



Persbericht

Periodieke verklaring — geregementeerde informatie
Ternat, 22 mei 2026, 7u.

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2025-2026 (periode 01.04.2025 tot en met 31.03.2026)

Stabiel EPRA-resultaat en versterkte balans ondersteunen verdere groei bij Retail Estates

Aankoop eerste retailpark in Frankrijk na balansdatum

Nettohuurresultaat van 145,79 mio EUR (+2,54%).

EPRA-resultaat (Groep)¹ van 91,90 mio EUR (+1,14% tegenover 31 maart 2025).

EPRA-resultaat per aandeel (Groep) van 6,15 EUR (tegenover 6,21 EUR op 31 maart 2025) (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen)².

Licht toegenomen **reële waarde van de vastgoedportefeuille** tot 2.101,66 mio EUR (+1,55% tegenover 31 maart 2025).

EPRA NTA (groepsaandeel) bedraagt 83,41 EUR (tegenover 80,87 EUR op 31 maart 2025).

Verdere **verduurzaming van vastgoedportefeuille** met 13,02 mio EUR investeringen in isolatie en groene energie.

Bezettingsgraad op 97,82% (tegenover 97,26% op 31 maart 2025).

Schuldgraad gedaald tot 40,39% (tegenover 42,52% op 31 maart 2025).

Eerste aankoop van een retailpark in Frankrijk (na balansdatum). Deze aankoop past in de groei- en internationaliseringstrategie van de vastgoedonderneming.

USPP afgesloten (na balansdatum) waarmee Retail Estates de toegang versterkt tot de internationale kapitaalmarkten en zijn financieringsrisico over verschillende bronnen en looptijden spreidt.

Voorgesteld dividend van 5,20 EUR bruto per aandeel.

Vooruitzichten voor 2026-2027: nettohuurresultaat van 149 mio EUR en brutodividend van 5,25 EUR per aandeel.

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 ander portefeuilleresultaat, exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen.

² Rekening houdend met de uitgifte van 319.035 nieuwe aandelen op 27 juni 2025 bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend. Het gewogen gemiddelde aantal aandelen bedraagt 14.950.326.

Boekjaar 2025-2026 in een notendop

Retail Estates (Euronext Brussels: RET), specialist in de verhuur van out-of-town winkelvastgoed in België en Nederland, heeft in het boekjaar 2025-2026 licht toegenomen resultaten geboekt tegenover het voorgaande boekjaar.

EPRA-resultaat opnieuw gestegen

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) is toegenomen tot 91,90 mio EUR, een stijging van +1,14% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (90,86 mio EUR). Het voorbije boekjaar 2025-2026 was het eerste waar in alle kwartalen Nederlandse belastingen werden betaald. Deze extra impact van 1,98 mio EUR kon grotendeels worden gecompenseerd.

Per aandeel betekende dit een EPRA-winst van 6,15 EUR ten opzichte van 6,21 EUR op 31 maart 2025. Dat is een beperkte daling tegenover vorig boekjaar, voornamelijk te wijten aan de uitgifte van nieuwe aandelen bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend in juni 2025. Voor de berekening van het EPRA-resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2026, zijnde 14.950.326 aandelen. Door de uitgifte van 319.035 nieuwe aandelen bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend is het gewogen gemiddelde aantal aandelen gestegen in 2025-2026. Op basis van het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt de EPRA-winst 6,11 EUR per aandeel tegenover 6,18 EUR op 31 maart 2025.

De EPRA net tangible asset-waarde (NTA) van het aandeel (inclusief resultaat van het afgelopen boekjaar waarvan 5,20 EUR wordt voorgesteld als brutodividend) bedroeg op 31 maart 2026 83,41 EUR tegenover 80,87 EUR op 31 maart 2025.

In 2025-2026 is de operationele marge licht gestegen tot 80,97% (tegenover 80,41% vorig boekjaar). De operationele marge toont de winstgevendheid van de vastgoedportefeuille zonder rekening te houden met de waardeveranderingen van het vastgoed, belastingen, afschrijvingen, financieringskosten en eenmalige elementen.

Operationele resultaten stabiel

De huurinkomsten bedroegen 146,12 mio EUR (+1,89% tegenover 31 maart 2025) en namen met +2,0% toe bij gelijkblijvende perimeter (like-for-like). De stijging is voornamelijk het gevolg van indexaties van bestaande huren.

De bezettingsgraad nam toe tot 97,82%. Deze hoge bezettingsgraad toont dat huurders op Retail Estates-locaties goede resultaten blijven behalen en weinig winkels sluiten. Waar dat toch gebeurde, slaagde Retail Estates erin de meeste panden snel opnieuw te verhuren dankzij de kwaliteit van de locaties. Dat was onder meer het geval nadat Leen Bakker in België en Carpetright in Nederland het faillissement aanvroegen. Voor een groot aantal van de betrokken Leen Bakker-winkels is door de curator een nieuwe huurder gevonden waardoor er geen huurverlies door leegstand was. In Nederland werden zeven van de acht Carpetright-panden door Retail Estates herverhuurd aan hogere huurprijzen. Bovendien had de vastgoedvennootschap de voorbije jaren haar blootstelling aan verschillende van deze retailketens verkleind.

