijn		0	0
Andere		0	0
Obligaties	3/5	24.988	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		14.671	15.713
Exit tax		400	402
Andere		14.271	15.311
Andere kortlopende verplichtingen		2	2
Overlopende rekeningen		22.396	19.829
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.162.573	2.159.085
SCHULDGRAAD	Bijlagen	30.09.2025	31.03.2025
Schuldgraad ⁴	4	42,80%	42,52%

⁴ De schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-afdekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-afdekkingsinstrumenten).

4. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Kapitaal gewone aandelen	Onbeschik-bare uitgifte-premies	Beschik- bare uitgifte- premies	Reserves*	Netto-resultaat van het boekjaar	Minderheids- belangen	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31.03.2024	315.035	315.410	69.088	344.857	122.967	7.005	1.174.361
Nettoresultaat-verwerking 2023-2024							
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				50.825	-50.825		0
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkings-instrumenten				-16.487	16.487		0
Overboeking EPRA resultaat naar reserves				16.752	-16.752		0
Reclassificatie tussen reserves							
Dividenden boekjaar 2023-2024					-71.878		-71.878
Kapitaalverhoging							
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	7.464		12.275				19.739
Kosten van kapitaalverhoging			-191				-191
Overige						200	200
Globaal resultaat 30.09.2024				-476	41.877	262	41.662
Balans volgens IFRS op 30.09.2024	322.499	315.410	81.171	395.469	41.876	7.467	1.163.893
Balans volgens IFRS op 31.03.2025	322.499	315.410	81.148	395.286	106.696	8.982	1.230.021
Nettoresultaatverwerking 2024-2025							
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				29.401	-29.401		0
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkings-instrumenten				-13.072	13.072		0
Overboeking EPRA resultaat naar reserves				15.360	-15.360		0
Reclassificatie tussen reserves							
Dividenden boekjaar 2024-2025					-75.007		-75.007
Kapitaalverhoging							
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	7.178		11.045				18.223
Kosten van kapitaalverhoging			-113				-113
Overige						-200	-200
Globaal resultaat 30.09.2025				-128	47.149	368	47.389
Balans volgens IFRS op 30.09.2025	329.678	315.410	92.081	426.847	47.149	9.149	1.220.313

Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleg- gingen	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstru- menten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboek- houding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstru- menten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31.03.2024	87	261.294	8.731	-94.346	901	53.714	114.476	344.857
Nettoresultaat-verwerking 2023-2024								
Overboeking portefeuille-resultaat naar reserves		62.906		-12.082				50.825
Overboeking variatie in reële waarde van indekkings-instrumenten		.				-16.487		-16.487
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves							16.752	16.752
Reclassificatie tussen reserves		-2.675	842	2.123			-289	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
Kosten van kapitaalverhoging								
Overige								
Globaal resultaat 30.09.2024					-476			-476
Balans volgens IFRS op 30.09.2024	87	321.525	9.573	-104.304	425	37.227	130.938	395.469
Balans volgens IFRS op 31.03.2025	87	321.525	9.573	-104.304	241	37.227	130.938	395.286
Nettoresultaat- verwerking 2024-2025								
Overboeking portefeuille-resultaat naar reserves		33.428		-4.027				29.401
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkings-instrumenten		.				-13.072		-13.072
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves							15.360	15.360
Reclassificatie tussen reserves		152	-152	173			-173	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
Kosten van kapitaal-verhoging								
Overige								
Globaal resultaat 30.09.2025					-128			-128
Balans volgens IFRS op 30.09.2025	87	355.105	9.421	-108.158	114	24.155	146.124	426.847

5. VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Door de afrondingen naar duizendtallen kunnen er afrondingsverschillen ontstaan tussen de balans- en resultatenrekening en de bijgevoegde details.

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2025	30.09.2024
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN BEGIN SEMESTER		2.917	7.089
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		41.283	49.526
Operationeel resultaat		66.292	68.469
Betaalde interesten		-8.103	-8.923
Ontvangen interesten		6	6
Betaalde vennootschapsbelastingen		-4.991	-1.218
Ontvangen vennootschapsbelastingen		84	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-6.427	-15.042
Andere		654	-1.153
Niet-kaselementen die worden toegevoegd / afgetrokken van het resultaat:		-887	4.971
Afschrijvingen en waardeverminderingen			
Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa		785	769
Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen		112	622
Andere niet-kaselementen			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2	-8.499	-11.427
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		215	-117
Ander portefeuilleresultaat		0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	6.391	15.016
Kosten voor uitgifte obligatielening		86	86
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures		23	22
Andere		0	0

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)		Bijlagen	30.09.2025	30.09.2024
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:			-5.346	2.416
Beweging van activa				
Handelsvorderingen en overige vorderingen			-3.394	-2.628
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa			-2.827	5.550
Overlopende rekeningen			-650	-49
Activa op lange termijn			0	0
Beweging van verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			-1.042	-2.559
Andere kortlopende verplichtingen			0	167
Overlopende rekeningen			2.567	1.936
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten			4.539	-8.176
Aanschaffing van immateriële vaste activa	2		-151	-472
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	2		-12.059	-11.750
Vervreemding van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	2		17.075	4.205
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	2		0	0
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	2		0	0
Aanschaffing van andere materiële activa			-344	-160
Vervreemding van andere materiële activa			17	0
Vervreemding van langlopende financiële vaste activa			0	0
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa			0	0

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2025	30.09.2024
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-45.513	-45.547
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			
Toename van de financiële schulden	3	103.100	119.750
Afname van de financiële schulden	3	-92.287	-113.208
Verandering in andere verplichtingen			
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		771	41
Verandering in eigen vermogen		0	0
Toename in kapitaal en uitgiftepremies		0	0
Kosten van kapitaalverhoging		-113	-191
Wijziging in reserves		-200	200
Andere		0	0
Dividend		0	0
Dividend van het vorige boekjaar		-56.784	-52.139
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN EINDE SEMESTER		3.226	2.891

6. TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS

6.1. Kernprestatie-indicatoren

EPRA-resultaat per aandeel (in €)	30.09.2025	30.09.2024
EPRA-resultaat (groepsaandeel)	45.460.997	45.348.864
Aantal gewone aandelen in omloop	15.026.370	14.707.335
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.874.698	14.547.806
EPRA-resultaat (groepsaandeel) per aandeel (in €) ⁵	3,06	3,12
EPRA-resultaat (groepsaandeel) per aandeel (in €) - verwaterd	3,06	3,12

⁵ Het EPRA-resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het EPRA-resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het EPRA-resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 3,03 EUR per aandeel per 30.09.2025 versus 3,08 EUR per aandeel per 30.09.2024.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	30.09.2025	31.03.2025
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel) per aandeel IFRS ⁶	80,60	83,02
EPRA NTA per aandeel ⁷	78,99	80,87
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten ⁸	84,15	83,61

⁶ Het nettoactief per aandeel IFRS (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap) gedeeld door het aantal aandelen.

⁷ EPRA NTA wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en immateriële vaste activa) gedeeld door het aantal aandelen.

⁸ Voor de definitie en het doel van deze alternatieve prestatiemaatstaf verwijzen we naar het Lexicon in het hoofdstuk 'Diversen'

6.2. Grondslag voor de opstelling

Het tussentijds financieel verslag voor het eerste halfjaar eindigend op 30 september 2025 is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door de GVV-Wetgeving en in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving'.

Met betrekking tot de fiscale tijdsverschillen tussen de lokale boekhouding en de geconsolideerde cijfers worden actieve en/of passieve latente belastingen geboekt. Deze worden geboekt via "ander portefeuilleresultaat".

Voor het overige werden in deze verkorte tussentijdse jaarrekening dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 maart 2025.

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

6.3. 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 vennootschappen waarover controle verworven is. Het gaat om vennootschappen die een beperkt aantal panden bezitten 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 6.

6.4. Goedkeuring nieuwe standaarden tot en met 30 juni 2025 (EFRAG statusrapport 30 mei 2025)

Nieuwe of gewijzigde standaarden die van kracht zijn in 2025 en zijn goedgekeurd door de EU

De volgende **nieuwe standaarden en wijzigingen** aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2025 en zijn goedgekeurd door de EU:

- **Wijzigingen aan IAS 21 'De effecten van wijzigingen in wisselkoersen: gebrek aan uitwisselbaarheid' (van kracht per 1 januari 2025).** IAS 21 behandelde voorheen niet hoe wisselkoersen moeten worden bepaald in het geval er langdurig gebrek aan uitwisselbaarheid is en de contante koers die door het bedrijf moet worden toegepast niet waarneembaar is. De wijzigingen met beperkt toepassingsgebied voegen specifieke eisen toe aan:
 - Bepalen wanneer een valuta inwisselbaar is in een andere en wanneer niet;
 - Bepalen van de toe te passen wisselkoers indien een valuta niet inwisselbaar is;
 - Aanvullende toelichtingen die moeten worden verstrekt wanneer een valuta niet inwisselbaar is.

Nieuwe of gewijzigde standaarden die van kracht zijn in 2024, maar nog niet goedgekeurd zijn door de EU

De volgende **nieuwe standaard en wijzigingen** aan de standaarden werden gepubliceerd. Deze zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2025 maar **niet goedgekeurd door de EU**:

- Geen

Nieuwe of gewijzigde standaarden die nog niet van kracht zijn, maar wel zijn goedgekeurd door de EU

De volgende **nieuwe standaarden en wijzigingen** aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2025 en zijn **goedgekeurd door de EU**:

- **Wijzigingen aan IFRS 9 en aan IFRS 7: de classificatie en waardering van financiële instrumenten (van kracht per 1 januari 2026).** Op 30 mei 2024 heeft de IASB wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 uitgegeven om:
 - De datum van herkenning en afboeking van sommige financiële activa en verplichtingen te verduidelijken, met een nieuwe uitzondering voor sommige financiële verplichtingen die worden afgewikkeld via een elektronisch geld overdrachtsysteem;
 - De beoordeling of een financieel actief voldoet aan het criterium van uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente (SPPI) te verduidelijken;
 - Nieuwe toelichtingen toe te voegen voor bepaalde instrumenten met contractuele voorwaarden die de kasstromen kunnen wijzigen (zoals sommige

instrumenten met kenmerken die gekoppeld zijn aan het behalen van milieu-, sociale en governance (ESG) doelen);

- De toelichtingen bij aandelen instrumenten die worden aangewezen tegen reële waarde via het overige totaalresultaat (FVOCI) bij te werken.

Nieuwe of gewijzigde standaarden die nog niet verplicht zijn in 2025 en nog niet zijn goedgekeurd door de EU

De volgende **nieuwe standaarden en wijzigingen** aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2025 en zijn **nog niet goedgekeurd door de EU**:

- **Wijzigingen aan IFRS 9 en aan IFRS 7: Contracten die verwijzen naar natuur-afhankelijke elektriciteit (van kracht per 1 januari 2026).** Op 18 december 2024 heeft de IASB wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 uitgegeven:
 - verduidelijking van de toepassing van de eisen voor 'eigen gebruik';
 - toestaan van hedge accounting als deze contracten als afdekkingsinstrument worden gebruikt; en
 - en toevoeging van nieuwe toelichtingsvereisten om beleggers in staat te stellen het effect van deze contracten op de financiële prestaties en kasstromen van een bedrijf te begrijpen.
- **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.

- **IFRS 19 Dochterondernemingen zonder openbare verantwoordingsplicht: Toelichtingen (van kracht per 1 januari 2027).** De International Accounting Standards Board (IASB) heeft een nieuwe IFRS-accounting standaard uitgegeven voor dochterondernemingen. IFRS 19 'Dochterondernemingen zonder openbare verantwoordingsplicht: Toelichtingen' staan in aanmerking komende dochterondernemingen toe om

IFRS-accounting standaarden met verminderde toelichtingen te gebruiken. Het toepassen van IFRS 19 zal de kosten voor het opstellen van de financiële overzichten van dochterondernemingen verminderen, terwijl de bruikbaarheid van de informatie voor gebruikers van hun financiële overzichten behouden blijft.

- **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.

Standaarden verplicht vanaf boekjaar 2016 maar nog niet goedgekeurd door de EU

De volgende **standaard** is voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar, startend op 1 januari 2016 maar werd nog niet goedgekeurd door de EU. De Europese Commissie heeft besloten de goedkeuringsprocedure voor deze interim standaard niet op te starten maar te wachten op de finale versie van de standaard:

- **IFRS 14, 'Wettelijke uitgestelde rekeningen' (effectief vanaf 1 januari 2016).** Dit betreft een tussentijdse standaard voor de boekhoudkundige verwerking van bepaalde bedragen die voortkomen uit wettelijk gereguleerde activiteiten. IFRS 14 is enkel van toepassing voor entiteiten die voor het eerst IFRS toepassen. De standaard laat toe dat deze entiteiten bij de eerste

toepassing van IFRS hun waarderingsregels onder hun vorige algemeen aanvaarde boekhoudkundige principes kunnen blijven toepassen voor de opname, waardering, het boeken van een bijzondere waardevermindering op en het niet langer opnemen van wettelijke uitgestelde rekeningen. De tussentijdse standaard voorziet ook een leidraad voor het selecteren en wijzigen van grondslagen voor financiële verslaggeving (bij eerste toepassing of later) en voor de presentatie en toelichting.

6.5. Verklaring van de bij Retail Estates nv verantwoordelijke persoon

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het K.B. van 14 november 2007, verklaart Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder, dat bij zijn weten,

- a) de verkorte tussentijdse jaarrekening, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving' zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Retail Estates nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen.
- b) het tussentijds verslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopende boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte tussentijdse jaarrekening, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte tussentijdse jaarrekening indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvorwaarden.

