

The background image shows a modern building with a large glass facade. The glass reflects the sky and surrounding greenery. In the foreground, there are several trees with white blossoms and some colorful bushes. A dark asphalt parking lot is visible at the bottom. A large, semi-transparent olive-green shape is overlaid on the bottom left corner, containing the title text.

JAARVERSLAG 2025-2026



1

2025-2026 IN
EEN NOTENDOP

P. 6

2

BRIEF AAN DE
AANDEEL-
HOUDERS

P. 13

3

BEHEERS-
VERSLAG-

P. 16

4

CORPORATE
GOVERNANCE
VERSLAG

P. 33

5

DUUR-
ZAAMHEIDS-
VERSLAG

P. 71



6

RETAIL ESTATES
OP DE BEURS

P. 118

7

VASTGOED-
VERSLAG

P. 125

8

FINANCIËEL
VERSLAG

P. 173

9

RISICO-
FACTOREN

P. 256

10

LEXICON,
APM'S EN
EPRA KPI'S

P. 287

Belangrijke gebeurtenissen 1998-2026

1998

Retail Estates op de beurs

IPO en eerste notering op Euronext Brussels

1999

Versterking kapitaal

1^e publieke kapitaalverhoging

2002

Onafhankelijk

Retail Estates wordt een onafhankelijk beheerde BEVAK

2003

Versterking kapitaal

2^e publieke kapitaalverhoging

2008

Waarde portefeuille

Vastgoedportefeuille bereikt de kaap van 250 mio EUR



2011

Waarde portefeuille

Vastgoedportefeuille bereikt de kaap van 500 mio EUR

2012

Eerste keer keuzedividend

Aandeelhouders kiezen eerste keer tussen cash of nieuwe aandelen

2013

Versterking kapitaal

3^e publieke kapitaalverhoging

2014

Statuutwijziging van BEVAK naar GVV

Diversificatie van de financieringsbronnen
Obligatie-uitgifte – private plaatsing

2015

Versterking kapitaal

4^e publieke kapitaalverhoging

2016

Waarde portefeuille
Vastgoedportefeuille bereikt de kaap van 1 miljard EUR

Diversificatie van de financieringsbronnen
Obligatie-uitgifte – private plaatsing

2017

Opname EPRA-index
De opname in de EPRA-index draagt bij tot de visibiliteit van het aandeel

2018

Uitbreiding in Nederland
Bijkomende beursnotering op Euronext Amsterdam

20 jaar Retail Estates op de beurs

2019

Waarde portefeuille
Vastgoedportefeuille overschrijdt de kaap van 1,5 miljard EUR

2020

Diversificatie van de financieringsbronnen
Obligatie-uitgifte - private plaatsing 75 mio EUR



2021

Stabiele waarderingen
Ook het dividend blijft inflatiebestendig ondanks maanden verplichte winkelsluiting door coronacrisis

2022

Volledig herstel
Operationele resultaten herstellen tot precoronaniveau

2023

25-jarig bestaan van Retail Estates

2024

Aankoop Alexandrium Megastores
Waarde portefeuille
Vastgoedportefeuille bereikt de kaap van 2 miljard EUR

2026

Start Nicolas Beaussillon als CEO
Eerste aankoop in Frankrijk

Het voorbije boekjaar in een notendop

Like-for-like
evolutie
huurinkomsten

(bij gelijkblijvende
portefeuille)

+2,02%

Brutodividend

€ 5,20
+2%

Nettohuurresultaat

€ 145,79 mio
+2,54%

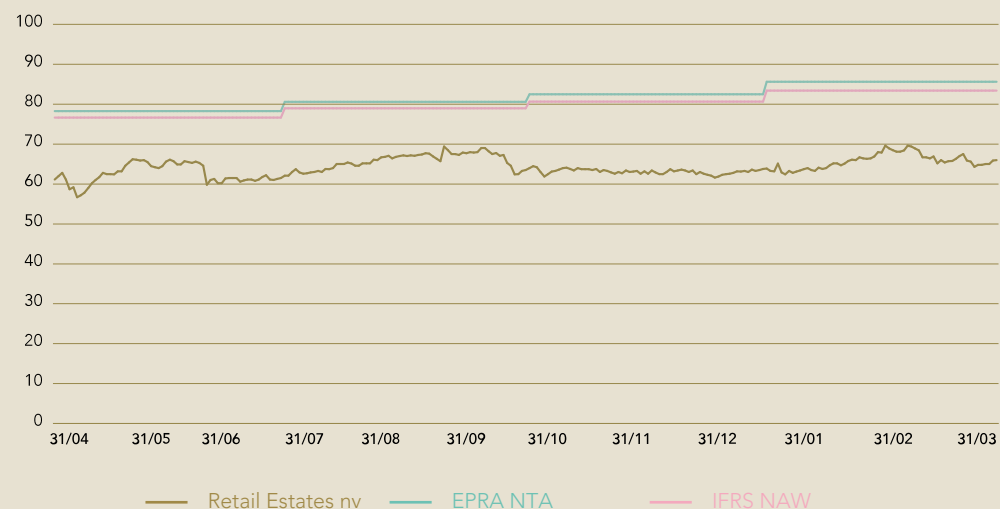
EPRA-resultaat

€ 91,90 mio
+1,14%

EPRA-resultaat
per aandeel¹

€ 6,15
-1,04%

RETAIL ESTATES - EPRA NTA - IFRS NAW



EPRA-NTA

€ 83,41

Beurskoers op
31 maart 2026

€ 66,00

¹ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

vastgoedportefeuille

Geschatte reële waarde
vastgoed
€ 2.101,66 mio
+1,55%

Bezettingsgraad
97,82%

kapitaal

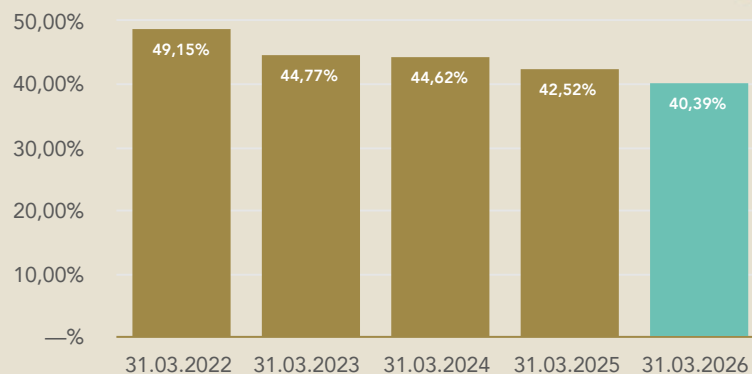
Kapitaalverhoging
€ 18,22 mio
319.035 nieuwe aandelen