Voortzetting verduurzaming vastgoedportefeuille

Retail Estates blijft investeren in duurzaamheid en heeft op verschillende panden dak- en gevelrenovaties uitgevoerd en zonnepaneelinstallaties geplaatst voor een totaal van 13,02 mio EUR. Deze investeringen zijn in lijn met de strategische doelstellingen voor duurzame investeringen en tonen aan dat Retail Estates concrete stappen blijft zetten om de koolstofvoetafdruk van zijn vastgoedportefeuille te verlagen. Verder maakt de vastgoedvennootschap ruimte voor laadpalen voor elektrische wagens die door externe partners worden geïnstalleerd op de parkings van zijn retailpanden.

Waarde van de vastgoedportefeuille stijgt licht

In het boekjaar 2025-2026 is de waarde van het vastgoed opnieuw toegenomen tot 2.101,66 mio EUR (+1,55% tegenover 31 maart 2025). Dat is voornamelijk het gevolg van de positieve herwaardering van de bestaande

vastgoedportefeuille ten belope van 27,54 mio EUR. Op 31 maart 2026 bestond de vastgoedportefeuille uit 1.006 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.191.234 m². De beperkte stijging van de waarde van de vastgoedportefeuille komt onder meer door een inhaalbeweging van de geschatte huurwaardes die nu dichterbij de contractuele huren liggen.

Assetrotatie

In 2025-2026 was er duidelijk meer activiteit op de markt voor perifeer retailvastgoed met een forse toename van het aantal transacties in België en in mindere mate in Nederland. In lijn met zijn strategie heeft Retail Estates zich in beide landen vooral gericht op assetrotatie. In Nederland heeft de vastgoedvennootschap in het begin van het boekjaar een woonmall in Veenendaal verkocht (12 mio EUR). Daartegenover stond de verwerving van drie winkelunits in Woonmall Alexandrium in Rotterdam (Nederland). Met deze aankoop verhoogde Retail Estates via Alex Invest zijn belang tot 49,52% van de stemrechten in de mede-eigendom. In België verkocht Retail Estates een site in Zaventem in het kader van de verbreding van de Brusselse Ring (11,63 mio EUR). Daarop boekte Retail Estates 1,19 mio EUR meerwaarde. Daarnaast verkocht het de resterende winkelpanden van de Keerdok-site in Mechelen, panden in Sint-Martens-Latem, Jodoigne, Kuurne, Fléron en verschillende kleinere units net boven de boekwaarde.

Groei via Frankrijk

Na afloop van het boekjaar kocht Retail Estates met L'Oseraie in Osny (Val-d'Oise) een eerste retailpark in Frankrijk. Deze aankoop past in de groei- en internationaliseringsstrategie van de vastgoedonderneming. Na deze eerste aankoop in Île-de-France zal Retail Estates zich richten op investeringen in de rand van Parijs en andere grote Franse steden.

Schuldgraad en renterisico's onder controle

Retail Estates besteedt veel aandacht aan het verlengen van de lopende bankfinanciering en het indekken van de renterisico's. Het eigen vermogen werd versterkt met een kapitaalverhoging van 18,22 mio EUR in juni 2025 en het reserveren van niet-uitgekeerde winsten. Daardoor blijft de schuldgraad laag op 40,39% (tegenover 42,52% op 31 maart 2025). Retail Estates behoudt, binnen de nagestreefde schuldgraad van 45% die ze zichzelf oplegt, een investeringscapaciteit van 125 mio EUR. De gemiddelde interestvoet bedroeg op 31 maart 2026 2,12%.

Na afloop van het boekjaar heeft Retail Estates een US Private Placement (USPP) afgesloten bij een Amerikaanse institutionele investeerder voor 150 miljoen USD met een looptijd van maximaal 12 jaar. De voorwaarden worden later bepaald. Met deze transactie verzekert Retail Estates zijn toegang tot financiering om zijn groeiplannen te verwezenlijken. Bovendien versterkt de vastgoedvennootschap haar toegang tot de internationale kapitaalmarkten en spreidt het haar financieringsrisico over verschillende bronnen en looptijden.

Dividendvoorstel van 5,20 EUR bruto per aandeel

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

Vooruitzichten voor het boekjaar 2026-2027

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

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

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

Operationele activiteiten

Investerings – winkelparken

Aankoop units in Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Nederland)

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

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

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

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

Vaste activa in aanbouw

Op 31 maart 2026 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw gelijk aan 19,54 mio EUR.

Prospectieve vaste activa in aanbouw (12,92 mio EUR)

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

Retail Estates zal een woonboulevard bouwen in het verlengde van het bestaande retailpark. Om een vergunning te verkrijgen is gebleken dat voorafgaand een mobiliteitsaanpassing nodig was waarvoor geen draagvlak was in de wijde omgeving en bij de lokale overheden. Vervolgens is een oplossing gevonden met een nieuwe in- en uitrit die een uitkomst biedt voor de mobiliteitsproblemen.