6.6. Gesegmenteerde informatie

IFRS 8 definieert een operationeel segment als volgt: een operationeel segment is een onderdeel van de onderneming (IFRS 8.2):

- dat zich bezighoudt met economische activiteiten die opbrengsten of die kosten met zich meebrengen (inclusief opbrengsten en kosten uit transacties met andere onderdelen van dezelfde onderneming);
- waarvan de operationele resultaten regelmatig beoordeeld worden door de 'chief operating decision maker' (CODM) teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen; en
- waarvoor afzonderlijke financiële informatie beschikbaar is.

Retail Estates maakt een onderscheid tussen twee geografische segmenten: België en Nederland.

Binnen Retail Estates treedt het managementcomité op als CODM.

Gesegmenteerde informatie – Winst & Verlies

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €)	30.09.2025				30.09.2024			
	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL
Huurinkomsten	45.910	26.932		72.841	44.842	26.393		71.235
Met verhuur verbonden kosten	44	-193		-149	-694	69		-626
Nettohuurresultaat	45.953	26.739		72.692	44.147	26.462		70.609
Recuperatie van vastgoedkosten								
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.128	2.442		7.570	5.141	2.488		7.629
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.333	-3.643		-8.976	-5.286	-3.642		-8.928
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-62	-19		-81	-4	-26		-29
Vastgoedresultaat	45.687	25.518		71.205	43.999	25.282		69.281
Technische kosten	-2.088	-1.404		-3.491	-2.153	-524		-2.676
Commerciële kosten	-547	-50		-596	-520	-44		-564
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-400	-161		-561	-576	-146		-723
Beheerskosten vastgoed	-2.719	-909		-3.628	-2.689	-866		-3.556
Andere vastgoedkosten	-2	0		-2				0
Vastgoedkosten	-5.756	-2.523		-8.279	-5.938	-1.580		-7.518
Operationeel vastgoedresultaat	39.931	22.995		62.926	38.061	23.702		61.763
Algemene kosten van de vennootschap			-4.622	-4.622			-4.708	-4.708
Andere operationele opbrengsten en kosten								
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille				58.304				57.056

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €)	30.09.2025				30.09.2024			
	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-245	30		-215	117	0		117
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa								
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.261	238		8.499	12.828	-1.402		11.427
Ander portefeuilleresultaat	194	-490		-296	-245	114		-130
Operationeel resultaat				66.292				68.469
Financiële opbrengsten			119	119			75	75
Netto-interestkosten			-10.258	-10.258			-10.340	-10.340
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-6.427	-6.427			-15.042	-15.042
Andere financiële kosten			-37	-37			-29	-29
Financieel resultaat			-16.603	-16.603			-25.336	-25.336
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures			-23	-23			-23	-23
Resultaat vóór belastingen				49.666				43.110
Belastingen	-143	-2.007		-2.149	-756	-216		-972
Nettoresultaat				47.516				42.138
Toerekenbaar aan:								
Aandeelhouders van de Groep				47.479				41.877
Minderheidsbelangen				37				262

Gesegmenteerde balans

Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten (in duizenden €)	30.09.2025			31.03.2025		
	België	Nederland	TOTAAL	België	Nederland	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen ⁹	1.384.826	702.234	2.087.060	1.374.749	694.788	2.069.537
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	1.405	0	1.405	6.457	12.000	18.457

⁹ Inclusief vaste activa in aanbouw conform IAS 40.

6.7. Waardering vastgoedbeleggingen in aanbouw

Conform de 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 op het moment dat 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 vastgoedbelegging in aanbouw kan slaan op een bouwgrond, afbraakpand, bestaand pand waarvan de bestemming moet worden veranderd en aanzienlijke verbouwwerken vereist zijn om het de gewenste bestemming te geven of de verzameling van kosten in het kader van duurzaamheidsprojecten.



SINT-DENIJS-
WESTREM, BELGIË



7. OVERIGE BIJLAGEN

Bijlage 1: huurinkomsten

Huurinkomsten (in duizenden €)	30.09.2025	30.09.2024
Op minder dan één jaar	146.858	144.257
Tussen één en vijf jaar	463.583	443.410
Op meer dan vijf jaar	382.581	370.526

De stijging van de huuropbrengsten is hoofdzakelijk het gevolg van de indexaties van bestaande huren en aankopen in de loop van het vorige boekjaar.

De tabel hierboven geeft bij wijze van theoretische oefening aan hoeveel huurinkomsten Retail Estates zal innen op basis van de lopende huurovereenkomsten. Met betrekking tot de Belgische handelshuurcontracten doet dit 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 staan alle Belgische winkelpanden binnen 3 jaar en 6 maand per definitie leeg.

Er werd het laatste halfjaar 0,20 mio EUR korting met betrekking tot huurvrije periodes gegeven. 27 contracten hebben een step-up huur. Er worden geen andere materiële incentives gegeven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.

Type huurovereenkomst

Voor haar gebouwen in België sluit de Groep handelshuurcontracten af voor een periode van minimaal negen jaar, meestal opzegbaar door de huurder na

afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden voor de vervaldag.

In Nederland hebben de standaardcontracten een looptijd van vijf jaar. Ze zijn om de vijf jaar opzegbaar en kunnen hernieuwd worden voor twee bijkomende periodes van vijf jaar. Verdere hernieuwingen dienen contractueel geregeld te worden.

De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd. In België zijn de belastingen, taksen (onroerende voorheffing inbegrepen), de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten principieel ten laste van de huurder. In Nederland worden de belastingen en verzekeringspremie geacht deel uit te maken van de huurprijs en zijn ze bijgevolg niet doorrekenbaar aan de huurders.

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 drie maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen de partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijke 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 mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

Bijlage 2: vastgoedbeleggingen

Voor meer informatie omtrent de investeringen en desinvesteringen verwijzen wij naar [het activiteitenverslag in het hoofdstuk Beheersverslag](#).

Investerings- en herwaarderingsstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen ¹⁰		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	30.09.2025	31.03.2025	30.09.2025	31.03.2025	30.09.2025	31.03.2025
Saldo per einde van het vorige boekjaar	2.069.537	2.028.317	18.457	8.552	2.087.994	2.036.870
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoedvennootschappen						
Verwerving d.m.v. inbreng vastgoedvennootschappen						
Geactiveerde financieringskosten	12	95			12	95
Aankoop van vastgoedbeleggingen	5.290	12.859			5.290	12.859
Investeringskosten die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief	6.196	8.480			6.196	8.480
Inbreng van vastgoedbeleggingen						
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen						
Verkoop vastgoedbeleggingen		-3.841	-20.088	-3.503	-20.088	-7.345
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-3.036	-13.408	3.036	13.408		
IFRS 16	332	-217			332	-217
Andere overdrachten						
Verwerving vaste activa in aanbouw	230	9.418			230	9.418
Oplevering vaste activa in aanbouw naar vastgoedbeleggingen	-3.097	11.207			-3.097	11.207
Overdracht vastgoedbeleggingen naar vaste activa in aanbouw	3.097	-11.207			3.097	-11.207
Overdracht vaste activa in aanbouw naar deelnemingen in geassocieerde vennootschappen						
Variatie in de reële waarde (+/-)	8.499	27.834			8.499	27.834
Per einde van het semester/boekjaar	2.087.059	2.069.537	1.405	18.457	2.088.464	2.087.995
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	2.199.576	2.179.677	1.440	18.918	2.201.016	2.198.595

¹⁰ Inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

De investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief bedroegen voor het eerste semester 2025-2026 6,20 mio EUR. Daarbovenop werd ook nog 0,46 mio EUR opgeleverd uit de ontwikkeling voor eigen rekening. 3,56 mio EUR werd overgedragen naar vaste activa in aanbouw voor het project in Denderleeuw. 0,23 mio EUR is geïnvesteerd in de lopende ontwikkeling voor eigen rekening.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen hanteren hiervoor verschillende methodes. De verslagen zijn opgenomen in het hoofdstuk [Vastgoedverslag](#).

IFRS 13

IFRS 13 heeft een uniform raamwerk geïntroduceerd voor waardering tegen reële waarde en informatievervalsing 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.

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen de 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

De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt onder IFRS 13 volgens niveau 3 vastgesteld.

De reële waarde (zoals bepaald door IFRS 13) wordt gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen voor de verkoop van een actief of betaald voor de overdracht van een verplichting in een orderlijke transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum, op de belangrijkste markt voor het actief of de verplichting. Vanuit het perspectief van de verkoper is dit de waarde van de vastgoedbelegging na aftrek van overdrachtsbelastingen. In België is het effectieve bedrag van deze belasting afhankelijk van de overdrachtsmethode, de status van de koper en de geografische locatie van het actief. De eerste twee elementen, en dus het volledige bedrag van de verschuldigde belastingen, zijn daarom pas bekend wanneer de eigendomsoverdracht is voltooid.

Als gevolg daarvan varieert het werkelijke percentage van de overdrachtsbelastingen van 0% tot 12,50%. In 2006 heeft een panel van onafhankelijke vastgoedschatters een representatief aantal transacties geanalyseerd om de gemiddelde impact van overdrachtsbelastingen op de Belgische markt te bepalen. Het panel van onafhankelijke vastgoedschatters heeft de gemiddelde impact van overdrachtsbelastingen vastgesteld op 2,5%. In 2016 en 2025 is een update van deze berekening opgesteld volgens de in 2006 toegepaste methodologie, waarbij de eerdere percentages werden bevestigd.

Het panel van onafhankelijke vastgoedschatters heeft geconcludeerd dat een algemene benadering voor alle subsectoren logisch en consistent is en dat het tarief van 2,5% kan worden gehandhaafd voor vastgoed met een waarde van meer dan 2,5 miljoen euro. Onder deze drempel werd vastgesteld dat het standaardtarief voor registratierechten werd toegepast. Het tarief zal om de

vijf jaar worden herzien of wanneer de fiscale context aanzienlijk zou veranderen.

Retail Estates beheert zijn vastgoed waar mogelijk op portefeuilleniveau ("retailclusters en retailparken", zie het [beheersverslag](#) en het hoofdstuk "overzicht van de vastgoedportefeuille" in het vastgoedverslag van het jaarverslag voor een overzicht van de clusters). Bijgevolg wordt de reële waarde bepaald door 2,5% af te trekken van de waarde van de vastgoedobjecten (in overeenstemming met de waardering tegen "reële waarde" van haar schatters) voor alle retailclusters en retailparken. In overeenstemming met zijn strategie heeft Retail Estates in principe niet de intentie om individuele objecten binnen de clusters met een investeringswaarde van minder dan € 2,5 miljoen te verkopen. Retail Estates volgt de waardering van de onafhankelijke schatters in overeenstemming met de RREC-wetgeving.

Waarderingsmethodologie: vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. De waardering van de vastgoedbeleggingen gebeurt aan reële waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor overdrachtstaks zoals beschreven in de "Grondslagen voor financiële verslaggeving" eerder in het financieel verslag).

De methodes die gebruikt worden door de onafhankelijke vastgoedschatters zijn de volgende:

- De investeringswaarde wordt meestal berekend op basis van een kapitalisatie met een BAR (brutoaanvangsrendement) 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 nettohuurinkomsten, 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.

Land	Methode	Input	30.09.2025		31.03.2025	
			Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
België	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5.25%-10%	6,67%	5,25%-10%	6,77%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	25 - 250	114,87	25 - 250	113,93
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0-540m	97m	0-540m	98m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0-192	22m	0-192m	24m
		Leegstand (in maanden)	0-12m	/	0m - 12 m	/
	DCF	Verdisconteringsvoet (%)	5.55%-10%	6,62%	5,75%-10%	6,65%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	50-260	123,98	25 - 250	117,66
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0-456m	93m	0-456m	91m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0-456	39m	0-456m	32m
		Leegstand (in maanden)	0-12m	/	0m-12m	/
Nederland	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,21%-10,25%	6,75%	5,21%-10,51%	6,80%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	35 - 364	114,33	35 - 364	112,36
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0-156m	46m	0-156m	47m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0-156m	44m	0-156m	44m
		Leegstand (in maanden)	0-12m	/	0-12m	/

Sensitiviteit van waarderingen vastgoedbeleggingen

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 fair value-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 20,87 mio EUR.
- Het effect van een stijging (daling) van de huurinkomsten met 2% of 5% is lineair.
- Het effect van een stijging van de yield met 100 bps geeft aanleiding tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 268,26 mio EUR.

- Een daling van de yield met 100 bps leidt tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 361,09 mio EUR.

Waarderingsmethodologie zonnepanelen

In het kader van ESG-doelstellingen wordt er geïnvesteerd in zonnepanelen die conform de GVV-wetgeving gewaardeerd moeten worden door een erkende vastgoeddeskundige. Om de reële waarde van de zonnepaneelinstallaties te bepalen, is de Discounted Cash Flow (DCF)-methode toegepast. Deze benadering houdt in dat de verwachte toekomstige kasstromen die verband houden met de PV-systemen over hun verwachte operationele levensduur worden ingeschat. Vervolgens worden de resulterende netto kasstromen verdisconteerd om de netto contante waarde te berekenen. De

omzetprognoses zijn gebaseerd op de verwachte energieproductie van de PV-installaties en een langetermijnraming van de elektriciteitsprijs. De elektriciteitsprijs is afgeleid van marktgemiddelden die relevant zijn voor het waarderingskwartaal, waarbij zowel historische gegevens als toekomstgerichte verwachtingen over een horizon van 2 tot 3 jaar worden meegenomen. Daarnaast houdt de analyse rekening met een evenwichtige benadering tussen verbruik ter plaatse en injectie op het net. Door een rendement toe te passen dat zou betaald worden indien de installatie door derden wordt overgenomen, wordt de marktwaarde bepaald.