Kapitaal en
uitgiftepremies
€ 737,17 mio
15.026.370 aandelen

ESG

€ 13,02 mio
investeringen in het
verduurzamen van ons
vastgoed

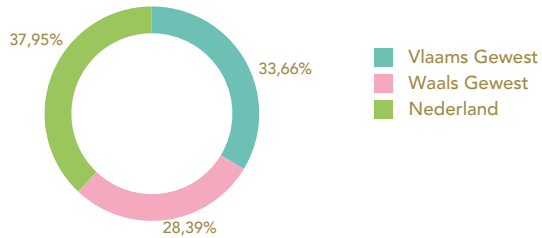
SCHULDGRAAD



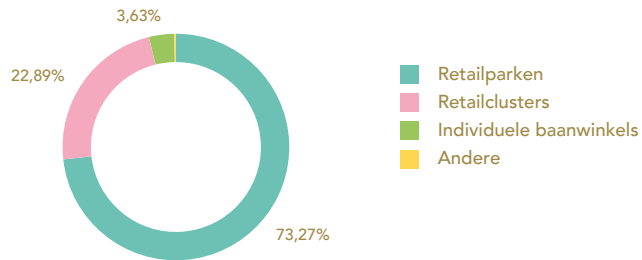
40,39%

25/26 in een notendop

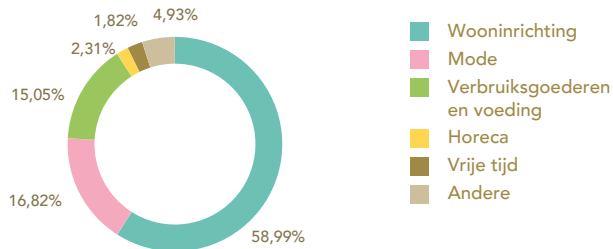
GEOGRAFISCHE SPREIDING



TYPE GEBOUW



ACTIVITEITEN VAN DE HUURDERS



701

winkelpanden
in België

305

winkelpanden
in Nederland

1.006

totaal aantal
winkelpanden

De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat uit winkelpanden gelegen in de periferie van de grootste steden van België en Nederland. Na de afsluiting van het boekjaar hebben we een eerste retailpark aangekocht in Frankrijk.

REËLE WAARDE

2.101.655.786 €

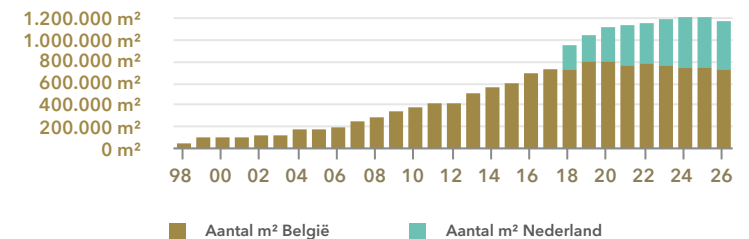
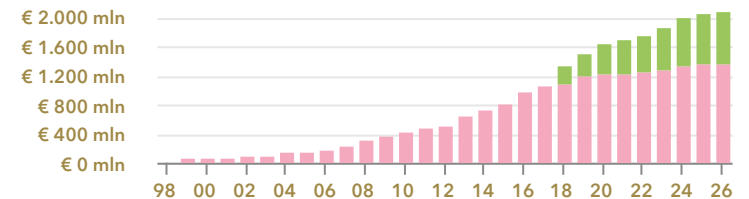
Retail Estates nv spitst zich toe op een continue versterking van de kwaliteit van zijn vastgoed en de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

WINKELOPPERVLAKTE

1.191.234 m²

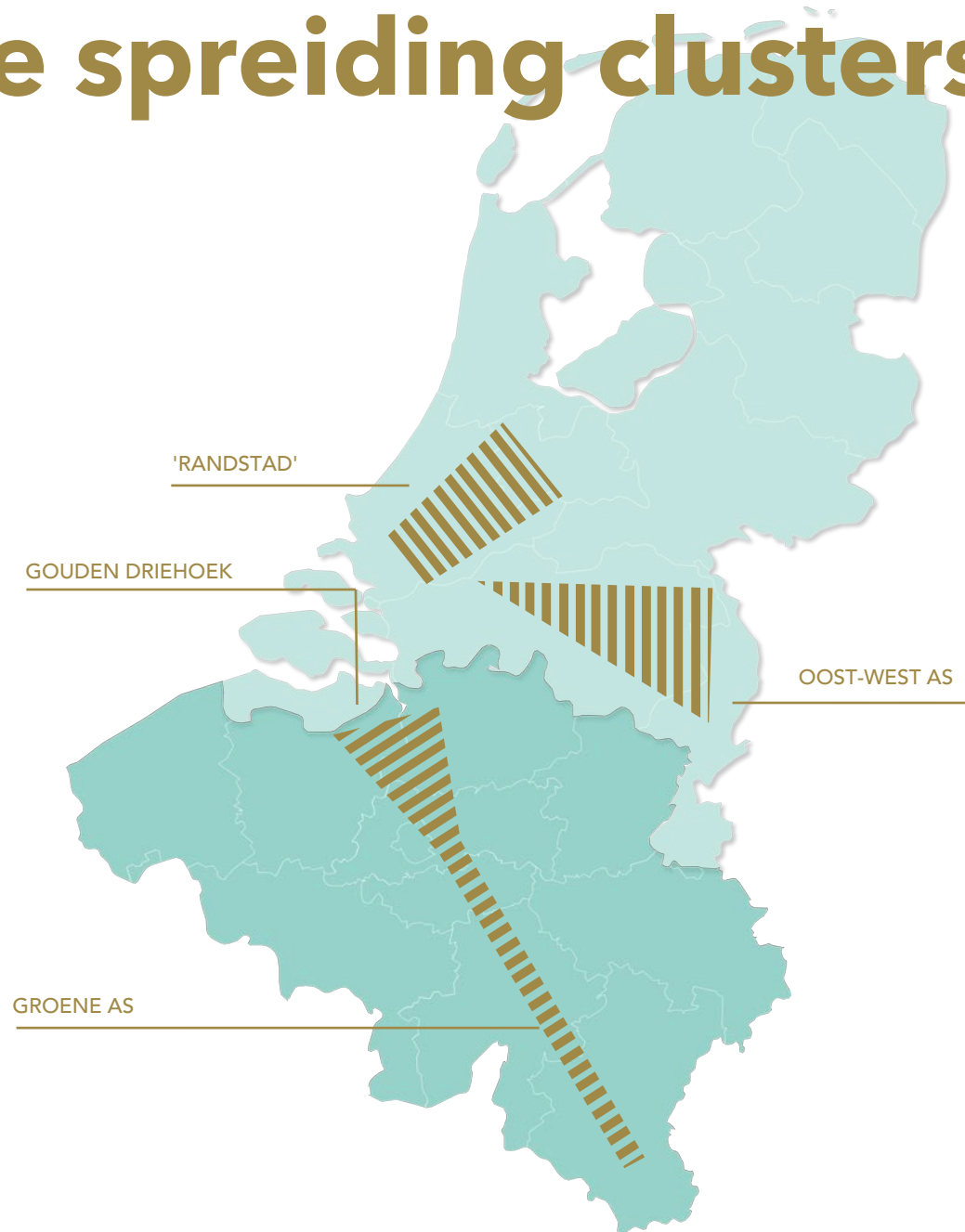
Retail Estates nv breidt zijn portefeuille uit door acquisities, projectontwikkelingen en optimalisatie van de vastgoedportefeuille.