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

Vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling

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

Vaste activa in aanbouw in uitvoering (5,39 mio EUR)

In **Denderleeuw (België)** heeft Retail Estates een vergunning verkregen om twee oudere winkelpanden te vervangen door een nieuwbouw die opnieuw twee winkelpanden zal bevatten. De werken zijn gestart in de tweede jaarhelft van 2025. De oplevering is voorzien in de zomer van 2026. De verwachte investering bedraagt 2,87 mio EUR. De gezamenlijke jaarhuur zal 0,40 mio EUR bedragen.

Andere investeringen

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

Het voorbije jaar werd in Kampenhout, Eupen, Gent, Wilrijk, Kontich, Westerlo, Kortrijk en Jemeppe (België) een totaal vermogen van 1.382 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd en in gebruik genomen die, naar verwachting, jaarlijks 1.244 MWh aan groene stroom zullen produceren. Dat komt overeen met het jaarlijks verbruik van 355 gezinnen³. De investering bedroeg 0,96 mio EUR. Retail Estates verhuurt deze installaties aan zijn klanten of aan een energiemakelaar.

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

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

Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

In **Kampenhout (België)** zal Veilinghof 't Sas nv een nieuw retailpark bouwen 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.

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

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

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

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

Retail Estates bezit een participatie van 26,19% in de vennootschap Veilinghof 't Sas nv die de belangen van de verschillende eigenaars met betrekking tot dit project samenbrengt en een perceeloppervlakte van 37.708 m² vertegenwoordigt.

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

Desinvesteringen

Het totaal aan desinvesteringen in het afgelopen boekjaar omvatte een nettoverkoopopbrengst van 34,01 mio EUR. De verkopen resulteerden in een nettomeerwaarde van 1,30 mio EUR. De desinvesteringen betroffen de verkoop van een retailpand in Veenendaal (Nederland), de verkoop van panden op de Keerdok-site in Mechelen (België), de

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

verkoop van de site in Zaventem (België), de verkoop van winkelunits in Sint-Martens-Latem, Fléron, Jodoigne en Kuurne (België), de verkoop van een KMO-unit in Eupen (België) en de verkoop van grondposities van appartementen die ontwikkeld werden door vastgoedpromotoren op de site in Houthalen-Helchteren (België).

Veenendaal (Nederland)

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

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

Keerdok Mechelen

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

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

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

Zaventem

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

Sint-Martens-Latem

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

Overige

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

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

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

Investerings: conclusie

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

de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2025 zouden de huurinkomsten met 0,35 mio EUR gestegen zijn.

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

Beheer van de vastgoedportefeuille

Bezettingsgraad

Op 31 maart 2026 bedroeg de bezettingsgraad 97,82% van de totale geschatte huurwaardes (ERV) van de panden die opgenomen zijn in de vastgoedportefeuille. Vanzelfsprekend dient de bezettingsgraad als een momentopname te worden beschouwd waarachter een reeks mutaties in het afgelopen boekjaar schuilgaan. Zij houdt geen garantie in voor de toekomst aangezien de wetgeving inzake handelshuur in België en Nederland van dwingend recht is en voorziet in een opzegmogelijkheid om de drie jaar in België en om de vijf jaar in Nederland.

Huurinkomsten

Het nettohuurresultaat bedroeg 145,79 mio EUR op 31 maart 2026, een stijging van +3,61 mio EUR (+2,54%) ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. De stijging is hoofdzakelijk te verklaren door indexaties van de bestaande huren (+4,09 mio EUR) en bijkomende huurinkomsten afkomstig van aankopen in de loop van het vorige boekjaar 2024-2025. In België werd er gespreid over het afgelopen boekjaar gemiddeld 2,09% indexatie toegepast, in Nederland werd er gemiddeld met 2,94% geïndexeerd.

De uitstaande handelsvorderingen, na aftrek van dubieuze debiteuren en vooruitbetalingen, bedroegen 12,42 mio EUR waarvan 11,18 mio EUR nog niet is vervallen en 0,31 mio EUR betrekking heeft op het werkings- en reservefonds. Rekening houdend met de verkregen waarborgen – zowel huurwaarborgen als bankgaranties – is er een zeer beperkt kredietrisico op de handelsvorderingen van 31 maart 2026. De totale vooruitfacturatie bedraagt 10,76 mio EUR per 31 maart 2026 tegenover 11,09 mio EUR vorig jaar. De vooruitfacturatie betreft niet-vervallen huren gefactureerd voor de periodes na 31 maart 2026.