Dit is het overzicht van de zonnepaneelinvesteringen:

Land	Bouwjaar	Reële waarde (€)	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
België	2017-2025	6.729.644,46	214.968,68	5.151.425,72
Nederland	2017-2022	2.381.988,30	84.338,36	1.354.101,03

Niet-observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde:

Waarderingstechniek	Discounted cash flow
Impliciete zonneshijnduur	Het waarderingsmodel houdt rekening met 1.088 vollasturen op jaarbasis en een rendement van 85%, wat overeenstemt met 925 uur per jaar. Op 30 september 2025 bedraagt het totaal gewaardeerd installatievermogen 8,5 MWp.
Energieprijs	De langetermijnergieprijs wordt bepaald op basis van analyse van historische en verwachte langetermijnergieprijzen. Daarnaast wordt rekening gehouden met 65% zelfconsumptie en 35% injectie op het net. De waardering op 30 september 2025 houdt rekening met een energietarief van 252 EUR/MWh voor België en 261 EUR/MWh voor Nederland. Op de marktprijs wordt een korting van 25% voor België en 20% voor Nederland toegepast. De geldende injectietarieven bedragen 35 EUR/MWh voor België en 50 EUR/MWh voor Nederland. Finaal resulteert dit in een lange termijn energieprij van 139 EUR/MWh voor België en 149 EUR/MWh voor Nederland, rekening houdend met het zelfconsumptie percentage. Met eventuele subsidies of groenestroomcertificaten wordt geen rekening gehouden.
Inflatiepercentage	De inflatie op lange termijn is gebaseerd op de toegepaste percentages op de vastgoedbeleggingen door de taxateur, namelijk 2,15% voor België en 2,25% voor Nederland.
Verdisconteringsvoet	De berekende jaarlijkse nettokasstromen worden verdisconteerd aan een discontovoet van 10%, wat overeenstemt met het minimumrendement dat investeerders verwachten voor PV-installaties. Deze discontovoet is afgeleid uit een marktanalyse door de taxateur van gerealiseerde rendementen.
Rendementsdaling	De zonnepaneelinstallatie kent een rendementsdaling van 0,5% per jaar en wordt na 25 jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost voor het verwijderen van de installatie.
Onderhoud en capex	Er worden verschillende operationele kosten in rekening genomen gerelateerd aan de exploitatie van de installatie. Een vaste onderhoudsfee wordt gerekend voor het onderhoud van het dak en de installatie. Verzekeringskosten worden ook mee in rekening genomen. Indien toepasselijk wordt het recht van opstal opgenomen als kost.

Op 30 september 2025
bedraagt het totaal
gewaardeerd
installatievermogen

8,5 MWp.



Sensitiviteit van zonnepaneelwaarderingen

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 geassocieerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value hiërarchie is als volgt (ceteris paribus):

Niet-observeerbare inputs	Impact op reële waarde bij:	
	daling	stijging
Impliciete zonnepaneelwaarde	negatief	positief
Rendement zonnepanelen	negatief	positief
Energieprijs	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Onderhoud en capex	positief	negatief

Het effect van de stijging (daling) van 10% van de energieprijzen geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de zonnepanelen met 1,07 mio EUR. Het effect van een stijging (daling) van de zonneproduktie-uren met 10% resulteert in een stijging (daling) van de reële waarde van de zonnepanelen met 1,07 mio EUR.

Waarderingsproces

Het waarderingsproces met betrekking tot de vastgoedschattingen wordt bepaald door de CEO en CFO, na goedkeuring door het auditcomité. Daarbij wordt tevens bepaald welke onafhankelijke vastgoeddeskundige zal worden aangesteld voor de respectieve delen van de vastgoedportefeuille. Typisch worden er contracten afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

Er wordt gewerkt met een onafhankelijke vastgoeddeskundige per land, om ervoor te zorgen dat de specifieke kenmerken van elke geografische regio correct weerspiegeld worden. De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd. De waarderingsmethode (zie supra) wordt bepaald door de vastgoeddeskundige. De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan het object, waarna een gedetailleerd vastgoedverslag wordt opgesteld en tevens drie desktopreviews.

De verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen zijn gebaseerd op:

- Informatie die door de Vennootschap aangeleverd wordt, zoals lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, eventuele huurkortingen, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel systeem en beheersysteem van de openbare 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 informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de finance manager van de vennootschap, alsook door het management van de openbare 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. Ten slotte worden de finale vastgoedschattingen voorgesteld aan het auditcomité.

Impact van de verkoop van vastgoedbeleggingen

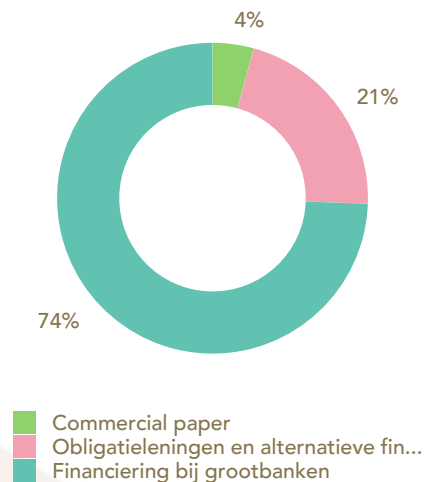
De desinvesteringen in de eerste helft van het boekjaar 2025-2026 resulteerden in een daling van de vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop met 20,09 mio EUR.

Bijlage 3: langlopende en kortlopende financiële schulden

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen (in duizenden €)

	30.09.2025	31.03.2025
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	641.449	648.655
Obligatielening	150.840	175.743
Subtotaal	792.289	824.397
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	40.953	21.384
Obligatielening	24.988	
Thesauriebewijzen	38.550	40.100
Subtotaal	104.491	61.484
Totaal	896.780	885.881

Structuur van de financiële schulden:



Op 30 september 2025 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden (dus op lange en korte termijn) 896,78 mio EUR.

Op 30 september 2025 bestaan de financiële schulden uit 682,40 mio EUR bilaterale leningen, 175,83 mio EUR obligatieleningen en 38,55 mio EUR opname van het thesauriebewijzenprogramma.

Het totaal van de financiële schulden op de balans bedraagt 903,25 mio EUR, het verschil is te verklaren door financiële leasings op lange termijn (4,88 mio EUR) en ontvangen huurwaarborgen (1,59 mio EUR).

In de loop van het boekjaar was er een nettotoename van de financiële verplichtingen van 11,29 mio EUR. Er werden voor 103,10 mio EUR kredieten opgenomen of verlengd, 92,29 mio EUR aan kredieten werden (tijdelijk) terugbetaald.



RETAILCLUSTER
SCHOTEN

T-FORUM
TONGEREN
BELGIË



Opdeling volgens de maturiteit van de toekomstige interestlasten (in duizenden €)	30.09.2025			30.09.2024		
	Verbonden aan financierings-instrumenten	Verbonden aan indekkings-instrumenten	Totaal	Verbonden aan financierings-instrumenten	Verbonden aan indekkings-instrumenten	Totaal
Op minder dan één jaar	27.435	-5.980	21.455	31.650	-12.558	19.092
Tussen één en vijf jaar	85.308	-9.041	76.266	72.313	-16.396	55.917
Op meer dan vijf jaar	11.609	-1.354	10.255	5.108	-383	4.725
Totaal	124.352	-16.376	107.977	109.071	-29.338	79.733

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 september 2025 en interestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet-afgedekte gedeelte van de opgenomen schulden werd rekening gehouden met de Euribor-verwachtingen op datum van dit verslag, alsook de bancaire marge.

De vennootschap heeft 5 obligatieleningen uitgegeven:

- 30 mio EUR, uitgegeven op 29 april 2016 met een looptijd van 10 jaar, waarvan 4 mio EUR aan een vaste rentevoet van 2,84% en 26 mio EUR aan een variabele rentevoet (Euribor 3 maand + 2,25%).
- 25 mio EUR, uitgegeven op 10 juni 2016 met een looptijd van 10 jaar, aan een rentevoet van 2,84%.
- 75 mio EUR uitgegeven op 18 december 2019 met een looptijd van 7 jaar, aan een rentevoet van 2,15%.
- 30 mio EUR uitgegeven op 9 december 2020 met een looptijd van 5 jaar, aan een rentevoet van 1,991%.
- 16 mio EUR uitgegeven op 26 maart 2021 met een looptijd van 8 jaar, aan een rentevoet van 2,897%.

Er werd reeds 60 mio EUR van de bovenstaande obligatieleningen verlengd met de onderliggende investeerder via een kredietovereenkomst.

Analyse van de interestlasten – interestsensitiviteit

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 (zie hierboven).

Daardoor heeft een stijging van de rentevoet geen substantiële impact op het totaalresultaat in het huidige boekjaar. Er is wel een impact van intereststijgingen 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.

Indien de interest met 1% zou stijgen heeft dit een positieve impact van 28,58 mio EUR op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarvan 0,16 mio EUR via resultaat zou

worden genomen en 28,42 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen.

Indien de interest met 1% zou dalen heeft dit een negatieve impact van -30,33 mio EUR op het eigen vermogen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva waarvan -0,10 mio EUR via resultaat zou geboekt worden en -30,23 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen. Principieel spreekt Retail Estates nv met zijn banken een convenant van 60% af met betrekking tot de schuldgraad.

Vervaldagen

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van Retail Estates per 30 september 2025 bedraagt 3,39 jaar ten opzichte van 3,18 het jaar voordien. Op 30 september 2025 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 190,21 mio EUR. Dit is inclusief de back-uplijnen voor het commercial paper-programma ten belope van 38,55 mio EUR. De beschikbare kredietlijnen bedragen bijgevolg 151,66 mio EUR.

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen- exclusief interestlasten

(in duizenden €)	30.09.2025	31.03.2025
Tussen één en twee jaar	210.223	210.259
Tussen twee en vijf jaar	378.295	378.464
Meer dan vijf jaar	203.772	235.675

Reconciliatie tussen wijzigingen in de financiële schulden en het geconsolideerd kasstroomoverzicht

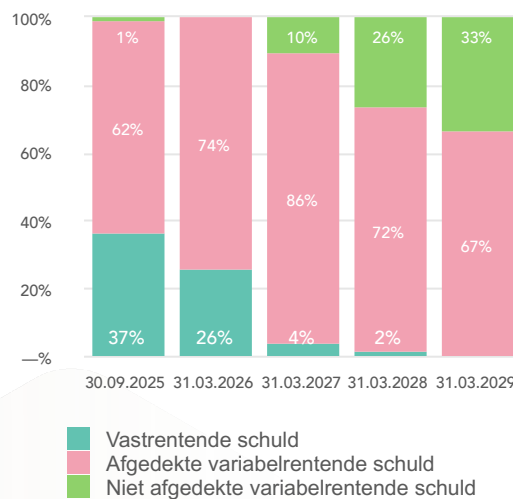
(in duizenden €)	31.03.2025	+ Cash flows	+ non cash wijzigingen	30.09.2025
Financiële schulden	890.438			901.658
Kredietinstellingen	710.139	10.813		720.952
Financiële leasing	4.557		321	4.878
Obligaties	175.743		86	175.828

De gemiddelde
interestvoet is gelijk aan

2,05%

voor de eerste jaarhelft
van 2025-2026
tegenover 2,08% voor
het volledige boekjaar
2024-2025.

Overzicht afdekking schulden



De hedgeratio, dat is het percentage van de financiële schulden aan een vaste rentevoet of aan een variabele rentevoet die vervolgens werd ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en) of CAP's, bedraagt 99,43% op 30 september 2025 met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 5,42 jaar.

De gewogen gemiddelde kost van de schulden van Retail Estates bedraagt 2,05% voor het eerste semester van 2025, met inbegrip van kredietmarges en de kost van hedginginstrumenten. Gedurende het boekjaar 2024-2025 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 2,08% (zie jaarverslag 2024-2025). De Interest Cover Ratio (= nettohuuropbrengsten/netto-interestkosten) is gelijk aan 7,09 voor de eerste jaarhelft van 2025-2026 tegenover 6,83 voor het volledige boekjaar 2024-2025. Retail Estates heeft met zijn banken een covenant dat deze interestcoverratio minstens 2 dient te bedragen.

Bijlage 4: schuldgraad

De schuldgraad bedraagt 42,80% ten opzichte van 42,52% op 31 maart 2025. Ondanks de dividenduitkering is er slechts een lichte stijging van de schuldgraad die beperkt bleef dankzij de kapitaalverhoging via keuzedividend ten belope van 18,22 mio EUR op 26 juni 2025. Principeel spreekt Retail Estates met zijn banken een covenant van 60% af met betrekking tot de schuldgraad.

Berekening schuldgraad (in duizenden €)	30.09.2025	31.03.2025
Verplichtingen	942.260	929.064
Uit te sluiten:	24.341	21.389
I. Langlopende verplichtingen	1.944	1.560
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkings-instrumenten		
Uitgestelde belastingen	1.944	1.560
II. Kortlopende verplichtingen	22.396	19.829
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkings-instrumenten		
Overlopende rekeningen	22.396	19.829
Totale schuldenlast	917.919	907.675
Totaal activa	2.162.573	2.159.085
Toegelaten afdekkings-instrumenten op het actief	18.079	24.597
Uitgestelde belastingen		
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio	2.144.494	2.134.488
SCHULDGRAAD	42,80 %	42,52 %

Bijlage 5: financiële instrumenten

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum			30.09.2025		31.03.2025	
(in duizenden €)	Categorieën	Niveau	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
I. Vaste activa						
Vorderingen financiële leasing	C	2	1.030	1.030	1.030	1.030
Leningen en vorderingen	A	2	2.829	2.829	32	32
Financiële vaste activa					31.172	31.172
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast						
II. Vlottende activa						
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	2	23.577	23.577	17.467	17.467
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	2	3.226	3.226	2.917	2.917
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans			30.662	30.662	52.617	52.617
I. Langlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen	A	2				
Kredietinstellingen			641.449	640.844	648.655	646.878
Financiële leasings op lange termijn			4.878	4.878	4.557	4.557
Obligatielening			150.840	150.455	175.743	174.504
Overige langlopende verplichtingen	A	2				
Overige financiële verplichtingen	C	2				
II. Kortlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen					61.484	61.484
Kredietinstellingen			79.503	79.545		
Obligatielening			24.988	25.071		
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A/C	2/3	14.673	14.673	17.237	17.237
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans			916.332	915.467	907.675	904.660

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 afdekkingsinstrument.