GROEI VAN DE PORTEFEUILLE VAN RETAIL ESTATES NV TUSSEN 1998 EN 2026



Geografische spreiding clusters

Retail Estates is actief op retailparken en -clusters die zich bevinden op locaties waar de koopkracht hoog is. In België is dat onder meer de gouden driehoek tussen Antwerpen, Gent en Brussel. In Nederland is dat bijvoorbeeld de randstad tussen Amsterdam en Rotterdam.



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 moederverenootschap	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%

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

Brief aan de aandeelhouders

Dirk Vanderschrick
Voorzitter van de
Raad van Bestuur



Nicolas Beaussillon
Gedelegeerd
bestuurder



Brief aan de aandeelhouders

"Gesterkt door deze solide operationele en financiële fundamenteën, richten wij ons resoluut op de verdere uitvoering van onze langetermijnstrategie en de creatie van duurzame waarde voor al onze stakeholders."

Nicolas Beaussillon

Geachte aandeelhouders,

Het afgelopen boekjaar 2025-2026 was opnieuw een jaar waarin onze veerkracht, stabiliteit en de aantrekkelijkheid van onze vastgoedportefeuille werden bewezen.

De operationele prestaties bleven sterk. De bezettingsgraad steeg verder tot 97,82%, wat het commerciële succes van onze locaties en de blijvende vraag vanwege huurders bevestigt. Onze huurinkomsten kenden in het voorbije boekjaar een verdere groei en bedroegen 146,1 miljoen EUR, een stijging van 1,89% ten opzichte van het voorgaande jaar. Op like-for-like¹-basis kwam de groei uit op 2,0%, voornamelijk gedreven door indexaties van bestaande huurcontracten. Deze evolutie onderstreept de robuustheid van onze inkomstenstromen en de kwaliteit van onze portefeuille.

Ons EPRA-resultaat² weerspiegelt deze solide onderliggende prestaties met een stijging tot 91,9 miljoen EUR, een toename met 1,14% ten opzichte van het voorgaande boekjaar, ondanks de eerste volledige impact van vennootschapsbelasting in Nederland ten belope van 1,98 miljoen EUR. Per aandeel bedroeg de EPRA-winst 6,15 EUR, licht onder het niveau van vorig jaar, wat het gevolg is van de toename van het

aantal aandelen na de kapitaalverhoging in het kader van het interim-keuzedividend in juni 2025.

De EPRA Net Tangible Asset-waarde evolueerde naar 83,41 EUR per aandeel, rekening houdend met het voorgestelde brutodividend van 5,20 EUR. De operationele marge verbeterde licht tot 80,97%, wat de winstgevendheid van onze kernactiviteiten onderstreept. Tegelijk nam de waarde van de vastgoedportefeuille toe tot 2.101,7 miljoen EUR, gedragen door positieve herwaarderingen.

Onze financiële positie bleef solide, met een schuldgraad van 40,39%, ruim onder onze interne doelstelling van maximaal 45%. Dit biedt ons de nodige flexibiliteit en een bijkomende investeringscapaciteit om onze groeiplannen verder te realiseren. Tegelijk bleven wij inzetten op actieve portefeuilleoptimalisatie en gerichte investeringen in duurzaamheid.

We blijven ervan overtuigd dat we geïnvesteerd zijn in de beste activaklasse binnen het commercieel vastgoed, en wij zullen niet afwijken van dit fundament van onze strategie. Retailparken bewijzen al jarenlang hun grote

¹ Bij gelijkblijvende portefeuille zonder de aankopen en verkopen van het afgelopen boekjaar

² 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.

veerkracht en zijn uitgegroeid tot een volwaardige activaklasse die sterk in trek is bij institutionele beleggers in Europa. Zij beantwoorden aan talrijke verwachtingen van de eindconsument, de retailer en de investeerder.

Bezoekers profiteren van hun hoge efficiëntie op het vlak van bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en commercieel aanbod, terwijl huurders beschikken over ruime panden waarin zij hun omnichannelactiviteiten kunnen combineren, aan lagere huren en kosten dan bij ander winkelvastgoed het geval is. Daardoor realiseren veel retailers er een hogere rendabiliteit in vergelijking met andere segmenten van het commercieel vastgoed. Het stabiele aanbod en de beperkte mogelijkheden om nieuwe activa in West-Europa te ontwikkelen ondersteunen de waarderingen van onze portefeuille, terwijl de rendementen aantrekkelijk blijven, waardoor out-of-town winkelvastgoed ook bij investeerders geliefd blijft.

De komende jaren richten we ons voluit op de volgende prioriteiten om de aantrekkingskracht van onze portefeuille te versterken.

Groei van de portefeuille en internationalisering

Gezien onze leidende positie en de aanzienlijke omvang van onze portefeuille in België en Nederland, zijn wij ervan overtuigd dat internationalisering de meeste groeimogelijkheden biedt. In dat kader hebben wij ervoor gekozen ons in eerste instantie te richten op Frankrijk. Deze markt, die in vele opzichten vergelijkbaar is met de Belgische, biedt aanzienlijke kansen dankzij zijn grootte, zowel qua consumenten, retailers als aanbod van retailparken.

Begin april 2026, na de afsluiting van het boekjaar 2025-2026 en dus nog niet zichtbaar in de resultaten die in dit jaarverslag worden gepresenteerd, realiseerde

Retail Estates een eerste acquisitie in de regio Parijs. We gaan verder op de ingeslagen weg en beogen verdere groei in de komende periode door nieuwe aankopen. Tegelijk blijven wij in onze bestaande markten in België en Nederland focussen op kwaliteitsverbetering via assetrotatie en het versterken van strategische posities.

Operationele uitmuntendheid

Het verder optimaliseren van het beheer van onze retailparken vormt een belangrijke hefboom voor waardecreatie. Daarbij ligt de nadruk op de kwaliteit van de huurdersmix, de klantbeleving, het verhogen van inkomsten en het beter benutten van data.

Kwaliteit en duurzaamheid van de portefeuille

Als langetermijninvesteerder willen wij de kwaliteit en duurzaamheid van onze portefeuille waarborgen. Wij blijven inzetten op het verlagen van onze CO₂-uitstoot, onder meer via isolatie en zonnepanelen, met als doel een vermindering van 50% van onze operationele CO₂ uitstoot tegen 2035 te bereiken en zo toe te werken naar koolstofneutraliteit tegen 2050. Voor het eerst vermelden we duidelijke doelstellingen in het duurzaamheidsverslag dat verderop is opgenomen.

Deze duidelijke strategische keuzes, gecombineerd met de robuustheid van ons model en onze resultaten, laten ons toe om de toekomst met vertrouwen en ambitie tegemoet te zien, terwijl wij waakzaam blijven voor een veranderende macro-economische en geopolitieke omgeving.

Tot slot willen we zowel in onze naam als in naam van de Raad van Bestuur, Jan De Nys van harte te danken voor zijn inzet bij de ontwikkeling van Retail Estates gedurende de voorbije 28 jaar. De onderneming is sterk gegroeid en is onder Jans leiderschap marktleider geworden in België en Nederland. Met de Raad van

Bestuur, het managementteam en de hele Retail Estates-ploeg zijn we vastbesloten om deze groei in andere landen verder te zetten.