Schadegevallen

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

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

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 28 mei 2025 beslist om over het boekjaar 2024-2025 een interim-dividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van 5,10 EUR bruto (of 3,57 EUR netto). In totaal werd 34,70% van de coupons nr. 33 ingebracht in ruil tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 27 juni 2025 319.035 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 18.223.279,20 EUR⁴ (d.i. de totale uitgifteprijs, inclusief uitgiftepremies). Het totale aantal aandelen op 31 maart 2026 bedroeg 15.026.370 en het kapitaal 338.099.179,15 EUR. Dit interim-keuzedividend werd uitgekeerd bij beslissing van de raad van bestuur in het kader van het toegestane kapitaal, op basis van de machtiging toegestane kapitaal van de buitengewone algemene vergadering van 12 juni 2024.

Uitvoering van de financieringsstrategie

Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties bij institutionele beleggers. De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3,32 jaar.

In het kader van de financiering van zijn activiteiten heeft Retail Estates sinds september 2017 (en uitgebreid in oktober 2018) een commercialpaperprogramma van (maximaal) 100 miljoen euro. Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken. Van dit commercialpaperprogramma is op 31 maart 2026 40,15 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde interestvoet bedraagt op 31 maart 2026 2,12% ten opzichte van 2,08% op 31 maart 2025. De mate waarin Retail Estates zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te

⁴ Zie persbericht van 27 juni 2025.

perken, hanteert Retail Estates een voorzichtige en conservatieve strategie. Daardoor heeft een stijging van de rentevoet geen substantiële impact op het totaalresultaat in het boekjaar dat werd afgesloten op 31 maart 2026. Er is wel een impact van 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. De conservatieve indekkingsstrategie werd ook het afgelopen jaar consequent voortgezet en zal in de toekomst leiden tot een geleidelijke stijging van de gemiddelde interestkost.

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

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

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.

Na de afsluitingsdatum van het boekjaar heeft Retail Estates een USPP afgesloten. Meer informatie bij Gebeurtenissen na balansdatum (zie infra).

Fusie door overname van dochtervennootschappen

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

Op 25 juni 2025 hebben de raden van besturen van Retail Estates en haar 100% dochtervennootschap en institutionele 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.

Gebeurtenissen na balansdatum

[Bekijk of download foto's van het retailpark](#)

Aankoop retailpark in Osny (Frankrijk)

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



Het retailpark, geopend in 2019, huisvest een mix van internationale en nationale ketens, waaronder Action, Gémoo, Maxi Zoo, Chaussea, Centrakor en La Halle. Bovendien maakt het park deel uit van

een grote commerciële zone (ZAC Osny l'Oseraie) met onder meer een Auchan-hypermarkt en grote winkelketens zoals Boulanger, Leroy Merlin, But en Grand Frais op een site die profiteert van een solide en stabiel verzorgingsgebied.

“Frankrijk biedt ruimte voor groei”

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

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

Een strategie van geleidelijke en gestructureerde groei in Frankrijk

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

USPP van 150 miljoen USD afgesloten

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

Financiële resultaten

Winst- en verliesrekening

Het **nettohuurresultaat** is gestegen met +3,61 mio EUR (+2,54%) tot 145,79 mio EUR. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van indexaties van de huuropbrengsten (+4,09 mio EUR) en de impact van de in het vorige boekjaar en huidige boekjaar gedane verwervingen en projectopleveringen die dit jaar een additionele huur opleverden van +0,99 mio EUR.

De leegstand heeft in het huidige boekjaar daarentegen een negatieve impact op het nettohuurresultaat van -0,81 mio EUR. De verkoop van panden tijdens het boekjaar 2024-2025 resulteerde in 2025-2026 in een daling van het nettohuurresultaat met -1,52 mio EUR. De verkopen die plaatsvonden in 2025-2026 hadden een impact van -0,1 mio EUR.

Verder was er een positieve impact door lagere waardeverminderingen op handelsvorderingen (+0,9 mio EUR), huurkortingen (+0,22 mio EUR) en zonnepanelen en laadpalen (+0,42 mio EUR). Opbrengsten uit contracthernieuwingen hadden in het boekjaar 2025-2026 dan weer een negatief effect (-0,46 mio EUR).

De **vastgoedkosten** bedragen -15,73 mio EUR ten opzichte van -15,55 mio EUR het jaar voordien, een beperkte stijging van -0,18 mio EUR vooral te verklaren door hogere technische kosten en leegstandskosten (+0,29 mio EUR), gecompenseerd door lagere commerciële kosten (-0,10 mio EUR). Daarnaast waren er dit boekjaar geen noemenswaardige schadegevallen die extra kosten met zich meebrachten.

De **algemene kosten van de vennootschap** bedragen -9,03 mio EUR, tegenover -9,48 mio EUR vorig jaar vooral te verklaren door lagere erelonen derde partijen (-0,25 mio EUR).

Het **resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt 1,30 mio EUR. Deze winst is hoofdzakelijk het resultaat van de verkoop van de site in Zaventem. We verwijzen naar de paragraaf "Desinvesteringen" hierboven voor meer details.