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 minstens op kwartaalbasis. 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 worden vastgesteld voor de betrokken activa of passiva.

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

- De rubriek 'overige financiële verplichtingen' betreft interest rate swaps 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.

Financiële instrumenten aan geamortiseerde kostprijs

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie.

Retail Estates heeft op 30 september 2025 565,14 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 332 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet. 99,43% van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interest rate swap-contract.

De vaste rentevoeten die voor deze langlopende schulden destijds zijn gecontracteerd stemmen in de meeste gevallen niet langer overeen met de rentevoeten die momenteel op de geldmarkten gangbaar zijn, wat een verschil teweegbrengt tussen de boekwaarde en hun reële waarde.

De volgende tabel vergelijkt het totaalbedrag van de schulden met vaste rentevoet aan boekwaarde en aan reële waarde, waarbij de reële waarde van de schulden met vaste rentevoet geraamd wordt aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep. Deze reële waarde van de schulden met vaste rentevoet wordt in de onderstaande tabel informatief vermeld. De boekwaarde is gelijk aan de geamortiseerde kostprijs. De financiële schulden met variabele rentevoet hebben een boekwaarde die dicht bij hun reële waarde ligt.

Financiële schulden met vaste rentevoet (in duizenden €)	30.09.2025		31.03.2025	
	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	331.640	330.775	332.095	329.080

Financiële schulden aan reële waarde

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps, caps, floors) 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 -6,39 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 financiële activa en passiva (in duizenden €)	30.09.2025	31.03.2025
Reële waarde van de financiële derivaten - Passief		
Reële waarde van de financiële derivaten - Actief	18.079	24.597
Totale reële waarde van financiële activa en passiva	18.079	24.597

Bijlage 6: lijst van geconsolideerde ondernemingen, deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode en wijzigingen in de consolidatiekring

Dochteronderneming	Externe financiële schulden ¹¹ (in duizenden €)	Vastgoed-beleggingen ¹¹ (in duizenden €)	Huurinkomsten ¹² (in duizenden €)	Deelnemings-percentage
Finsbury Properties NV				100,00%
Inducom NV		96.243		100,00%
Regreen NV		8.265	412	100,00%
Veilinghof 't Sas NV				26,19%
Retail Estates Nederland NV		54.573	2.202	100,00%
Cruquius Invest NV		80.612	3.046	100,00%
Spijkenisse Invest NV	10.250	46.618	1.745	100,00%
Heerlen I Invest NV		68.289	2.517	100,00%
Heerlen II Invest NV		59.743	2.294	100,00%
Retail Estates Middelburg Invest NV		33.931	1.460	100,00%
Breda I Invest NV		41.731	1.659	100,00%
Breda II Invest NV		25.473	1.002	100,00%
Naaldwijk Invest NV		21.375	1.020	100,00%
Zaandam Invest NV		36.594	1.339	100,00%
Osbroek Invest NV		74.965	2.897	100,00%
Venlo Invest NV		34.664	1.305	100,00%
Alex Invest NV		42.826	1.811	50,00%
Aquarius Invest NV		41.559	1.445	100,00%
Waterman Invest NV		39.283	1.189	100,00%

¹¹ Waarde op afsluitdatum van de geconsolideerde cijfers (30.09.2025).

¹² Voor de periode dat ze deel uitmaken van de Groep in het huidige boekjaar.

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 (die eigenaar van twee retailpanden op het Gouden Kruispunt-retailpark in Tiel-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 gereguleerde 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.

Grondslag voor consolidatie - consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Die dochterondernemingen 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 noodzakelijk eliminaties worden uitgevoerd. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die rechtstreeks, noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden. Op 30 september 2025 werden er enkel minderheidsbelangen erkend voor de vennootschap Alex Invest nv.

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, zijn variabele kasstromen te beïnvloeden.

Joint ventures en geassocieerde vennootschappen

Joint ventures zijn 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 gedefinieerd 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".

Vennootschap onder firma

Venlo Invest nv is een 100% dochtervennootschap van Retail Estates nv. Er werd een 90% belang aangekocht in het retailpark Tref Center te Venlo in samenwerking met de Nederlandse vastgoedinvesteerder Westpoort Vastgoed die zelf gelijktijdig een belang van 10% verwierf. Er werd een overeenkomst van vennootschap onder firma afgesloten tussen Westpoort Venlo bv en Venlo Invest nv zodat de goederen gezamenlijk en op gelijkwaardige basis geëxploiteerd kunnen worden. Venlo Invest nv wordt integraal geconsolideerd.

8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2025

Inleiding

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van het in bijlage opgenomen verkort geconsolideerd overzicht van de financiële positie van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen op 30 september 2025 en de daarbij horende geconsolideerde winst- en verliesrekening en het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, de verkorte geconsolideerde balans, het verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen (de "verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie"). De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie vertoont een totaal van het verkorte geconsolideerd overzicht van de financiële positie van EUR 2.162.572.959 en de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening over een periode van 6 maanden sluit af met een winst van EUR 47.516.229.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk dat deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Omvang van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de "International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd volgens "International Standards on Auditing" en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgaande verkorte [geconsolideerde] tussentijdse financiële informatie, in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Diegem, 13 november 2025

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert*
Bedrijfsrevisor
*Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

VERSLAG VAN HET AANDEEL



954,17 ^{mio}

bedroeg de marktkapitalisatie van
Retail Estates nv op 30 september
2025

64,20 ^{EUR}

De gemiddelde slotkoers tijdens de
eerste jaarhelft van het boekjaar
2025-2026

5,3%

Stijging van het aandeel Retail
Estates in de eerste jaarhelft van het
huidige boekjaar (exclusief dividend)



T-FORUM
TONGEREN
BELGIË

1. KERNCIJFERS

	30.09.2025	31.03.2025	30.09.2024
Hoogste koers (€)	69,40	71,60	71,60
Laagste koers (€)	56,70	56,10	61,70
Slotkoers (€)	63,50	60,30	65,50
Gemiddelde slotkoers (€)	64,20	62,50	65,20
Aantal aandelen	15.026.370	14.707.335	14.707.335
Marktkapitalisatie (mio EUR)	954,17	886,85	963,33
Gemiddeld dagvolume	16.432	11.067	10.152
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel) per aandeel IFRS ¹³ (€)	80,60	83,02	78,63
EPRA NTA (€)	78,99	80,87	76,70
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten ¹⁴ (€)	84,15	83,61	81,67
Brutodividend (vooropgesteld/uitgekeerd) (€)	5,20	5,10	5,10
Roerende voorheffing (30%) (€)	1,56	1,53	1,53
Nettodividend (€)	3,64	3,57	3,57

¹³ Het nettoactief per aandeel IFRS (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap) gedeeld door het aantal aandelen.

¹⁴ Voor de definitie en het doel van deze alternatieve prestatiemaatstaf verwijzen we naar het Lexicon in het hoofdstuk 'Diversen'

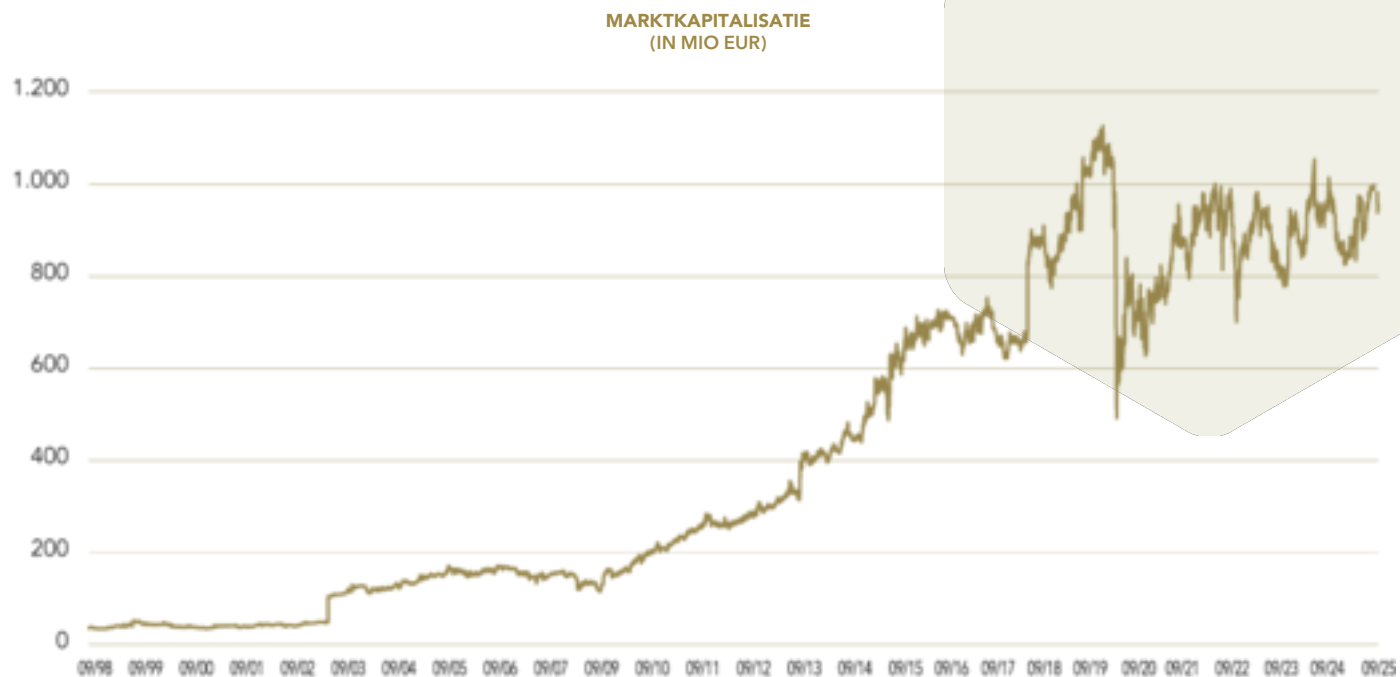
2. PRESTATIES

Marktkapitalisatie

Retail Estates nv is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels en Amsterdam en maakt deel uit van de Bel Mid-index die uit een dertigtal bedrijven bestaat.

De marktkapitalisatie van Retail Estates bedroeg 954,17 mio EUR op 30 september 2025.

De marktkapitalisatie van
Retail Estates bedroeg
954,17
mio EUR
op 30 september 2025

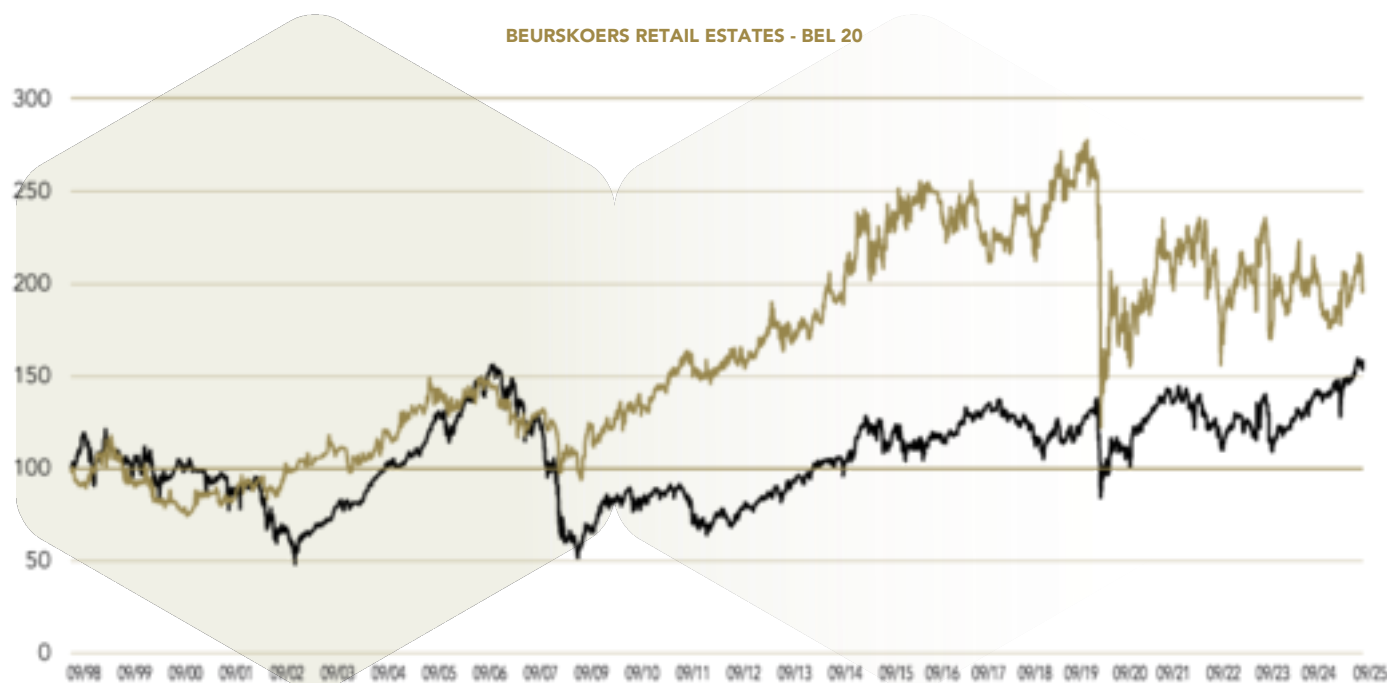


Beurskoers

Tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar 2025-2026 schommelde de beurskoers tussen 56,70 EUR en 69,40 EUR. De gemiddelde slotkoers van het afgelopen semester bedroeg 64,20 EUR. Uiteindelijk sloot het aandeel de eerste jaarhelft af op 63,50 EUR.