Jan en Nicolas hebben tijdens de laatste zes maanden een vlotte overdracht van het management van de onderneming georganiseerd, in het belang van alle stakeholders. In dat kader heeft Nicolas de volledige portefeuille kunnen ontdekken - wat in de vastgoedsector essentieel is -, de meerderheid van onze partners ontmoet, en de strategische prioriteiten voor de onderneming kunnen definiëren.

Wij wensen ook onze aandeelhouders te danken voor hun blijvend vertrouwen, net als onze medewerkers, partners en huurders voor hun dagelijkse inzet en betrokkenheid. Dankzij hun engagement zijn wij in staat om onze strategie consequent uit te voeren en duurzame waarde te creëren. Wij blijven ons engageren om dit vertrouwen te blijven verdienen door discipline, transparantie en een langetermijnvisie die gericht is op groei en stabiliteit. Met een solide fundament en duidelijke strategische prioriteiten kijken wij met vertrouwen naar de toekomst.



Beheersverslag

STRATEGIE	18
BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN IN HET VOORBIJE BOEKJAAR	21
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	28
COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	29



Over Retail Estates



Wettelijke vereisten

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

Toekomstgerichte verklaringen

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

Osny,
Frankrijk

Per 31 maart 2026 heeft Retail Estates 1.006 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.191.234 m².

1. Strategie - investeringen in out-of-town winkelvastgoed

Doelstelling – belegging in representatieve portefeuille out-of-town winkelvastgoed

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

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

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

Groei portefeuille

Door het selectief aankopen en bouwen van winkelpanden op zorgvuldig uitgekozen locaties (zgn. retailclusters en retailparken) wordt beoogd het beheer van de portefeuille te vereenvoudigen en de waarde op te drijven. Op dit ogenblik heeft Retail Estates 116 locaties met retailparken en clusters. De vastgoedportefeuille is verspreid over België, Nederland en, sinds april 2026 na afsluiting van het boekjaar 2025-2026, Frankrijk.

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

Retail Estates verhuurt in principe zijn vastgoed in ruwbouwstaat, zgn. cascotoestand, zodat de inrichtingswerken en het onderhoud ervan door de huurders gebeuren. De onderhoudskosten voor Retail Estates blijven in essentie beperkt tot het onderhoud van de parking en de dakbedekking en kunnen in grote mate vooraf worden gepland. Daarnaast investeert Retail Estates ook in het energie-efficiënter maken van zijn panden. Meer informatie is te vinden in het [duurzaamheidsverslag](#) dat is opgenomen in dit jaarverslag.

De huurders van de vennootschap zijn in hoofdzaak gereputeerde filiaalbedrijven.

Per 31 maart 2026 heeft Retail Estates 1.006 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.191.234 m². De bezettingsgraad van deze panden, berekend als de geschatte huurwaarde (ERV) van leegstaande oppervlaktes tegenover de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille, bedraagt 97,82%.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Retail Estates en zijn dochtervennootschappen per 31 maart 2026 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 2.101,66 mio EUR (zijnde de waarde exclusief transactiekosten) en de investeringswaarde op 2.214,83 mio EUR (zijnde de waarde inclusief transactiekosten).

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

Acquisitiecriteriën

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

Locatiekeuze

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

Huurprijsniveau en aanvangsrendementen

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

Geografische spreiding

Retail Estates spreidt zijn investeringen over alle belangrijke winkelassen in België en Nederland. De openbare GVV concentreert haar investeringen in het bijzonder in de subregio's met sterke koopkracht (in hoofdzaak de driehoek Brussel - Gent - Antwerpen en de "groene as" Brussel - Namen - Luxemburg voor wat betreft België en de zogenoemde "Randstad" en de oostwest-as in het zuiden van het land voor wat betreft Nederland). In de praktijk investeert de vennootschap nauwelijks in het Brusselse Gewest gelet op het beperkte aanbod out-of-town locaties daar. In Frankrijk heeft Retail Estates in 2026 een eerste investering gedaan in de rand van Parijs waar de koopkracht hoog is.

Ontwikkeling en herontwikkeling van vastgoed voor eigen rekening

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

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

Sectoriële spreiding huurdersbestand

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

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

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

Investeringen in out-of-town winkelvastgoed hebben in de loop van de voorbije jaren door een strikter vergunningsbeleid van de overheid, door het sterk beperkt aanbod van kwalitatief hoogstaande winkellocaties en door het constante hoge niveau van de vraag, aan aantrekkelijkheid gewonnen. Ook de internationalisering van de winkelmarkt en de overstap van center city-activiteiten naar de stadsrand hebben de perifere winkelvastgoedmarkt positief beïnvloed. Gecombineerd met de groeiende institutionalisering van de beleggingsmarkt in out-of-town winkelvastgoed ondersteunt deze evolutie niet enkel de stijging van de huurprijzen, maar ook de toename van de reële waarde van dit vastgoed op langere termijn. Bovendien hebben verschillende huurders van de vennootschap de troeven

van de verkoop op afstand via internet in hun winkelconcept geïntegreerd en dit zelfs tot in hun verkooppunten. Deze multichannel-aanpak waarbij click-and-collect wordt omarmd, komt hun marktpositie ten goede.

Verhandelbaarheid aandelen

Met het aandeel Retail Estates beschikt elke aandeelhouder over een beleggingsinstrument dat vrij verhandelbaar is en op elk moment te gelde kan worden gemaakt via Euronext. Sinds 11 april 2018, een week na de 20^{ste} verjaardag van de notering van Retail Estates op Euronext Brussel, noteert Retail Estates eveneens op Euronext Amsterdam. De aandelen van Retail Estates zijn voor 100% in handen van het publiek en van een aantal institutionele beleggers. Op 12 juni 2026 hebben vier aandeelhouders, in toepassing van de transparantiewetgeving en de statuten van Retail Estates, gemeld dat zij een participatie bezitten die de statutaire

drempel van 3% en/of 5% overschrijdt (verdere toelichting in het deel "[structuur van het aandeelhouderschap](#)" verderop in dit beheersverslag).

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

Intrinsieke waarde

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

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

Dendermonde,
België



3. Belangrijke gebeurtenissen in het boekjaar 2025-2026

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.

Over Woonmall Alexandrium

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

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

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

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

Samenwerking met Westpoort Alexandrium bv

De panden werden aangekocht door Alex Invest nv, een vennootschap naar Nederlands recht. De investering wordt ten belope van 60% gefinancierd door leningen vanuit Retail Estates en voor 40% door een 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.

Beide gespecialiseerde winkelvastgoedinvesteerders bundelen met deze aankoop hun krachten om de eigendomsstructuur van Woonmall Alexandrium te consolideren.

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

Woonmall Alexandrium,
Rotterdam, Nederland



Vaste activa in aanbouw

Op 31 maart 2026 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw gelijk aan 19,54 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);
- 12,92 mio EUR prospectieve vaste activa in aanbouw;
- 0,00 mio EUR vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling;
- 5,39 mio EUR vaste activa in aanbouw in uitvoering; en
- 0,12 mio EUR vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid.

Prospectieve vaste activa in aanbouw

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te **Wetteren (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.

Vaste activa in aanbouw in uitvoering

In **Denderleeuw (België)** heeft Retail Estates een vergunning verkregen om twee oudere winkelpanden te vervangen door een nieuwbouw die opnieuw twee winkelpanden zal bevatten. De werken zijn gestart in de tweede helft 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



Denderleeuw,
België

verbruik van 355 gezinnen¹. 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.