De **variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedraagt 27,54 mio EUR. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de positieve impact van de geschatte markthuur- (ERV) en indexatieaanpassingen (+36,99 mio EUR), gedeeltelijk gecompenseerd door het effect van duurzaamheidsinvesteringen en andere projectinvesteringen op de vastgoedbeleggingen (-11,03 mio EUR). Daarnaast werd op de portefeuille een bijkomende positieve waarderingsimpact gerealiseerd als gevolg van contracthernieuwingen en nieuwe huurcontracten (+5,66 mio EUR), terwijl leegstand leidde tot een negatieve waarderingsimpact van -3,29 mio EUR. Wijzigingen in de yield hadden over het boekjaar heen slechts een beperkte invloed op de waardering (+0,20 mio EUR). Tot slot hadden overige eenmalige factoren een negatieve impact van -0,99 mio EUR.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt -1,66 mio EUR dat voornamelijk gerelateerd is aan de impact van uitgestelde belastingen.

Het **financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt -20,59 mio EUR ten opzichte van -20,14 mio EUR vorig jaar. Deze evolutie wordt voornamelijk verklaard door een stijging van de gewogen gemiddelde interestvoet van 2,08% naar 2,12%. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt 3,77 mio EUR ten opzichte van -13,07 mio EUR vorig jaar. De evolutie van deze kosten is het gevolg van de wijziging in de reële waarden van de swaps die niet als een kasstroom definiëren (variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva). Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

Op 27 december 2023 werd de wet tot wijziging van het FBI-regime gepubliceerd, waardoor een FBI niet langer kan investeren in Nederlands vastgoed, tenzij via een dochteronderneming die is onderworpen aan het reguliere Nederlandse vennootschapsbelastingtarief. De wijziging is in werking getreden met ingang van 1 januari 2025. Dat betekent dat het voorbije boekjaar het eerste was waar in alle kwartalen Nederlandse belastingen werden betaald. De **impact ten gevolge van het wegvallen van het FBI-regime** bedroeg in 2025-2026 1,98 mio EUR.

Het **EPRA-resultaat (aandeel van de Groep)** bedraagt 91,90 mio EUR ten opzichte van 90,86 mio EUR vorig jaar. Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen komt dit overeen met 6,15 EUR per aandeel.

Balans

De **vastgoedbeleggingen** (inclusief vaste activa in aanbouw) zijn toegenomen van 2.069,54 mio EUR tot 2.101,66 mio EUR (+1,55%). Dit is vooral te verklaren door de positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille ten belope van 27,54 mio EUR. De activa aangehouden voor verkoop zijn gedaald van 18,46 mio EUR tot 3,32 mio EUR. In de activa aangehouden voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopovereenkomst is getekend maar de akte nog niet werd verleden.

De **immateriële vaste activa** daalden licht tot 8,57 mio EUR en omvatten voornamelijk de investeringen in een geïntegreerd technologiesysteem (S/4HANA). De financiële vaste activa ten belope van 34,85 mio EUR bestaan hoofdzakelijk voor 28,22 mio EUR uit de reële waarde van financiële instrumenten en voor 6,63 mio EUR uit een vordering op de geassocieerde vennootschap Veilinghof 't Sas nv. De deelneming van 26,19% in Veilinghof 't Sas nv wordt volgens de vermogensmutatiemethode gewaardeerd op een bedrag van 1,55 mio EUR.

De **vlottende activa** bedragen 43,08 mio EUR en bestaan voor 3,32 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 14,34 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 19,93 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 2,09 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 3,39 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het **eigen vermogen** van de openbare GVV bedraagt 1.298,03 mio EUR, waarvan 1.286,87 mio EUR toewijsbaar is aan de Groep. Het **kapitaal** bedraagt op 31 maart 2026 338,10 mio EUR, een stijging van 7,18 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhoging waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 329,68 mio EUR.

Er werden in het boekjaar 2025-2026 319.035 nieuwe aandelen gecreëerd. De **uitgiftepremies** bedragen 407,49 mio EUR, een stijging van 10,93 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhoging waarvan hoger sprake. Sinds het boekjaar 2020-2021 worden de uitgiftepremies naar aanleiding van kapitaalverhogingen opgenomen in de beschikbare uitgiftepremies.

De **reserves** bedragen 426,75 mio EUR en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (248,03 mio EUR), de reserves met betrekking tot de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (24,17 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (146,30 mio EUR), beschikbare reserves (10,34 mio EUR) en wettelijke reserves (0,09 mio EUR).

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

Het **nettoresultaat** van het boekjaar bedraagt 123,93 mio EUR en bestaat voor 91,90 mio EUR uit EPRA-resultaat (groepsaandeel), voor 27,18 mio EUR uit resultaat op de portefeuille, voor 3,77 mio EUR uit variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en voor 1,08 mio EUR uit EPRA-resultaat toewijsbaar aan minderheidsbelangen.