Het afgelopen halfjaar steeg de koers van het aandeel Retail Estates met 5,31%. De Bel Mid, waar Retail Estates deel van uitmaakt, steeg met 3,85%. De Bel Real Estate index met alle Belgische genoteerde vastgoedspelers klom 4,75%. De FTSE EPRA Nareit Developed Europe, die Europese beursgenoteerde vastgoedbedrijven omvat, steeg met 2,74%.

De grafiek hieronder geeft de beursprestaties weer van het Retail Estates-aandeel ten opzichte van de Bel20 sinds de beursnotering in 1998. Het aandeel Retail Estates evolueerde over deze periode met 101,4% en de Bel20 met 61,9%.



Het aandeel Retail Estates steeg sinds de beursgang in 1998 met

101,4%

ten opzichte van een stijging van de Bel20 in dezelfde periode met

61,9%

Premies en discounts

De nettoactiefwaarde (EPRA NTA) van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan reële waarde bedraagt 78,99 EUR. Op 30 september 2025 bedroeg de beurskoers van het aandeel 63,50 EUR, wat een korting van -19,61% ten opzichte van de EPRA NTA betekent.

De evolutie van de nettoactiefwaarde is voornamelijk te verklaren door de resultaten van het voorbije boekjaar, de stijging van het kapitaal als gevolg van het keuzedividend en de uitkering van het dividend over het boekjaar 2024-2025.

Slotkoers van het aandeel op
30 september 2025

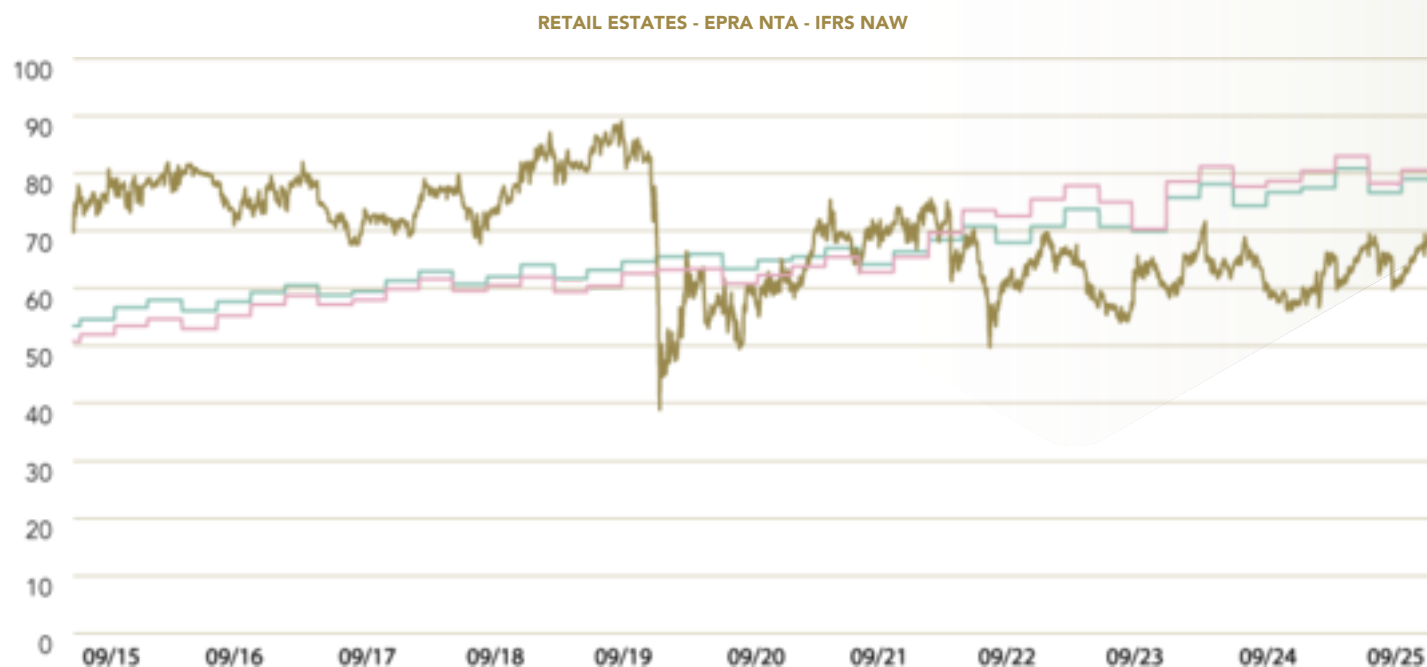
63,50 EUR

De nettoactiefwaarde op
30 september 2025

80,60 EUR

De EPRA NTA op
30 september 2025

78,99 EUR



3. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

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 30.09.2025 ²	Pro forma % op 15.11.2025 ³
Sagax AB	10,79 %	10,79 %	10,79 %
AXA nv	6,05 %	5,08 %	5,08 %
FPIM nv (Belfius Insurance)	9,76 %	4,76 %	4,76 %
Vleterinvest nv	4,42 %	3,89 %	3,89 %
BlackRock, Inc.	3,55 %	3,72 %	3,72 %
Degroof Petercam Asset Management	3,00 %	2,81 %	2,81 %
Publiek	n.v.t.	68,95 %	68,95 %

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 houdende met de noemer op 30.09.2025 (15.023.370 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 houdende met de noemer op 13.11.2025 (15.023.370 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.retailstates.com/nl/investors/the-share/shareholding-structure-and-notifications).

4. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

Bekendmaking resultaten derde kwartaal boekjaar 2025-2026	maandag 16 februari 2026
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2025-2026	vrijdag 22 mei 2026
Jaarlijkse algemene vergadering	maandag 20 juli 2026

VASTGOEDVERSLAG

Met name in België en Nederland staat het perifere winkelvastgoed al jaren te boek als een van de meest stabiele segmenten.





EUPEN
BELGIË

1. DE MARKT VAN HET WINKELVASTGOED IN DE PERIFERIE

In heel Europa zijn retailparken een volwaardige assetklasse geworden, zowel in mature als groeimarkten. Dat manifesteert zich in stabiele waarderingen en toegenomen interesse van beleggers. Daardoor kan out-of-town winkelvastgoed vandaag concurreren met shoppingcenters en binnenstedelijk winkelvastgoed, terwijl het vroeger eerder stiefmoederlijk werd behandeld.

Hoewel de investeringsvolumes in de eerste helft van 2025 opnieuw beperkt waren, bleef de waarde van de retailparken en -panden stabiel. De voornaamste deals in België betroffen retailparken in Nossegem (Zaventem), Brugge, Izegem en Auvelais die allemaal werden verkocht aan particulieren tegen bedragen die in lijn liggen met de waarderingen van Retail Estates-winkelparken. In Nederland werd een retailpark in Hengelo, op de site bij IKEA, gekocht door Corum Investments, onderdeel van de Franse vastgoedinvesteerder Corum Butler.

De hoge rendementen in vergelijking met ander vastgoed zijn daar niet vreemd aan. Internationaal wordt dit product bij beleggers gepercipieerd als "low rents, low charges, low capex": de huren, lasten en onderhoudskosten worden als laag beschouwd in vergelijking met andere types vastgoed. Bovendien

worden de huurprijzen jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex en blijven de leegstandspercentages in de portefeuille op een laag niveau, waardoor de inkomsten stabiel zijn. Bijgevolg bieden winkels in de periferie veel toegevoegde waarde voor investeerders.

Met name in België en Nederland staat het perifere winkelvastgoed al jaren te boek als een van de meest stabiele segmenten. Ondanks verschillende crisissen die het winkelbedrijven de voorbije jaren moeilijk maakten - met tijdelijke sluitingen tijdens de COVID19-lockdowns, gestegen energiekosten en een verminderde koopkracht bij consumenten door de hoge inflatie - heeft dit vastgoedsegment blijk gegeven van een enorme weerbaarheid. De voorbije jaren zijn er nooit grote afwaarderingen geweest, terwijl dit in logistiek en kantoorvastgoed wel het geval was.

De stabiliteit is onder meer het gevolg van de sterke regulering. De laatste jaren is de ontwikkeling van nieuwe retailparken en -clusters drastisch verminderd. Terwijl er in de periode 1995 tot 2020 nog veel werd bijgebouwd, is dat nu door de stijgende grondwaardes, bouwkosten en vooral het strengere vergunningsbeleid niet meer het geval. Door de beperkingen blijven vraag en aanbod in evenwicht. Dit zorgt uiteraard voor meerwaarde van het

bestaande aanbod. Het gelimiteerde aanbod resulteert bovendien in een hoge bezettingsgraad.

Ook huurders – hoofdzakelijk filiaalbedrijven – kiezen in deze context voor stabiliteit en houden meer dan ooit vast aan hun locaties. Vergunningen kleven immers aan het pand en niet aan de huurder. Het feit dat de panden casco worden verhuurd, en de huurder zelf belangrijke investeringen in de winkelinrichting moet financieren, versterkt deze trouw.

Retail Estates in de vastgoedmarkt

Dat Retail Estates zich blijft richten op dit segment van de vastgoedmarkt zal dan ook geen verbazing wekken. Hoewel het oorspronkelijk gestart is met baanwinkels en retailclusters, bestaat ondertussen meer dan driekwart (76,91%) van de portefeuille uit retailparken. 18,56% bestaat uit panden op retailclusters (winkels die aan dezelfde verkeersas liggen maar geen infrastructuur delen) en retailstrips (winkels die infrastructuur delen maar als geheel kleiner zijn dan retailparken). Individuele baanwinkels maken slechts 4,32% uit.

Het almaar strengere en complexe vergunningsbeleid komt Retail Estates bovendien ten goede, want het maakt het voor nieuwe spelers moeilijker om de markt te betreden. In Wallonië werd in 2024 de nieuwe SDT (Schéma de Développement du Territoire) goedgekeurd die ervoor zal zorgen dat nieuwe grootschalige retailprojecten in de periferie verder worden beperkt.

Tegelijk streeft de vastgoedvennootschap ernaar de markt verder te consolideren. De combinatie van uitgebreide retailmarktexpertise en kennis van de toepasselijke lokale wetgeving stelt Retail Estates in staat te beoordelen waar het bijkomende panden wil verwerven op een manier die aandeelhouderswaarde creëert. Waar interessante panden vrijkomen omdat andere, veelal kleine, spelers zich wegens de toegenomen complexiteit terugtrekken, breidt Retail Estates zijn portefeuille uit.

In Nederland investeert Retail Estates enkel in retailparken en niet in individuele winkels, behalve waar dat de basis is voor verdere clustering. Als gevolg van deze investeringen is Retail Estates inmiddels niet alleen in België marktleider in het non-foodsegment van out-of-town winkelvastgoed, maar ook in Nederland.



SPIJKENISSE - ZUID HOLLAND
NEDERLAND

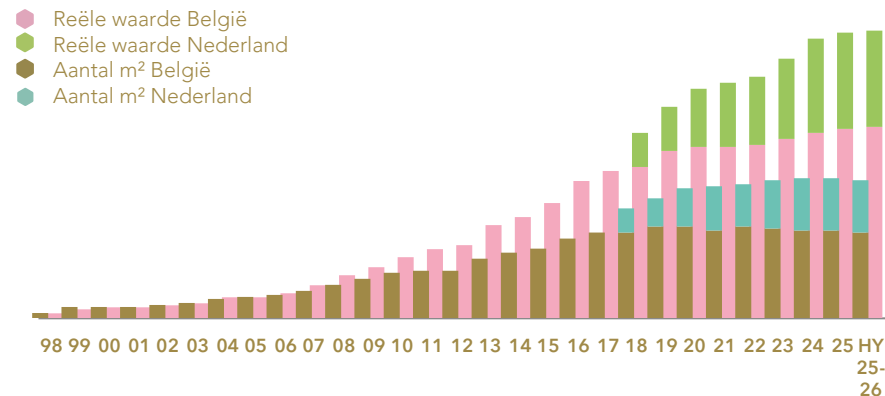


2. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Investeringsstrategie en -profiel

Retail Estates investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is aan de rand van woonkernen of invalswegen naar stedelijke centra, de zogenaamde 'out-of-town locaties', in België en Nederland. Op 27 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die op 30 september 2025 bestaat uit 1.020 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 1.213.544 m². De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 2.087,06 mio EUR; de investeringswaarde is 2.199,58 mio EUR. De bezettingsgraad bedraagt 97,40%.

GROEI VAN DE PORTEFEUILLE
VAN RETAIL ESTATES NV TUSSEN 1998 EN 2025



Samenvatting kerncijfers portefeuille

RETAIL ESTATES	30.09.2025	31.03.2025
Geschatte reële waarde ¹⁸ (in €)	2.087.059.611	2.069.537.304
Rendement (investeringswaarde) ¹⁹	6,76%	6,86%
Contractuele huurprijzen (in €)	147.768.285	148.867.966
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen (in €)	151.413.328	152.694.056
Totaal verhuurbare oppervlakte in m ²	1.213.544	1.231.205
Aantal panden	1.020	1.023
EPRA-bezettingsgraad	97,40%	97,26%

¹⁸ Deze reële waarde bevat tevens de projectontwikkelingen, die niet inbegrepen zijn in de reële waarde vermeld in de conclusies van de vastgoeddeskundigen per 30 september 2025.

¹⁹ De actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) gedeeld door de geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder rekening te houden met de projectontwikkelingen die aan kostprijs opgenomen zijn)



Handelsactiviteit van de huurders

Het aandeel van "Woninginrichting" (57,64%), **uitgedrukt in vierkante meter**, is nagenoeg gelijk gebleven in vergelijking met afgelopen boekjaar. Samen met de sector van "Verbruiksgoederen en voeding" (14,87%) maken deze 72,51% uit van de verhuurde oppervlakte. Het aandeel van de winkels in "Mode" (16,05%) bleef stabiel.