Het duurzaamheidsverslag verderop in dit jaarverslag bevat meer informatie over onze ESG-investeringen.

Oplevering vaste activa in aanbouw

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

Optimalisatie vastgoedportefeuille

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

Verbouwingen beogen niet altijd enkel de wijziging van de winkelloppervlakte. 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.

Marche-en-Famenne,
België



¹ Op basis van een gemiddeld verbruik van 3,5 MWh/jaar voor een doorsnee gezin (VREG).





Simulatie
woonboulevard
Kampenhout, België

We zijn verheugd dat we in Kampenhout een nieuwe woonboulevard realiseren: de combinatie van een sterke lokale koopkracht en een groeiende bevolking maakt dit een uitzonderlijk waardevolle locatie.

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 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 een vastgoedpromotor op de site in Houthalen-Helchteren (België).

Veenendaal (Nederland)

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

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

Keerdok Mechelen

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

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

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

Zaventem

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

Sint-Martens-Latem

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

Overige

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

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

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

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,...).

Voor een beschrijving van de belangrijkste investeringen en desinvesteringen over het boekjaar 2024-2025 verwijzen we naar p. 22-26 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2024-2025.

Voor een beschrijving van de belangrijkste investeringen en desinvesteringen over het boekjaar 2023-2024 verwijzen we naar p. 20-22 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023-2024.

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 EUR² (d.i. de totale uitgifteprijs, inclusief uitgiftepremies). Het totale aantal aandelen op 31 maart 2026 bedroeg 15.026.370 en het kapitaal 338.099.179,15 EUR. Dit interim-keuzedividend werd uitgekeerd bij beslissing van de raad van bestuur in het kader van het toegestane kapitaal, op basis van de machtiging toegestane kapitaal van de buitengewone algemene vergadering van 12 juni 2024.

Uitvoering van de financieringsstrategie

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

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

De gemiddelde interestvoet bedraagt op 31 maart 2026 2,12% ten opzichte van 2,08% op 31 maart 2025. De mate waarin Retail Estates zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Retail Estates een voorzichtige en conservatieve strategie. Daardoor heeft een stijging van de rentevoet geen substantiële impact op het totaalresultaat in het boekjaar dat werd afgesloten op 31 maart 2026. Er is wel een impact van 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.

² Zie persbericht van 27 juni 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) 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. Voor meer informatie verwijzen we naar [Gebeurtenissen na balansdatum op de volgende pagina](#).

Voor meer informatie in verband met de financiering verwijzen we naar [bijlage 31](#) e.v. van het hoofdstuk 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 (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.

Marche-en-Famenne,
België



4. Gebeurtenissen na balansdatum

Aankoop retailpark in Osny (Frankrijk)

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

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

"Frankrijk biedt ruimte voor groei"

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

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

Een strategie van geleidelijke en gestructureerde groei in Frankrijk

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

USPP van 150 miljoen USD afgesloten

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

Osny,
Frankrijk



5. Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2025-2026

Barchon,
België



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 GWV 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 financiering (o.a. USPP, zie supra).

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

De geconsolideerde balans is opgenomen in het **hoofdstuk "Geconsolideerde balans"** in dit Jaarlijks Financieel Verslag (p. 177 e.v.).

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 markthuurlen (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.

De geconsolideerde winst- en verliesrekening is opgenomen in [het hoofdstuk "Geconsolideerde winst- en verliesrekening"](#) in dit Jaarlijks Financieel Verslag (p. 174 e.v.).

Vooruitzichten voor het boekjaar 2026-2027

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

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

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

Bestemming van het resultaat

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

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

(in duizenden EUR)	Boekjaar 2025-2026
Resultaat boekjaar	127.639
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-10.279
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.665
Te bestemmen winst van het boekjaar	113.695
Overgedragen winst van het vorige boekjaar (IFRS)	149.929
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	177
Andere	-23.223
Uitkering dividend 31 maart 2026	-78.137
Over te dragen resultaat	162.440

De hoofdstukken 9 tot en met 11 van dit Jaarlijks Financieel Verslag omvatten een verkorte versie van de enkelvoudige jaarrekening. De integrale versie van de enkelvoudige jaarrekening, evenals de bijhorende verslagen zijn beschikbaar op de website van Retail Estates (www.retailstates.com) of kunnen op verzoek kosteloos worden verkregen.

Varia

Onderzoek en ontwikkeling

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

Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

Historische financiële toestand

Voor meer informatie omtrent de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot boekjaar 2024-2025 verwijzen we naar p. 178 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2024-2025.

Voor meer informatie omtrent de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot boekjaar 2023-2024 verwijzen we naar p. 164 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023-2024.

Hasselt,
België





Corporate Governance

Corporate Governance Verklaring

Governance model

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

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

Corporate Governance Code (Code 2020)

Overeenkomstig artikel 3:6 §2 WVV en het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, past Retail Estates de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 (Code 2020) toe, rekening houdend met de bijzonderheden verbonden aan de GVV-wetgeving. De Code 2020 is beschikbaar op de website

www.corporategovernancecommittee.be. Op een aantal vlakken zijn er echter afwijkingen van de Corporate Governance Code 2020. Volgens het "comply or explain"-principe ("pas toe of leg uit") vervat in de Code 2020 is het toegestaan om rekening te houden met de

specifieke situatie van de vennootschap (bvb. de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap), en mits verantwoording af te wijken van een bepaling uit de Corporate Governance Code 2020.

Het Corporate Governance Charter, dat de governance-regels die van toepassing zijn binnen Retail Estates beschrijft, werd naar aanleiding van de implementatie van het WVV in de statuten, de afschaffing van het directiecomité en de invoering van het managementcomité, en rekening houdend met de Corporate Governance Code 2020, geüpdatet met ingang van 1 juni 2022. Naar aanleiding van de invoering van een investeringscomité en de uitbreiding van het managementcomité, werd het Corporate Governance Charter nogmaals aangepast met ingang van 1 april 2023. Een update van het Corporate Governance Charter werd goedgekeurd op de raad van bestuur van 23 mei 2025. De laatste versie van het Corporate Governance Charter kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (www.retailstates.com).



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

Afwijking op bepaling 3.8

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

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

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

Afwijking op bepaling 7.6

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

Sint-Denijs-Westrem,
België



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

Afwijking op bepaling 7.9

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

Afwijking op bepaling 7.12

Retail Estates wijkt af van bepaling 7.12 van de Corporate Governance Code. De vennootschap heeft in de contracten van de leden van het uitvoerend management (met uitzondering van het contract met de CEO) geen bijzondere bepalingen opgenomen die haar in staat stellen om betaalde variabele remuneratie terug te vorderen of de betaling ervan in te houden, los van de mogelijkheden die daartoe door het gemeen recht worden geboden. Indien er ooit aanleiding zou zijn tot het terugvorderen van onverschuldigde variabele verloning, wat onder meer in het licht van de toepasselijke processen op het vlak van interne en externe controle niet waarschijnlijk is, dan zal worden nagekeken welke mogelijkheden er daartoe bestaan op grond van het gemeen recht. Er zal rekening worden gehouden met deze bepaling bij het afsluiten van enige toekomstige contracten met het uitvoerend management. Indien het managementcomité wordt uitgebreid met nieuwe leden zal een clausule gelijkaardig aan diegene die is opgenomen in de overeenkomst met de CEO systematisch worden ingevoegd in de nieuwe contracten.