De **langlopende verplichtingen** bedragen 673,48 mio EUR en bestaan voor 668,53 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gewogen gemiddelde looptijd van 3,32 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op uitgestelde belastingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen 225,22 mio EUR en bestaan voor 13,76 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,25 mio EUR, belastingenschulden voor 2,76 mio EUR, te ontvangen facturen voor 9,20 mio EUR en exittaksen ten belope van 0,39 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 191,72 mio EUR, waarvan 40,15 mio EUR commercial paper en 130 mio EUR obligatieleningen die binnen het jaar vervallen. Deze werden verlengd door nieuwe financieringen (o.a. USPP, zie supra). Per 31 maart 2026 bedraagt de **gewogen gemiddelde interestvoet** 2,12%.

Financiële kalender

Publicatie Jaarverslag 2025-2026	maandag 15 juni 2026
Algemene Vergadering	maandag 20 juli 2026
Datum ex-dividend	donderdag 23 juli 2026
Recorddatum dividend	vrijdag 24 juli 2026
Betaalbaarstelling dividend	maandag 27 juli 2026
Publicatie resultaten eerste kwartaal 2026-2027	maandag 27 juli 2026
Publicatie halfjaarresultaten 2026-2027	vrijdag 13 november 2026
Publicatie resultaten derde kwartaal 2026-2027	maandag 22 februari 2027
Publicatie jaarresultaten 2026-2027	maandag 24 mei 2027

Bijlagen

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Huurinkomsten	146.119	143.414
Met verhuur verbonden kosten	-331	-1.238
Nettohuurresultaat	145.787	142.176
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	15.445	15.531
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-18.330	-18.243
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-108	-105
Vastgoedresultaat	142.795	139.359
Technische kosten	-6.509	-6.446
Commerciële kosten	-879	-981
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.087	-860
Beheerskosten vastgoed	-7.248	-7.261
Andere vastgoedkosten	-5	-2
Vastgoedkosten	-15.728	-15.551
Operationeel vastgoedresultaat	127.067	123.808
Algemene kosten van de vennootschap	-9.026	-9.480
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	118.042	114.328
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.303	386
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	27.540	27.835
Ander portefeuilleresultaat	-1.664	1.566
Operationeel resultaat	145.221	144.115
Financiële opbrengsten	200	157
Netto-interestkosten	-20.715	-20.228
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.769	-13.072
Andere financiële kosten	-70	-70
Financieel resultaat	-16.816	-33.213
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-25	-75
Resultaat vóór belastingen	128.380	110.827

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Belastingen	-4.451	-2.355
Nettoresultaat	123.929	108.472
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	122.950	106.696
Minderheidsbelangen	979	1.776
Toelichting:		
EPRA-resultaat (aandeel Groep)¹	91.897	90.859
Resultaat op de portefeuille	27.179	29.787
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.769	-13.072
EPRA-resultaat minderheidsbelangen	1.083	898
RESULTAAT PER AANDEEL	31.03.2026	31.03.2024
Aantal gewone aandelen in omloop	15.026.370	14.707.335
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.950.326	14.627.352
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) - aandeel Groep ²	8,22	7,29
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €) - aandeel Groep	8,22	7,29

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 het ander portefeuilleresultaat, 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 gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (Statement of other comprehensive income)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Nettoresultaat	123.929	108.472
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-225	-660
GLOBAAL RESULTAAT	123.704	107.812

3. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Vaste activa	2.153.649	2.116.630
Goodwill		
Immateriële vaste activa	8.566	8.697
Vastgoedbeleggingen ³	2.101.656	2.069.537
Andere materiële vaste activa	5.970	6.163
Financiële vaste activa	34.846	31.172
Financiële instrumenten	28.217	24.597
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	6.628	5.000
Vorderingen financiële leasing	1.030	1.030
Handelsvorderingen en andere vaste activa	32	32
Uitgestelde belastingen	0	0
Andere	32	32
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.549	1.574
Vlottende activa	43.077	42.455
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	3.325	18.457
Handelsvorderingen	14.335	14.627
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	19.934	2.841
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.088	2.917
Overlopende rekeningen	3.394	3.614
TOTAAL ACTIVA	2.196.725	2.159.085

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

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Eigen vermogen	1.298.026	1.230.021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.286.865	1.221.040
Kapitaal	329.678	322.499
Uitgiftepremies	407.488	396.559
Reserves	426.749	395.286
Nettoresultaat van het boekjaar	122.950	106.696
Minderheidsbelangen	11.161	8.982
Verplichtingen	898.699	929.064
Langlopende verplichtingen	673.479	832.036
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	668.532	828.954
Kredietinstellingen	647.726	648.655
Financiële leasing op lange termijn	4.849	4.557
Obligaties	15.956	175.743
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Uitgestelde belastingen	3.189	1.560
Andere	1.758	1.522
Kortlopende verplichtingen	225.221	97.028
Kortlopende financiële schulden	191.723	61.484
Kredietinstellingen	61.779	61.484
Obligaties	129.944	0
Financiële leasing op korte termijn	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	13.761	15.713
Exittaks	391	402
Andere	13.370	15.311
Andere kortlopende verplichtingen	2	2
Overlopende rekeningen	19.733	19.829
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.196.725	2.159.085
SCHULDGRAAD	31.03.2026	31.03.2025
Schuldgraad ⁴	40,39 %	42,52 %