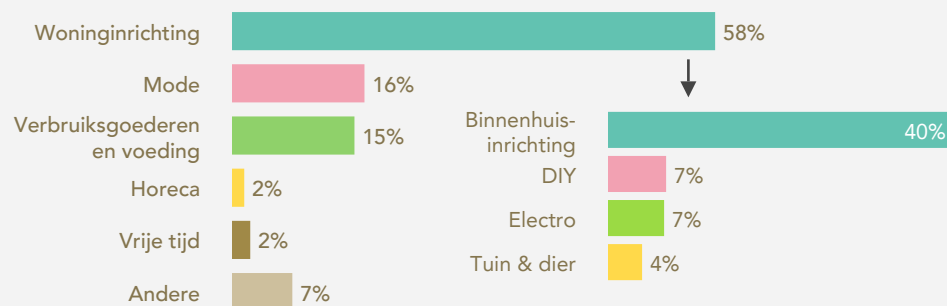
Als we deze verdeling maken **op basis van contractuele huren** blijft "Woninginrichting" de grootste categorie (58,54%) gevolgd door de categorie "Mode" (18,64%). "Verbruiksgoederen en voeding" hebben een aandeel van 15,41%. De andere categorieën "Horeca" (2,02%), "Vrije tijd" (2,12%) en "Andere" (3,27%) vertegenwoordigen samen 7,41% van de totale huurinkomsten per 30 september 2025.

Huurders: top 20

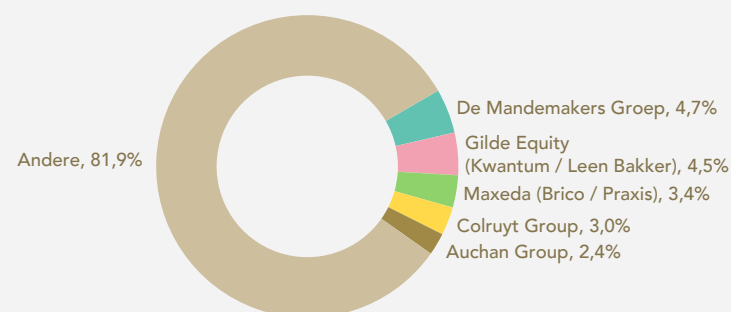
De twintig belangrijkste huurders van Retail Estates nv vertegenwoordigen 41,39% van de brutohuurinkomsten en 39,73% van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. Samen vertegenwoordigen ze 302 winkels.

De Mandemakers Groep is de grootste huurder met 4,74% van de huurincasso, gevolgd door Gilde Equity (Kwantum / Leen Bakker) (4,54%), Maxeda (Brico / Praxis) (3,44%), Colruyt Group (3,01%) en Auchan Group (2,39%).

Handelsactiviteit van de huurders
(op basis van winkeloppervlakte)



Huurders volgens brutohuurinkomsten



Type gebouw⁶

Individuele baanwinkels zijn solitaire winkelpanden die langs de openbare weg gelegen zijn. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking, een in- en uitrit op de openbare weg en kan zich hierdoor duidelijk identificeren. In de onmiddellijke nabijheid liggen er niet noodzakelijk winkelpanden van hetzelfde type.

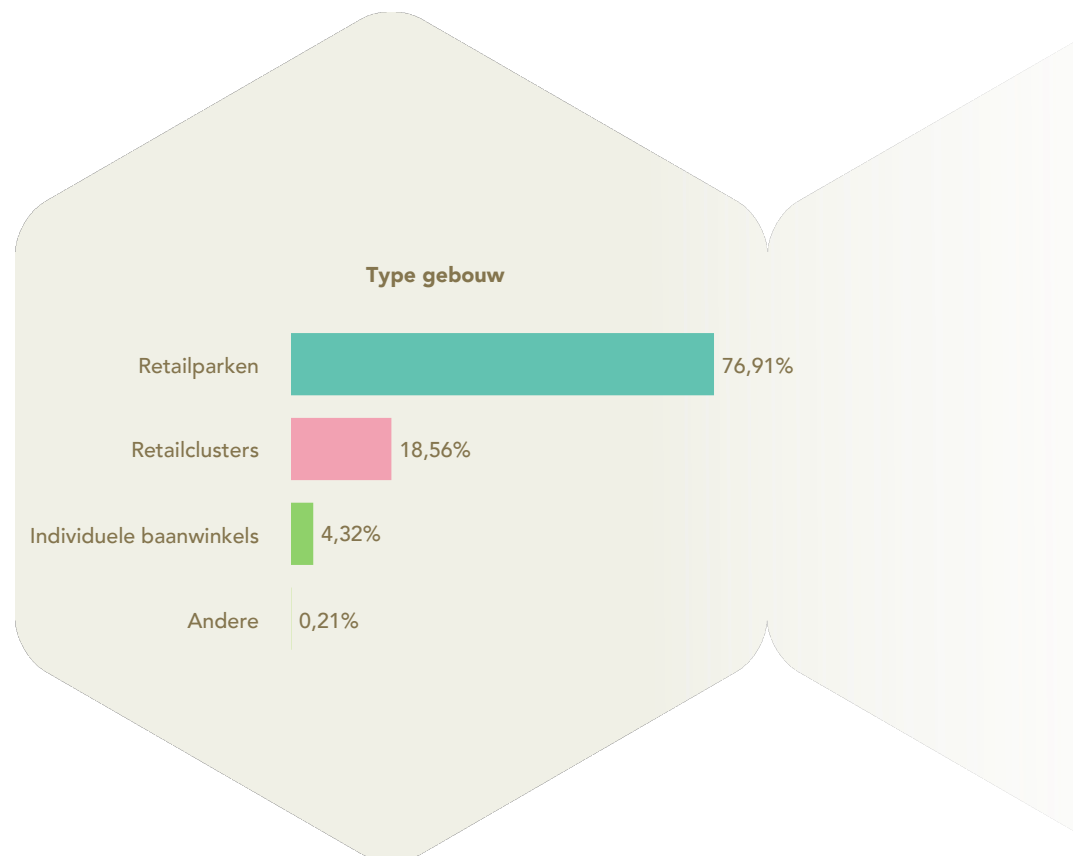
Retailclusters zijn een geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas die voor de consument een geheel vormen, hoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken. Dit is in België de meest courante vorm van concentratie van baanwinkels.

Retailparken bestaan uit winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en dus gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit. De consument bezoekt dus meerdere handelszaken zonder zijn wagen te verplaatsen. Op dergelijke locaties zijn gebruikelijk minimaal vijf panden aanwezig.

Retailstrips bevatten net als retailparken verschillende winkelpanden in één geïntegreerd handelscomplex, maar zijn kleiner dan retailparken.

Ander vastgoed bevat hoofdzakelijk kantoren, residentieel vastgoed en horeca. Retail Estates nv investeert in onroerend goed met dergelijke bestemmingen enkel indien deze als bijzaak bij een winkelpand voorkomen of deel uitmaken van een vastgoedportefeuille die enkel als een geheel kon worden verworven.

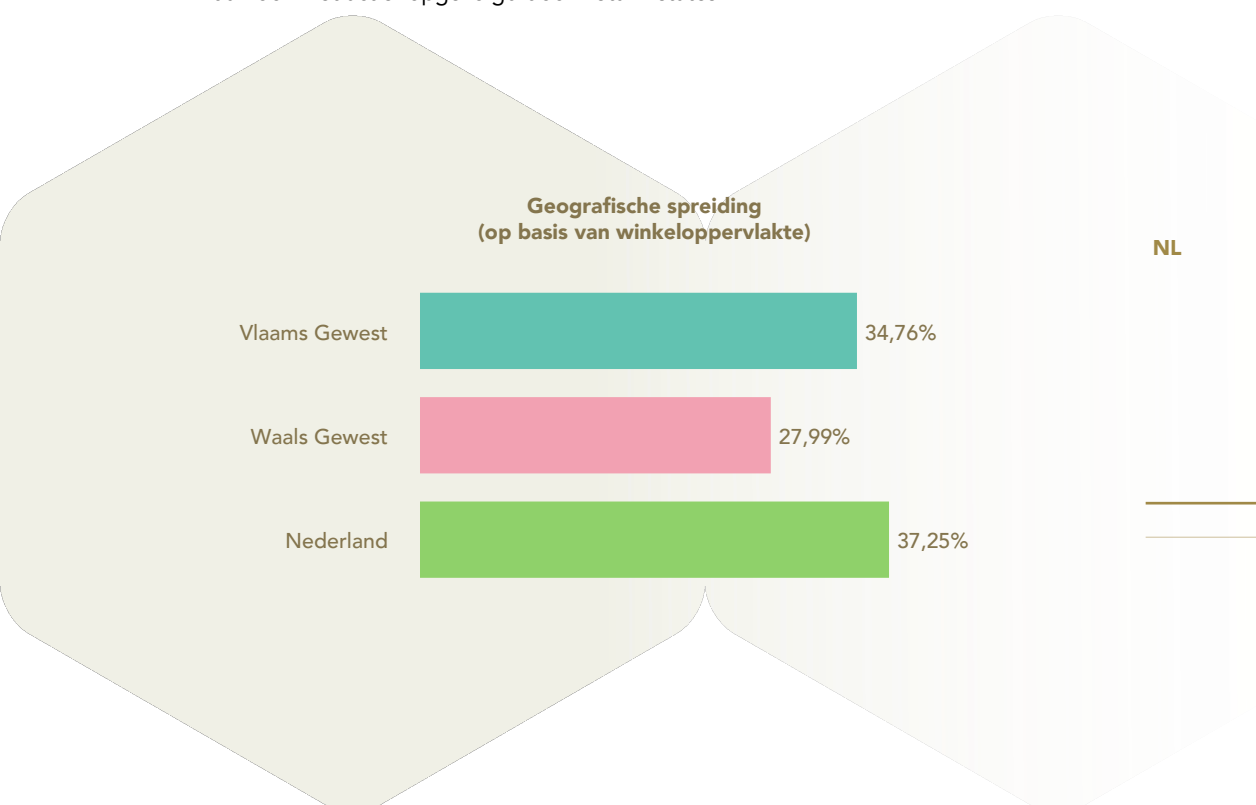
Winkeloppervlaktes in ontwikkeling zijn panden die het voorwerp uitmaken van een nieuwbouwproject of verbouwingsproject.



⁶ De grafiek 'Type gebouw' geeft percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 30 september 2025.

Geografische spreiding⁷

Op 30 september 2025 maakte de Nederlandse portefeuille 37,25% uit van de totale portefeuille (in m²). 34,76% van de portefeuille ligt in het Vlaams Gewest, 27,99% in het Waals Gewest. Verder bezit Retail Estates nv slechts één winkelpand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit gewest kent nauwelijks perifeer winkelvastgoed en wordt dan ook niet actief opgevolgd door Retail Estates.



Aantal panden per vennootschap		30.09.2025
BE	Retail Estates	703
	Distri-Land	12
NL	Alex Invest	23
	Aquarius Invest	10
	Breda I Invest	16
	Breda II Invest	12
	Cruquius Invest	28
	Heerlen I Invest	22
	Heerlen II Invest	26
	Naaldwijk Invest	20
	Osbroek Invest	28
	Retail Estates Middelburg Invest	15
	Retail Estates Nederland	33
	Spijkenisse Invest	27
	Venlo Invest	21
	Waterman Invest	7
	Zaandam Invest	17
	Totaal aantal panden	1.020

⁷ De grafiek 'Geografische spreiding' geeft percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 30 september 2025

3. VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

Waardering per 30 september 2025

België

Voor de Belgische portefeuille doet Retail Estates nv een beroep op Cushman & Wakefield, CBRE en Stadim als vastgoeddeskundigen. In de praktijk schatten ze dus elk een gedeelte van de vastgoedportefeuille.

Verslag van Cushman & Wakefield

Het verslag van Cushman & Wakefield van 30 september 2025 heeft betrekking op 330 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. Dit verslag vermeldt onder andere het volgende:

"Wij hebben het genoeg u onze update per 30 september 2025 van de waardering van de Retail Estates portefeuille en Distri-Land te laten geworden.

Wij bevestigen dat we deze opdracht als onafhankelijk expert hebben uitgevoerd. Wij bevestigen tevens dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de waardering van GVV's. (Volgens de huidige besluiten. We behouden ons het recht voor om onze waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten).

De juiste waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopsomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen. Deze definitie komt overeen met onze definitie van marktwaarde.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de overheid. Het bedrag hiervan hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en de geografische ligging van het goed. Op basis van een representatief staal van panden op de Belgische markt, blijkt dat de gemiddelde transactiekost 2,50% bedroeg bij de verkoop van gebouwen met een waarde hoger dan 2.500.000 EUR over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016.

Voor gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR bekomen we de verkoopswaarde exclusief kosten overeenkomende met de reële waarde ("fair value") zoals vooropgesteld door de internationale boekhoudkundige norm IAS 40, door 2,50% transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. Voor panden met een investeringswaarde lager dan 2.500.000 EUR, wordt de reële waarde bekomen door de toepasselijke registratierechten van 12,00% of 12,50% af te trekken, afhankelijk van de regio, tenzij het pand deel uitmaakt van een cluster waarvan de totale waarde de grens van 2.500.000 EUR overschrijdt.

Onze "investeringswaarde" is gebaseerd op een kapitalisatie van de aangepaste markthuurwaarde, rekening houdend met eventuele correcties zoals leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Deze aangepaste markthuur wordt bepaald door 60% te nemen van het verschil tussen de markthuur en de huidige huur in het geval waar de markthuur groter is dan de huidige huur. Dit wordt vervolgens toegevoegd aan de huidige huur. Indien de huidige huur groter is dan de markthuur dan is de aangepaste markthuur gelijk aan de markthuur.