Marche-en-Famenne,
België



Structuur van het aandeelhouderschap

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

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

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

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

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

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

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

Stemrecht van de aandeelhouders

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

Controle uitgeoefend op Retail Estates

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

Controlewijziging

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

Interne controle- en risicobeheersystemen

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



Osny,
Frankrijk

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

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

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

Interne controle- en risicobeheersystemen in het algemeen

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

- corporategovernanceregels en het bestaan van een remuneratie- en benoemingscomité, een auditcomité en een investeringscomité;
- het bestaan van een verhandelingsreglement dat onderwerpen als belangenconflicten, beroepsgeheim, inkoop en verkoop van aandelen, preventie van misbruik van goederen van de vennootschap, communicatie en dergelijke aan bod laat komen;
- het bestaan van een gedragscode die engagementen omvat op vlak van verantwoordelijk en ethisch gedrag;
- een uitgewerkt humanresourcesbeleid met regels voor aanwerving van personeel, periodieke evaluatie van de prestaties en bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;
- opvolging van procedures en formalisering van processen.

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

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

Interne controle- en risicobeheersystemen met betrekking tot de financiële verslaggeving

Controleomgeving

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

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

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

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

Risicoanalyse

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

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

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

Controleactiviteiten

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

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

onderneming loopt leidt dit tot standaardisering van de gegevens en een betere interne controle.

Informatie en communicatie

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

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

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

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

Monitoring

Elk kwartaal stelt het financiële team de kwartaalcijfers en de balansen op. Deze kwartaalcijfers worden altijd uitgebreid geanalyseerd en gecontroleerd. Om het risico op fouten in de financiële verslaggeving te beperken worden de cijfers besproken met het management en wordt hun juistheid en volledigheid gecontroleerd door de analyse van huurinkomsten, leegstand, technische kosten, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, enz., met inachtneming van het "four-eyes"-principe. Vergelijkingen met forecast en budgetten worden

besproken. Het management brengt elk kwartaal uitvoerig verslag uit aan de raad van bestuur over de financiële staten, steeds met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen.

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

Passend risicobeheerbeleid

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

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

Integriteitsbeleid

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

De effectieve leiding onderzoekt, op regelmatige basis, welke andere domeinen en activiteiten deel zouden

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

Voorkomen van misbruik van voorwetenschap en preventie van marktmisbruik

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

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

- beperkingen inzake het uitvoeren van transacties in financiële instrumenten van de vennootschap tijdens welbepaalde periodes voor de bekendmaking van de financiële resultaten ("gesloten periodes") of tijdens

elke andere als gevoelig beschouwde periode ("verbodsperiodes");

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

Interne procedure voor het melden van inbreuken – Klokkenluidersregeling

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

Belangenconflicten en onverenigbaarheid van mandaten

Er wordt verwezen naar de passage opgenomen onder 'Regeling van belangenconflicten' in dit beheersverslag en naar titel 2, punt f) van de 'Gedragscode'.

Niet-corruptie

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

Beroepsgeheim

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

Politieke activiteiten

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

Onafhankelijke controlefuncties

Risicobeheerfunctie

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

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

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

Onafhankelijke compliancefunctie

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

De compliance officer beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en staat, net als de riskmanager, onder

het rechtstreeks toezicht van een lid van de effectieve leiding, in casu de heer Nicolas Beaussillon.

Onafhankelijke interne-auditfunctie

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

Jaarlijks zal de interne auditor zijn bevindingen presenteren.

De interne-auditfunctie wordt uitgeoefend door een externe consultant, in casu Moore Belgium, vertegenwoordigd door de heer Jimmy Depré.

De interne-auditfunctie (die aldus werd uitbesteed aan een externe interne-auditorrechtspersoon, vertegenwoordigd door een natuurlijke persoon) wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de financemanager van de vennootschap, de heer Michiel Malengier. Hij beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Interne controlefuncties binnen Retail Warehousing Invest

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

Samenstelling van de bestuursorganen en de comités

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

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

Marche-en Famenne,
België



Samenstelling van de raad van bestuur

Gov-Board, Gov-Selec, Gov-Col

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

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

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

De bestuurders zijn herkiesbaar.

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

1. geen lid zijn van het uitvoerend management of een functie uitoefenen als persoon belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap of een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch een dergelijke positie hebben uitgeoefend gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming. Of niet langer genieten van aandelenopties van de vennootschap met betrekking tot deze positie;
2. niet langer dan 12 jaar een mandaat hebben uitgeoefend als niet-uitvoerende bestuurder;
3. geen deel uitmaken van het leidinggevend personeel (in de zin van artikel 19, 2°, van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven), van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch een dergelijke positie hebben uitgeoefend gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming; of niet langer genieten van aandelenopties van de vennootschap met betrekking tot deze positie;
4. noch tijdens zijn mandaat, noch gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming, enige betekenisvolle vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard ontvangen of hebben ontvangen van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon, buiten de vergoeding die zij ontvangen of hebben ontvangen als niet-uitvoerende bestuurder;
5. a. geen aandelen bezitten, noch rechtstreeks of onrechtstreeks, noch individueel of in onderling overleg, die globaal een tiende of meer vertegenwoordigen van het kapitaal van de vennootschap of een tiende of meer van de stemrechten in de vennootschap ten tijde van de benoeming;
 - b. in geen geval zijn voorgedragen door een aandeelhouder die voldoet aan de voorwaarden omschreven onder punt (a);
6. geen betekenisvolle zakelijke relatie hebben of in het jaar voorafgaand aan de benoeming hebben gehad met de vennootschap of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch rechtstreeks, noch als vennoot, aandeelhouder, lid van de raad of lid van het leidinggevend personeel (in de zin van artikel 19, 2°, van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven) van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt;
7. in de drie jaar voorafgaand aan de benoeming geen partner of lid zijn of zijn geweest van het audit-team van de vennootschap of de persoon die de externe auditor van de vennootschap of een daarmee verbonden vennootschap of persoon is, of was gedurende de laatste drie jaar voor de benoeming;
8. geen lid zijn van het uitvoerend management van een andere vennootschap waarin een lid van het uitvoerend management van de vennootschap zetelt in de hoedanigheid van een niet-uitvoerende bestuurder, en geen andere belangrijke banden hebben met uitvoerende bestuurders van de vennootschap uit hoofde van functies bij andere vennootschappen of organen;
9. geen echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of bloed- of aanverwanten tot de tweede graad hebben die in de vennootschap of in een daarmee verbonden

vennootschap of persoon, een mandaat van bestuurder of lid van het uitvoerend management of persoon belast met het dagelijks bestuur of lid van het leidinggevend personeel (in de zin van artikel 19, 2°, van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven) uitoefenen, of die behoren tot de andere gevallen, beschreven in de punten 1. tot 8., en met betrekking tot punt 2., tot drie jaar nadat het betreffende familielid zijn laatste mandaat beëindigde.