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

Kernprestatie-indicatoren

EPRA-resultaat per aandeel	31.03.2026	31.03.2025
EPRA-resultaat (groepsaandeel) (in €)	91.897.387	90.859.382
Aantal gewone aandelen in omloop	15.026.370	14.707.335
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.950.326	14.627.352
EPRA-resultaat per aandeel (in €) ⁵	6,15	6,21
EPRA-resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	6,15	6,21

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 6,11 EUR per aandeel per 31.03.2026 (op basis van 15.026.370 aandelen) versus 6,18 EUR per aandeel per 31.03.2025.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	31.03.2026	31.03.2025
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁶	85,64	83,02
EPRA NTA per aandeel ⁷	83,41	80,87

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 en exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen) gedeeld door het aantal aandelen.

KERNCIJFERS 2022-2026

Het boekjaar van Retail Estates nv loopt van 1 april tot en met 31 maart.

De kerncijfers zijn de geconsolideerde cijfers.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Aantal panden	1.006	1.023	1.020	1.013	987
Totaal verhuurbare oppervlakte in m ²	1.191.234	1.231.205	1.228.576	1.211.004	1.177.577
Geschatte reële waarde (in €)	2.101.655.786	2.069.537.304	2.028.317.000	1.888.562.000	1.759.879.000
Geschatte investeringswaarde (in €)	2.214.827.422	2.179.677.298	2.134.531.000	1.983.204.000	1.833.757.000
Gemiddelde huurprijs per m ²	128,27	123,83	119,06	114,89	104,14
Bezettingsgraad	97,82 %	97,26 %	98,10 %	98,47 %	97,81 %

BALANSGEGEVENS	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Eigen vermogen	1.298.025.903	1.230.021.301	1.174.361.000	1.104.064.000	920.980.000
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.286.865.330	1.221.039.711	1.167.356.083	1.097.249.112	920.980.000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%) ¹	40,39 %	42,52 %	44,62 %	44,77 %	49,15 %

RESULTATEN (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Nettohuurresultaat	145.787	142.176	138.829	125.401	115.579
Vastgoedresultaat	142.795	139.359	136.431	123.482	113.504
Vastgoedkosten	-15.728	-15.551	-16.340	-15.332	-10.524
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-9.026	-9.480	-8.473	-7.097	-6.050
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	118.042	114.328	111.617	101.053	96.930
Portefeuilleresultaat	27.179	29.787	50.425	51.460	22.096
Operationeel resultaat	145.221	144.115	162.043	152.513	119.026
Financieel resultaat	-16.816	-33.213	-38.059	22.723	16.158
Nettoresultaat (aandeel Groep)	122.950	106.696	122.967	180.621	131.837
EPRA-resultaat (aandeel Groep) ²	91.897	90.859	88.366	88.203	75.265

¹ Het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het "GVV-KB"), zoals laatst gewijzigd door het KB van 23 april 2018 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet").

² Het EPRA-resultaat op 31 maart 2023 bevatte niet-recurrente resultaten als gevolg van diverse teruggaven van Nederlandse vennootschapsbelastingen met betrekking tot vorige boekjaren. Zonder die niet-recurrente resultaten bedroegen het EPRA-resultaat (groepsaandeel) € 80.501.000 en het EPRA-resultaat per aandeel (groepsaandeel) € 5,79.

GEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Aantal aandelen	15.026.370	14.707.335	14.375.587	14.085.827	13.226.452
Aantal dividendgerechtigde aandelen	15.026.370	14.707.335	14.375.587	14.085.827	13.226.452
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.950.326	14.627.352	14.294.043	13.909.243	12.893.111
Nettoactiefwaarde (NAW) (IFRS) (groepsaandeel) (in €)	85,64	83,02	81,20	77,90	69,63
EPRA NTA (groepsaandeel) (in €)	83,41	80,87	78,15	73,78	68,46
EPRA-resultaat per aandeel (groepsaandeel) (in €) ²	6,15	6,21	6,18	6,34	5,84
Brutodividend per aandeel (in €)	5,20	5,10	5,00	4,90	4,60
Nettodividend per aandeel (in €)	3,64	3,57	3,50	3,43	3,22
Brutodividendrendement op slotkoers (excl. dividend)	7,88 %	8,46 %	7,69 %	7,53 %	6,22 %
Nettodividendrendement op slotkoers (excl. dividend)	5,52 %	5,92 %	5,38 %	5,27 %	4,36 %
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €)	66,00	60,30	65,00	65,10	73,90
Gemiddelde koers (in €)	64,30	62,50	60,95	65,02	68,84
Koersevolutie in de loop van het boekjaar	9,45 %	-7,23 %	-0,15 %	-11,91 %	26,54 %
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS	-22,93 %	-27,37 %	-19,95 %	-16,43 %	6,13 %
Over-/onderwaardering t.o.v. de EPRA NTA waarde	-20,88 %	-25,44 %	-16,83 %	-11,77 %	7,95 %

² Het EPRA-resultaat op 31 maart 2023 bevatte niet-recurrente resultaten als gevolg van diverse teruggaven van Nederlandse vennootschapsbelastingen met betrekking tot vorige boekjaren. Zonder die niet-recurrente resultaten bedroegen het EPRA-resultaat (groepsaandeel) € 80.501.000 en het EPRA-resultaat per aandeel (groepsaandeel) € 5,79.