De kapitalisatievoet is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend

met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurder en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

De portefeuille van **Retail Estates nv** (incl. RWI en INDUCOM) heeft op 30 september 2025 een **investeringswaarde** (incl. correcties) van **619,02 mio EUR** en een **reële waarde** van **602,79 mio EUR**. De reële waarde is gestegen met 0,55% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Retail Estates een aanvangsrendement van 6,71%.

De portefeuille van **Immobilière Distri-Land nv** heeft op 30 september 2025 een **investeringswaarde** (incl. correcties) van **24,23 mio EUR** en een **reële waarde** van **23,64 mio EUR**. De reële waarde is gestegen met 0,53% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Immobilière Distri-Land NV een rendement van 6,62%."

Verslag van CBRE

Het verslag van CBRE België van 30 september 2025 heeft betrekking op 369 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **757,86 mio EUR** en de **reële waarde** op **737,54 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 49,91 mio EUR, wat een brutorendement van 6,59% vertegenwoordigt.

Verslag van Stadim

Het verslag van Stadim van 30 september 2025 heeft betrekking op een semilogistiek complex. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **5,14 mio EUR** en de **reële waarde** op **5,01 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,06 mio EUR, wat een brutorendement van 6,99% vertegenwoordigt.

Nederland

Voor de Nederlandse portefeuille doet Retail Estates nv een beroep op Cushman & Wakefield, Colliers, CBRE en Stadim als vastgoeddeskundigen. In de praktijk schatten ze dus elk een gedeelte van de vastgoedportefeuille.

Verslag van Cushman & Wakefield

Het verslag van Cushman & Wakefield van 30 september 2025 heeft betrekking op 217 onroerende goederen van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv in Nederland. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **539,65 mio EUR** en de **reële waarde** op **488,40 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 38,12 mio EUR, wat een brutorendement van 7,06% vertegenwoordigt.

Verslag van CBRE

Het verslag van CBRE Valuation & Advisory Services bv van 30 september 2025 heeft betrekking op 51 onroerende goederen van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv in Nederland. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **93,41 mio EUR** en de **investeringswaarde** op **83,85 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 7,63 mio EUR, wat een brutoaanvangsrendement (BAR) van 8,17% vertegenwoordigt.

Verslag van Colliers

Het verslag van Colliers International Valuations bv van 30 september 2025 heeft betrekking op 20 onroerende goederen van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv in Nederland. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **49,42 mio EUR** en de **reële waarde** op **44,72 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 3,70 mio EUR, wat een brutorendement van 7,49% vertegenwoordigt.

Verslag van Stadim

Het verslag van Stadim bv van 30 september 2025 heeft betrekking op 17 onroerende goederen van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv in Nederland. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **89,65 mio EUR** en de **reële waarde** op **80,84 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 5,20 mio EUR, wat een brutorendement van 5,80% vertegenwoordigt.

Zonnepanelen

Verslag van Stadim

Het verslag van Stadim bv van 30 september 2025 heeft betrekking op 17 zonnepaneelinstallaties van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. Daarvan bevinden er zich 14 in België en 3 in Nederland. De **reële waarde** wordt geschat op **8,99 mio EUR**.



WOONBOULEVARD
OOSTPLEIN,
ROOSENDAAL
NEDERLAND



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.

DIVERSEN



1. LEXICON

A

Aanschaffingswaarde

Dit is de te gebruiken term bij de aankoop van een gebouw. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

B

Baanwinkels

Winkelpanden gegroepeerd langs de uitvalswegen van steden en gemeenten. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking en een in- en uitrit op de openbare weg.

BEL Mid-index

Dit is sinds 1 maart 2005 een gewogen prijsindex van op Euronext genoteerde aandelen die rekening houdt met de respectieve beurskapitalisatie waarbij de gewichten worden bepaald door het free float percentage en de omloopsnelheid van de aandelen in de korf.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de geschatte huurwaarde (GHW, ook Estimated Rental Value of ERV) van leegstaande oppervlaktes tegenover de ERV van de totale portefeuille.

Bruto bebouwde winkeloppervlakte

De vermelde m² zijn de m² zoals vermeld in de huurcontracten.

Brutodividend

Het brutodividend per aandeel is de operationele winst die uitgekeerd wordt.

Bulletlening

Lening die in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd.

C

CapEx

CapEx is de afkorting van "capital expenditure" en betreft de uitgaven voor nieuwe investeringen die worden erkend op de balans.

Contractuele huren

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 30 september 2025 vóór aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

Corporate Governance Code 2020

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld.

D

Dividendrendement

De verhouding tussen het laatst uitgekeerde brutodividend en de laatste koers van het boekjaar waarop het dividend betrekking heeft.

E

EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, rapportering en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA heeft ook indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op www.epra.com.

Exittaks

De exittaks is een bijzonder tarief van de vennootschapsbelasting die toegepast wordt op het verschil tussen de reële waarde van het maatschappelijk vermogen van vennootschappen en de boekwaarde van haar vermogen op het ogenblik dat een vennootschap een erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap bekomt of met een gereguleerde vastgoedvennootschap fuseert.

F

Filiaalbedrijven

Dit zijn bedrijven met een centrale inkoopdienst en minstens vijf verschillende verkooppunten (grootwinkelbedrijven).

Free float

Percentage van de genoteerde aandelen die in het bezit zijn van het publiek en beschikbaar zijn voor verhandeling. Op Euronext wordt de free float berekend als het totaal aantal aandelenkapitaal min de aandelen die gehouden worden door bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep, staatsbedrijven, stichters, aandeelhouders met een aandeelhoudersovereenkomst en aandeelhouders met een controlemeerderheid.

G

Geëffectiseerd vastgoed

Dit is een alternatieve investeringsmogelijkheid in vastgoed waarbij de aandeelhouder of certificaathouder in plaats van zelf mee te investeren in de eigendom van een onroerend goed, (genoteerde) aandelen of vastgoedcertificaten verwerft van een vennootschap die een onroerend goed heeft verworven.

Geschatte investeringswaarde

De waarde van de vastgoedportefeuille inclusief kosten, registratierechten, honoraria en btw, ieder kwartaal geschat door een onafhankelijke deskundige.

Geschatte liquidatiewaarde

De waarde exclusief kosten, registratierechten, honoraria en recupereerbare btw die steunt op een scenario waarbij de gebouwen, gebouw per gebouw verkocht worden.

GVV-Wetgeving

De Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen (voor het laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 18 april 2022) en het koninklijk besluit van 13 juli 2014, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (voor het laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 23 april 2018).

IFRS-normen

International Financial Reporting Standards zijn een set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB). De bedoeling is om internationale vergelijking makkelijker te maken tussen Europese beursgenoteerde bedrijven.

De beursgenoteerde bedrijven zijn verplicht om vanaf het eerste boekjaar dat start na 1 januari 2005 hun geconsolideerde rekeningen op te stellen volgens deze standaarden.

Institutionele belegger

Onderneming die zich beroepsmatig bezighoudt met de belegging van middelen die haar door derden om uiteenlopende redenen zijn toevertrouwd. Voorbeelden: pensioenfondsen, beleggingsfondsen,...

Interest Rate Swap (IRS)

Een Interest Rate Swap is een overeenkomst tussen partijen om gedurende een vooraf bepaalde tijdsperiode intereststromen uit te wisselen op een van tevoren overeengekomen bedrag. Het gaat enkel om de intereststromen, het bedrag zelf wordt niet uitgewisseld. IRS wordt vaak gebruikt om zich in te dekken tegen rentestijgingen. In dit geval wordt een variabele rentevoet in een vaste rentevoet omgezet.

K

Koers/winst-verhouding

Deze ratio (in het Engels price/earning-ratio of P/E) wordt berekend door de koers van een aandeel te delen door de winst per aandeel. De ratio geeft aan hoeveel keer men de winst moet betalen bij een bepaalde koers.

KPI

KPI is een afkorting van Key Performance Indicator of ook wel 'Kritieke prestatie-indicator'. Het is een meetwaarde die iets vertelt over de performantie van een specifieke activiteit binnen de organisatie die wordt afgezet ten opzichte van een doelstelling.

M

Marktkapitalisatie

Dit is het totale aantal aandelen op afsluitingsdatum vermenigvuldigd met de slotkoers op afsluitingsdatum.

N

Nettocashflow

Operationele stroom, EPRA-resultaat (aandeel van de groep) plus de toevoegingen aan de afschrijvingen, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen, plus de gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de beleggingswaarde op het einde van het vorige boekjaar min de exittaks.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing.

Nettowaarde van een aandeel

NAV (Net Asset Value) of NAW (Nettoactiefwaarde): dit is het eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

O

OLO

Overheidsobligatie die gebruikelijk wordt gelijkgesteld met een vrijwel risicoloze belegging en als dusdanig ook gebruikt wordt om in vergelijking met genoteerde effecten de risicopremie te berekenen. De risicopremie is het bijkomend rendement dat de belegger verwacht voor het risicoprofiel van het bedrijf.

Omloopsnelheid

Som van de maandelijks verhandelde aandelen ten opzichte van het totaal aantal aandelen over de laatste 12 maanden.

P

Pay-outratio

Pay-outratio geeft aan hoeveel procent van de nettowinst wordt uitgekeerd als dividend aan de aandeelhouders. Men bekomt deze ratio door de uitgekeerde nettowinst te delen door de totale nettowinst.

R

Reële waarde (fair value)

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Retailcluster

Geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en die voor de consument een geheel vormen, hoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken.

Retailpark

Winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit.

Return

De totale return die het aandeel in de afgelopen 12 maanden heeft gerealiseerd of (laatste koers + brutodividend)/koers vorig jaar.

S

Schuldgraad

De schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (excl. voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-afdekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen) gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-afdekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen).

V

Vastgoedcertificaat

Een vastgoedcertificaat is een effect dat de houder recht geeft op een evenredig gedeelte van de inkomsten uit een gebouw. Hij deelt tevens in de opbrengst als het gebouw in kwestie verkocht wordt.

2. ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Begrippenlijst en reconciliatietabellen

Operationele marge

- **Definitie:** Het 'Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.
- **Doel:** Maakt het mogelijk om de operationele prestatie van de vennootschap te beoordelen.

(in duizenden €)	30.09.2025	30.09.2024
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	58.304	57.055
Nettohuurresultaat (B)	72.692	70.609
Operationele marge (A/B)	80,21 %	80,80 %

Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva).

- **Definitie:** Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.
- **Doel:** Maakt het mogelijk om het gerealiseerd financieel resultaat te onderscheiden van het niet-gerealiseerd financieel resultaat.

(in duizenden €)	30.09.2025	30.09.2024
Financieel resultaat (A)	-16.603	-25.336
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	-6.427	-15.042
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-10.176	-10.294

Resultaat op de portefeuille

- **Definitie:** Het 'Resultaat op de portefeuille' omvat volgende elementen:
 - 'Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen';
 - 'Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa';
 - 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'; en
 - 'Ander portefeuilleresultaat'.
- **Doel:** Meten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verliezen op de portefeuille, in vergelijking met de meest recente waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

(in duizenden €)	30.09.2025	30.09.2024
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	-215	117
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	8.499	11.427
Ander portefeuilleresultaat (D)	-296	-130
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	7.989	11.413

Gewogen gemiddelde interestkost

- **Definitie:** De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.
- **Doel:** Maakt het mogelijk om de gemiddelde interestkost van de vennootschap te meten.

(in duizenden €)	30.09.2025	30.09.2024
Netto-interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	10.269	10.387
Andere kosten van schulden (B)*	1.166	710
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (C) **	886.445	906.966
Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C***	2,05 %	2,13 %

* Andere kosten van schulden hebben o.a. betrekking op reserveringsprovisies, up-front fees,...

** Financiële schuld per einde periode vermenigvuldigd met factor

*** Pro rata half jaar

Interest cover ratio

- **Definitie:** De interest cover ratio of rente-indekkingsratio is de financiële maatstaf die de verhouding weergeeft tussen de nettohuuropbrengsten en de renteverplichtingen van Retail Estates.
- **Doel:** Het doel van deze ratio is om inzicht te geven in de mate waarin Retail Estates in staat is om zijn rentebetalingen na te komen. Een hogere ratio duidt erop dat een bedrijf voldoende winst genereert om aan zijn renteverplichtingen te voldoen en dus over voldoende financiële stabiliteit beschikt. Retail Estates heeft met een aantal van zijn banken de afspraak dat de interest cover ratio minimum 2 dient te bedragen.

(in duizenden €)	30.09.2025	30.09.2024
Nettohuurresultaat	72.692	70.609
Netto-interestkosten	10.258	10.340
Interest Cover Ratio	7,09	6,83

Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten

- **Definitie:** Het eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de Groep (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten, exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.
- **Doel:** Toont een nettoactiefwaarde per aandeel die een aantal materiële IFRS-aanpassingen corrigeert om de vergelijking met de beurskoers mogelijk te maken.

(in duizenden €)	30.09.2025	31.03.2025
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap (A)	1.211.164	1.221.040
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B) (vorige boekjaren)	-108.158	-104.304
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)' (lopend boekjaar)	-2.035	-3.629
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	17.841	24.396
Vooropgesteld brutodividend (D)	39.069	75.007
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	15.026	14.707
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-B'-C-D)/E)	84,15	83,61

Brutorendement

- **Definitie:** Het brutorendement geeft de verhouding weer van de actuele huurinkomsten (netto en na aftrek van canons), ten opzichte van de geschatte waarde van de portefeuille (i.e. zonder vaste activa in aanbouw).
- **Doel:** Dit kerncijfer geeft de verhouding weer tussen twee van de belangrijkste parameters van de vennootschap en maakt het mogelijk een vergelijking te maken over de jaren heen en tussen verschillende vennootschappen.