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

De samenstelling van de raad van bestuur dient te waarborgen dat de beslissingen genomen worden in het vennootschapsbelang. Deze samenstelling wordt bepaald op basis van diversiteit in het algemeen, alsook complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis. In het bijzonder wordt er gestreefd naar een evenredige vertegenwoordiging van bestuurders die vertrouwd zijn met winkelvastgoed waarin Retail Estates investeert en/of ervaring hebben in de financiële aspecten, en in het bijzonder de rapportering en/of de financiering, van een vennootschap en/of ervaring hebben in het beheer van een vastgoedvennootschap en een gereguleerde vastgoedvennootschap in het bijzonder en/of beleidsvoering in genoteerde vennootschappen.

Het is daarom van belang dat de leden van de raad van bestuur complementair zijn inzake kennis en ervaring. Teneinde een efficiënte werking van de raad van bestuur te bewerkstelligen, wordt beoogd het aantal leden van de raad van bestuur te beperken. De huidige samenstelling van de raad van bestuur verzekert de vereisten inzake genderdiversiteit. Op dit ogenblik bestaat de raad van bestuur van Retail Estates uit vier vrouwen en vijf mannen, conform artikel 7:86 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Dendermonde,
België



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

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

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

Hierna volgen de mandaten alsook een beknopte beschrijving van de professionele loopbaan van de verschillende bestuurders:

Raad van Bestuur



Dhr. Dirk Vanderschrick

Dhr. Dirk Vanderschrick is sinds 2022 bestuurder van Retail Estates. Sinds 1 april 2025 is hij voorzitter van de Raad van Bestuur.

Tot 2022 was hij CEO van Belfius Verzekeringen. Voorheen was hij meer dan 10 jaar lid van het directiecomité van Belfius Bank o.a. bevoegd voor Treasury & Financial Markets, COO, Retail/business en private banking.

Hij behaalde een masterdiploma in de handels- en financiële wetenschappen (Vlekho) en een MBA aan de Katholieke Universiteit Leuven (KUL) / Vlerick.

Lopende mandaten:

- Voorzitter BankB
- Voorzitter Well One
- Voorzitter Whitewood AIFM
- Voorzitter Zabrix
- Bestuurder Athora
- Bestuurder Value Square
- Bestuurder Vastgoedgroep De Groote

Comités:

- Investeringscomité



Dhr. Nicolas Beaussillon

Dhr. Nicolas Beaussillon is sinds begin 2026 gedelegeerd bestuurder van Retail Estates.

Van 2005 tot 2016 werkte hij bij Cushman & Wakefield waar hij onder meer co-head of retail letting was. In 2016 stapte hij over naar Wereldhave Belgium waar hij achtereenvolgens Commercial & Investment Director en CEO was tot in 2023. In 2024-2025 was hij CEO van Tans Urban Landmarks.

Nicolas Beaussillon heeft een licentiaatsdiploma handelswetenschappen (ICHEC Brussels Management School).

Lopende mandaten:

- Voorzitter raad van bestuur Les Jeunes Jardiniers

Comités:

- Investeringscomité



Mevr. Kara De Smet

Mevr. Kara De Smet is CFO van Retail Estates sinds 2006. Ze is uitvoerend bestuurder sinds januari 2016.

Van 1999 tot 2006 werkte ze bij Deloitte als auditmanager.

Sinds 2015 doceert ze ook aan het Postuniversitair Centrum van de Katholieke Universiteit Leuven (KUL) (binnen de Vastgoedkunde-opleiding).

Ze behaalde in 1999 een licentiaatsdiploma Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Katholieke Universiteit Leuven (KUL).

Lopende mandaten:

- Bestuurder Be-REIT Association, de sectorvereniging van de GVV's
- Onafhankelijk bestuurder en voorzitter auditcomité Qrf

Comités:

- Investeringscomité



Dhr. Jan De Nys

Dhr. Jan De Nys is niet-uitvoerend bestuurder van Retail Estates sinds 1 april 2026.

Jan De Nys was gedelegeerd bestuurder van Retail Estates sinds de oprichting in 1998 tot eind 2025.

Hij begon zijn carrière in 1982 bij De Bandt, Van Hecke. Van 1999 tot 2002 bekleedde hij verschillende functies in de winkelsector bij Mitiska nv waar hij tot 2009 bestuurder bleef.

Jan De Nys behaalde in 1982 een licentiaatsdiploma rechten bij de Katholieke Universiteit Leuven (KUL) gevolgd door een postgraduaat Europees Recht bij het Europa College in Brugge.

Lopende mandaten:

- Uitvoerend voorzitter bij Mitiska Retail Services
- Niet-uitvoerend bestuurder Alides REIM NV
- Niet-uitvoerend bestuurder Co.Br.Ha

Comités: /



Mevr. Ann Gaeremynck

Mevr. Ann Gaeremynck is onafhankelijk bestuurder van Retail Estates sinds 4 juli 2017.

Ann Gaeremynck is doctor in de Toegepaste Economische Wetenschappen. Ze behaalde de titel aan de Katholieke Universiteit Leuven waar ze momenteel gewoon hoogleraar is aan de faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen.

Haar onderzoeksinteresse situeert zich vooral in het domein van governance, audit en financiële en duurzaamheidsrapportering.

Lopende mandaten:

- Bestuurder VGP (voorzitter auditcomité)
- Bestuurder VIVES hogeschool (voorzitter auditcomité)

Comités:

- Auditcomité
- Remuneratie- en benoemingscomité



Dhr. Léon Overhorst

Dhr. Léon Overhorst is onafhankelijk bestuurder van Retail Estates sinds 1 augustus 2024.

Hij heeft zijn eigen bedrijf Miles Real Estate B.V. dat adviseert over vastgoedbeleggingen. Tot 2024 was hij Senior Director Capital Markets Retail bij CBRE waar hij meer dan vijftien jaar ervaring opgebouwd heeft op vlak van advisering over de aan- en verkoop van commercieel vastgoed, en dan met name out-of-town retailvastgoed in Nederland. Voorheen begeleidde hij de expansie van diverse (inter)nationale retailers en was hij consultant bij ontwikkelingen en bemiddeling van vastgoed.

Léon Overhorst studeerde vastgoed aan de Hanze-hogeschool en investerings- en beleggingsanalyse aan de Amsterdam School of Real Estate.

Lopende mandaten: /

Comités:

- Remuneratie- en benoemingscomité
- Investeringscomité



Mevr. Leen Van den Neste

Mevr. Leen Van den Neste is onafhankelijk bestuurder van Retail Estates sinds 12 januari 2016.

Ze startte haar loopbaan bij KMPG Bedrijfsrevisoren, gevolgd door een functie als senior interne auditor bij VF dept. Internal Audit. In 1995 ging zij aan de slag bij de Groep Arco waar zij verschillende functies bekleedde om in 2005 directeur administratie en financiën te worden. Tussen 2007 tot 2011 was zij lid van het directiecomité van de Groep Arco.

In september 2011 trad Leen Van den Neste toe tot het directiecomité van VDK Bank, waar zij in april 2012 voorzitter van geworden is.