EPRA Key Performance Indicatoren (KPI's)

	31.03.2026		31.03.2025	
	EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA-resultaat	91.897	6,15	90.859	6,21
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	1.372.803	91,36	1.306.192	88,81
EPRA NTA (Net Tangible Assets Value)	1.253.398	83,41	1.189.388	80,87
EPRA NDV (Net Disposal Value)	1.287.930	85,71	1.224.055	83,23

	31.03.2026		31.03.2025	
		%		%
EPRA Netto-initieelrendement (NIR)		6,63 %		6,68 %
EPRA Aangepast netto-initieelrendement (aangepast NIR)		6,63 %		6,68 %
EPRA-huurleegstand		2,18 %		2,74 %
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)		17,19 %		18,35 %
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)		16,78 %		18,09 %
EPRA Loan-To-Value ratio		39,61%		42,36%

Alternatieve prestatie maatstaven

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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	118.042	114.328
Nettohuurresultaat (B)	145.787	142.176
Operationele marge (A/B)	80,97%	80,41%

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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Financieel resultaat (A)	-16.816	-33.213
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	3.769	-13.072
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-20.585	-20.141

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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	1.303	386
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	27.540	27.835
Ander portefeuilleresultaat (D)	-1.664	1.566
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	27.179	29.787

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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Netto interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	20.715	20.228
Andere kosten van schulden (B)*	2.058	1.428
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (C) **	881.332	903.193
Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C	2,12 %	2,08 %

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

** Financiële schuld per einde periode vermenigvuldigd met factor 1,0245 om de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode te bepalen.

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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Nettohuurre resultaat	145.787	142.176
Netto-interestkosten	20.715	20.228
Interest Cover Ratio	7,04	7,03

Brutorendement

- **Definitie:** Het brutorendement geeft de verhouding weer van de contractuele brutohuurinkomsten 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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Contractuele brutohuurinkomsten (A)	149.601	148.798
Geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder vaste activa in aanbouw) (B)*	2.195.288	2.170.430
Brutorendement (A/B)	6,81%	6,86%

* Verschil tussen de hier opgenomen investeringswaarde en de investeringswaarde zoals eerder opgenomen in dit jaarverslag wordt verklaard door de vaste activa in aanbouw positie. Het brutorendement wordt bepaald op basis van vastgoedverslagen, waarbij de vaste activa in aanbouw niet mee opgenomen zijn in de vastgoedverslagen.

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 €)	31.03.2026	31.03.2025
Geldmiddelen en kasequivalenten	-2.088	-2.917
Obligaties - lange termijn	15.956	175.743
Obligaties - korte termijn	129.944	
Kredietinstellingen	647.726	648.655
Kredietinstellingen - lange termijn binnen het jaar vervallend	1.429	1.384
Kredietinstellingen - korte termijn	19.000	20.000
Kredietinstellingen - straight loans	1.200	0
Commercial paper	40.150	40.100
Nettoschuld	853.317	882.965
EPRAs-resultaat	92.981	91.758
Belastingen	-4.451	-2.355
Financiële kosten en opbrengsten ¹	-20.585	-20.141
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.923	-2.777
EBITDA	119.940	117.030
Pro rata EBITDA voor het volledig jaar	119.940	117.030
Nettoschuld / EBITDA	7,11	7,54

¹ Voor dit bedrag verwijzen wij naar het Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) eerder vermeld in de alternatieve prestatie maatstaven.

Over Retail Estates

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv (Euronext Brussels: RET) is een nichespeeler, gespecialiseerd in de terbeschikkingstelling van perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra in België, Nederland en Frankrijk. Retail Estates nv verwerft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m² in België en 1.500 m² in Nederland.

Per 31 maart 2026 heeft Retail Estates nv 1.006 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.191.234 m², verspreid over België en Nederland. De EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2026 97,82%. De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 maart 2026 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 2.101,66 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Toekomstgerichte verklaringen

Deze persmededeling 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 dit bericht kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

Ternat, 22 mei 2026

Nicolas Beaussillon, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

Bijkomende inlichtingen:

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

[Download foto's van Retail Estates hier.](#)



RETAIL ESTATES nv

Openbare GVV naar Belgisch recht
Industrielaan 6 • B-1740 Ternat
RPR Brussel • BTW BE 0434 797 847
T : +32 2 568 10 20
info@retailestates.com • www.retailestates.com

'IN RETAIL WE TRUST'