(in duizenden €)	30.09.2025	30.09.2024
Actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) (A)	147.768	145.927
Geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder projectontwikkelingen) (B)*	2.186.800	2.135.697
Brutorendement (A/B)	6,76 %	6,83 %

*Verskil tussen de hier opgenomen investeringswaarde en de investeringswaarde zoals eerder opgenomen in de balans wordt verklaard door de vastgoedportefeuille van "Distri-land". Het brutorendement wordt bepaald op basis van vastgoedverslagen, waarbij de "Distri-land"portefeuille voor 100% wordt opgenomen. Retail Estates is slechts houder van 88% van de uitgegeven vastgoedcertificaten en waardeert de certificaten aan de onderliggende waarde van het vastgoed pro rata haar contractuele rechten.

Nettoschuld / EBITDA

- **Definitie:** Nettoschuld/EBITDA-ratio is een financiële maatstaf die aangeeft hoe vaak een bedrijf zijn financiële nettoschuld zou kunnen afbetalen met de huidige winst voor rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen.
- **Doel:** Deze ratio toont de schuldaflossingscapaciteit van een bedrijf aan, met andere woorden hoe lang het bedrijf nodig heeft om zijn schulden af te lossen indien het zijn volledige operationele inkomsten zou inzetten hiervoor. Dit helpt investeerders en kredietverstrekkers om de schuldaflossingscapaciteit en -risico te beoordelen. Sectoren met stabiele inkomstenstromen kunnen hogere ratios verdragen.

(in duizenden €)	30.09.2025	30.09.2024
Obligaties	150.840	175.657
Kredietinstellingen	641.449	679.352
Kredietinstellingen - lange termijn binnen het jaar vervallend	1.403	1.408
Kredietinstellingen - korte termijn	60.000	20.000
Kredietinstellingen - straight loans	4.550	0
Thesauriebewijzen (commercial paper)	38.550	39.000
Nettoschuld	896.792	915.417
EPRA-resultaat	45.955	45.767
Belastingen	-2.149	-972
Financiële kosten	-10.176	-10.294
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-877	-1.391
EBITDA	59.157	58.424
Pro rata EBITDA voor het volledig jaar	118.315	116.848
Nettoschuld / EBITDA	7,58	7,83

EPRA Key Performance Indicatoren

Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de GVV's en worden louter ter informatie vermeld. De commissaris is nagegaan of de EPRA-ratio's werden berekend volgens de definities hernomen in de "EPRA Best Practices Recommendations" en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geactiveerde geconsolideerde financiële staten hernomen zijn.

Het doel van de "EPRA Best Practices Recommendations" is om enkele kernprestatie-indicatoren op een transparante wijze te publiceren waardoor het voor stakeholders mogelijk moet zijn om de verschillende Europese beursgenoteerde vastgoedbedrijven onderling te vergelijken.

			30.09.2025		30.09.2024	
Definities	Doel		EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA-resultaat (Groep)	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	Geeft de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf weer. Deze maatstaf geeft weer in hoeverre de uitkering van dividenden ondersteund wordt door de kernactiviteiten.	45.461	3,06	45.349	3,12

			30.09.2025		31.03.2025	
Definities	Doel		EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA NRV	Veronderstelt dat de vennootschap nooit activa verkoopt en vertegenwoordigt de waarde die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen.	De EPRA NAV-set met metrische gegevens past de NAV aan volgens de IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggings-maatschappij, onder verschillende scenario's.	1.305.333	86,87	1.306.192	88,81
EPRA NTA	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, wat leidt tot bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belastingen.		1.186.882	78,99	1.189.388	80,87
EPRA NDV	Vertegenwoordigt de waarde van de aandeelhouders in een vervreemdingsscenario, waarbij uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen worden berekend voor de volledige omvang van hun verplichting, na aftrek van daaruit mogelijk voortvloeiende belastingen.		1.212.028	80,66	1.224.055	83,23

			30.09.2025	30.09.2024
	Definities	Doel	%	%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf maakt het mogelijk voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.	6,57%	6,70%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives zoals getrapte huurprijzen.	Deze maatstaf, waarbij rekening werd gehouden met huurvrije periodes en huurincentives, maakt het mogelijk voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.	6,57%	6,70%
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Geeft op een duidelijke wijze en gebaseerd op geschatte huurwaarde, het percentage van de leegstand weer.	2,60%	2,43%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.	17,96%	18,08%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.	17,18%	17,06%
			30.09.2025	31.03.2025
	Definities	Doel	%	%
EPRA Loan-To-Value ratio	Nettoschulden gedeeld door de netto-eigendoms waarde	Een belangrijke maatstaf die weergeeft in welke mate activiteiten worden gefinancierd met vreemd vermogen.	42,55%	42,36%

	30.09.2025	30.09.2024
EPRA-resultaat	EUR/1000	EUR/1000
Nettoresultaat	47.516	42.138
Correcties voor de berekening van het EPRA-resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.499	11.427
Ander portefeuilleresultaat	-296	-130
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-215	117
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.427	-15.042
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	494	418
EPRA-resultaat (groepsaandeel)	45.461	45.349
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.874.698	14.547.806
Verwaterd EPRA-resultaat (groepsaandeel)		
EPRA-resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	3,06	3,12
Verwaterd EPRA-resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)		

	30.09.2025			31.03.2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000
EPRA Nettoactiefwaarde (NAW)						
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	1.211.164	1.211.164	1.211.164	1.221.040	1.221.040	1.221.040
Nettoactief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	80,60	80,60	80,60	83,02	83,02	83,02
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten						
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten						
Uit te sluiten:						
Reële waarde van de financiële instrumenten	17.841	17.841		24.396	24.396	
Uitgestelde belastingen	-1.944	-1.944		-1.560	-1.560	
Uitgestelde belastingen - minderheidsbelangen	126	126		118	118	
Goodwill volgens balans						
Immateriële vaste activa		8.385			8.697	
Toe te voegen:						
Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			865			3.015
Herwaardering van immateriële vaste activa naar reële waarde						
Overdrachtsbelastingen	110.484			108.331		
Overdrachtsbelastingen - minderheidsbelangen	-291			-224		
EPRA maatstaf (groepsaandeel)	1.305.333	1.186.882	1.212.028	1.306.192	1.189.388	1.224.055
EPRA maatstaf (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	86,87	78,99	80,66	88,81	80,87	83,23

		30.09.2025	30.09.2024
EPRA Netto-initieelrendement		EUR/1000	EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		2.087.060	2.047.304
Transactiekosten		112.516	104.640
Investeringswaarde		2.199.576	2.151.944
Vaste activa in aanbouw		12.776	16.247
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	2.186.800	2.135.697
Geannualiseerde brutohuurinkomsten		147.768	145.927
Vastgoedkosten (EPRA)		-4.167	-4.315
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten		-233	-273
Recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen		15.140	15.259
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-17.953	-17.855
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-1.122	-1.445
Geannualiseerde nettihuurinkomsten	A	143.601	141.612
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
Aangepaste geannualiseerde nettihuurinkomsten	C	143.601	142.998
EPRA Netto-initieelrendement (NIR)	A/B	6,57 %	6,63 %
EPRA Aangepast netto-initieelrendement (aangepast NIR)	C/B	6,57 %	6,63 %
		30.09.2025	31.03.2025
EPRA Huurleegstand		EUR/1000	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes		3.645	3.826
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille		140.290	139.893
EPRA Huurleegstand		2,60 %	2,74 %

Door de wijziging van de decreten in het Waalse gewest die de herbestemming van leegstaande panden regelen moet een aanzienlijk langere procedure worden doorlopen bij een huurderswissel. Deze procedures lopen nog extra vertraging op omdat verschillende lokale

overheden nog niet volledig bekend zijn met de nieuwe decretale regels. Bovendien stellen we ook vast dat zowel in het Vlaams als in het Waals gewest de verhuring van een aantal panden met kleinere dan gebruikelijke afmetingen (<1000 m²), waarvan de verhuring traditioneel

aan KMO-bedrijven gebeurt, trager verloopt. Dit verklaart het hogere EPRA-huurleegstandsniveau.

	30.09.2025	30.09.2024
EPRA Cost Ratio	EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten	4.622	4.708
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	157	626
Te betalen huren op gehuurde grond	116	137
Vastgoedkosten	8.279	7.519
Verminderd met:		
Te betalen huren op gehuurde grond	-116	-137
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	13.058	12.852
Leegstandskosten	-561	-723
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	12.498	12.129
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	72.725	71.098
	%	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	17,96 %	18,08 %
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	17,18 %	17,06 %

Retail Estates kapitaliseert geen algemene of operationele kosten.

Geactiveerde kosten m.b.t. vastgoedbeleggingen

(in duizenden €)

	30.09.2025	31.03.2025
Acquisities	5.290	12.859
Ontwikkelingen	230	9.418
CapEx - incrementeel verhuurbare oppervlakte		
CapEx - niet incrementeel verhuurbare oppervlakte	6.196	8.480
Intercallaire interesten	12	95
Totaal CapEx*	11.727	30.852
Conversie naar cashbasis	-332	217
Totaal CapEx op cashbasis	12.059	30.635

* Voor de investeringen die bijkomende m² verhuuroppervlakte genereren verwijzen we naar de uitgebreide toelichtingen in de hoofdstukken "Investerings" en "vaste activa in aanbouw" van het beheersverslag.

De ondernemingen die de Groep controleert worden geconsolideerd volgens de methode van de integrale consolidatie. Zoals gedefinieerd 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").

De vennootschap Alex Invest nv wordt geconsolideerd volgens de integrale methode met toepassing van minderheidsbelangen. Bijgevolg wordt de portefeuille van Alex Invest nv voor 100% opgenomen in de balans. Voor deze eigendomsstructuren dient er dus geen uitsplitsing gemaakt te worden tussen de vastgoedbeleggingen in volledige eigendom en vastgoedbeleggingen in joint ventures.

**Evolutie huurinkomsten bij gelijkblijvende portefeuille
(excl. aankopen/ verkopen van afgelopen boekjaar)**

	30.09.2025			30.09.2024			Evolutie			
(in duizenden €)	België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	%
Huurinkomsten	45.910	26.932	72.841	44.842	26.393	71.235	1.068	539	1.607	2,26%
Verwervingen en ontwikkelingen	-423	-379	-802				-423	-379	-802	
Desinvesteringen	159	606	765				159	606	765	
Brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter	45.646	27.159	72.804	44.842	26.393	71.235	804	766	1.570	2,20%
Reële waarde portefeuille bij gelijkblijvende perimeter	1.397.404	699.283	2.096.687	1.372.914	683.044	2.055.958				
Verklaard door										
Indexatie	1.339	779	2.119						2.119	
Heronderhandelde contracten	-211	-39	-250						-250	
Leegstand	-462	64	-398						-398	
Kortingen	336	-138	198						198	
Andere	-210	111	-98						-98	

Retail Estates onderscheidt enkel geografische segmenten, namelijk België en Nederland. Er zijn geen andere significante segmenten of sectoren te onderscheiden. De brutohuurinkomsten bij een gelijkblijvende perimeter werden berekend door aftrek van de huren van nieuwe verwervingen en ontwikkeling en toevoeging van de huren gelinkt aan desinvesteringen.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bij gelijkblijvende perimeter werd gecorrigeerd met de aankoop en verkoop van vastgoedbeleggingen, de verwerving d.m.v. aankoop en verkoop van vastgoedvennootschappen, en de verwerving d.m.v. inbreng vastgoedvennootschappen.

De evolutie in absolute waarde van de brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter bedraagt +1,57 mio EUR, wat overeenkomt met +2,20%. Deze evolutie is voornamelijk het gevolg van indexatie (+2,12 mio EUR), gedeeltelijk tenietgedaan door (tijdelijke) leegstand (-0,40 mio EUR), een beperkte negatieve impact van contracthernieuwingen (-0,25 mio EUR). Ten slotte is er ook een beperkte impact van kortingen (+0,2 mio EUR) en groene-energiecontracten (+0,01 mio EUR).

EPRA Loan-to-value ratio	30.09.2025	31.03.2025
Kredietinstellingen	641.449	648.655
Financiële leasings op lange termijn	4.878	4.557
Obligaties op lange termijn	150.840	175.743
Kredietinstellingen op korte termijn	79.503	61.484
Obligaties op korte termijn	24.988	0
Andere langlopende verplichtingen	1.588	0
Handelsvorderingen	17.909	14.627
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.668	2.841
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.671	15.713
Andere kortlopende verplichtingen	-2	1.524
EPRA Nettoschuld	894.338	890.208
Vastgoedbeleggingen	2.087.060	2.069.537
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	1.405	18.457
Immateriële vaste activa	8.385	8.697
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	5.000	5.000
Netto-eigendomswaarde	2.101.850	2.101.691
Loan-To-Value	42,55 %	42,36 %

Inlichtingenfiche

Naam:	Retail Estates nv
Statuut	Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap ("GVV") naar Belgisch recht
Adres:	Industrielaan 6 – B-1740 Ternat
Tel:	+32 (0)2 568 10 20
E-mail:	info@retailestates.com
Website:	www.retailestates.com
RPR:	Brussel
BTW:	BE 0434.797.847
Ondernemingsnummer:	0434.797.847
Oprichtingsdatum:	12 juli 1988
Erkenning vastgoedbevak:	27 maart 1998 (t.e.m. 23 oktober 2014)
Erkenning GVV:	24 oktober 2014
Duur:	Onbepaalde duur
Management:	Intern
Commissaris:	PwC Bedrijfsrevisoren bv – Culliganlaan 5 te 1830 Machelen, vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert
Financiële jaarafsluiting:	31 maart
Kapitaal per 30.09.2025:	329,68 mio EUR
Aantal aandelen per 30.09.2025:	15.026.370
Algemene vergadering:	Voorlaatste maandag van de maand juli
Notering:	Euronext Brussels en Amsterdam – continuummarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Investeringswaarde vastgoedportefeuille per 30.09.2025:	2.199,58 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land nv")
Reële waarde vastgoedportefeuille per 30.09.2025:	2.087,06 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land nv")
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers en Stadim
Aantal panden per 30.09.2025:	1.020
Type panden:	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities en Degroof Petercam