Ze behaalde in 1988 haar diploma in de Rechten aan de Rijksuniversiteit Gent. In 1990 behaalde zij een speciale licentie in de Accountancy aan de Vlerick Business School.

Lopende mandaten:

- Afgevaardigd bestuurder en voorzitter VDK Bank NV
- Bestuurder FPIM (Federale Participatie en investeringsmaatschappij)

Comités:

- Remuneratie- en benoemingscomité
- Auditcomité



Mevr. Marleen Willekens

Mevr. Marleen Willekens is onafhankelijk bestuurder van Retail Estates sinds 11 juni 2025.

Ze behaalde een Ph.D. in Industrial and Business Studies aan de University of Warwick Business School (VK) en is gewoon hoogleraar accounting en auditing aan de KU Leuven.

Haar expertise richt zich voornamelijk op auditing en corporate governance.

Lopende mandaten:

- Onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité bij Aedifica
- Academisch bestuurder bij Foundation for Auditing Research (Nederland)

Comités:

- Auditcomité

Managementcomité

In het managementcomité zetelen naast CEO Nicolas Beaussillon en CFO Kara De Smet verder Koenraad Van Nieuwenburg als Chief Investment Officer en Runa Vander Eeckt als Chief Legal Officer. De profielen van Dhr. Beaussillon en Mevr. De Smet zijn opgenomen bij de bestuursleden.



Dhr. Koenraad Van Nieuwenburg

Dhr. Koenraad Van Nieuwenburg is Chief Investment Officer bij Retail Estates sinds 2017. In die hoedanigheid is hij verantwoordelijk voor de expansie, projectontwikkeling en het technisch beheer van de vastgoedportefeuille.

Voor hij Retail Estates vervoegde, was hij zestien jaar werkzaam bij IKEA. Als Head of Real Estates & Development bij IKEA België ontwikkelde hij het expansieplan voor het Belgische IKEA-vastgoed en leidde hij de vastgoedafdeling.

Dhr. Koenraad Van Nieuwenburg is opgeleid als burgerlijk ingenieur - architect aan de Universiteit Gent en heeft een masterdiploma vastgoedkunde van de Katholieke Hogeschool Leuven (nu UCLL).



Mevr. Runa Vander Eeckt

Mevr. Runa Vander Eeckt is Chief Legal Officer bij Retail Estates sinds 2018.

Eerder deed ze vijftien jaar ervaring op bij het advocatenkantoor Eubelius, waar ze vanaf 2003 advocaat was en in 2012 counsel werd. Als advocaat specialiseerde ze zich in vennootschapsrechtelijke geschillen, transacties en advisering.

Mevr. Vander Eeckt heeft een masterdiploma rechten van de KU Leuven.

Marche-en-Famenne,
België



Verklaringen betreffende de bestuurders

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

Werking van de raad van bestuur

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

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

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

die in meer detail zijn uiteengezet in het interne reglement van het managementcomité, dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap:

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

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

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

Naast zijn wettelijke opdracht zal de raad van bestuur eveneens de nodige zorg besteden aan het bepalen van de strategie en het uitstippelen van de beleidslijnen, steeds met het vennootschapsbelang voor ogen. Hij

neemt in het bijzonder ook alle principiële beslissingen met betrekking tot de investeringen en desinvesteringen van het vastgoed evenals hun financiering.

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

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

Evaluatie van de prestaties van bestuurders

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

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

De daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder wordt periodiek, en in ieder geval aan het einde van het mandaat van de bestuurder, geëvalueerd om - rekening houdend met wijzigende omstandigheden - de

samenstelling van de raad van bestuur te kunnen aanpassen.

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

Werking van de comités

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

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

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

Remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit volgende leden:

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

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

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

- aanbevelingen te formuleren inzake de benoeming van de bestuurders, de CEO en eventueel andere

leden van het managementcomité en ervoor te zorgen dat het benoemings- en herbenoemingsproces zo objectief en professioneel mogelijk verloopt;

- bijstand te verlenen bij het bepalen van het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van de bestuurders, de personen belast met het dagelijks bestuur en de leden van het managementcomité;
- het opstellen van het remuneratieverslag.

Auditcomité

Het auditcomité bestaat uit volgende leden:

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

Het comité kwam in 2025-2026 4 maal samen.

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

Managementcomité

Het managementcomité bestaat sinds 1 januari 2026 uit volgende leden:

- **Nicolas Beaussillon** – voorzitter van het comité, Chief Executive Officer (CEO), uitvoerend bestuurder
- **Kara De Smet** – Chief Financial Officer (CFO), uitvoerend bestuurder

- **Koenraad Van Nieuwenburg** – Chief Investment Officer (CIO)
- **Runa Vander Eeckt** – Chief Legal Officer (CLO)

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

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

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

Investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit volgende personen:

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

Het investeringscomité is een adviesorgaan van de raad van bestuur met als opdracht om te adviseren over

investerings- of desinvesteringsdossiers van vastgoed die door het managementcomité aan de raad van bestuur worden voorgelegd. Het investeringscomité kwam vorig boekjaar 3 maal samen.

Verklaringen betreffende de leden van het managementcomité

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

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

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

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

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

bijzondere lasthebbers, via een bijzondere authentieke volmacht. Voor daden van beschikking met een waarde minder dan 5 mio EUR en meer dan 2,5 mio EUR, dienen twee lasthebbers gezamenlijk op te treden.

Regeling van belangenconflicten

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

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

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

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

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

Vennootschappen en Verenigingen. Zij hebben niet deelgenomen aan de beraadslaging en stemming met betrekking tot de relevante agendapunten.

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

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

V-Mart Brugge,
België



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

De verklaring luidt als volgt:

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

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

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

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

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

belang van de vennootschap naar aanleiding van de beslissing die is geagendeerd.

De verklaring luidt als volgt:

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

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

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

Ik zal derhalve niet deelnemen aan de beraadslaging en de stemming in verband met de onderdelen van dit agendapunt die mijn eigen remuneratie als CEO betreffen."

"Op voorstel van het remuneratie en benoemingscomité en op basis van de individuele evaluatie van de managementleden wordt geoordeeld dat de vastgestelde kwalitatieve en kwantitatieve criteria grotendeels doch niet volledig bereikt werden om een uitbetaling te rechtvaardigen van de bonus waarvan de criteria werden vastgesteld door het remuneratie- en benoemingscomité. In hoofdzaak werden de beperkte tekortkomingen geïdentificeerd op niveau van het operationeel resultaat.

De bonus werd verwerkt in de jaarrekening en toegelicht in het remuneratieverslag dat onderdeel vormt van het jaarverslag.

De vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap bedragen EUR 100.815 voor de CEO, EUR 40.000 voor de CFO en EUR 113.000 voor de overige leden van het managementcomité.

De principiële toekenning van een variabele vergoeding is volgens de overige leden van de raad van bestuur van belang gelet op de expertise en bekwaamheid van de leden van het managementcomité en hun prestaties ten gunste van de vennootschap sinds zij hun respectievelijke functies hebben opgenomen."

"Het voorstel van remuneratie- en prestatiedoelstellingen voor de variabele vergoeding van de CEO en de overige leden van het managementcomité voor boekjaar 2025-2026, dat werd besproken op het remuneratiecomité van januari 2025 wordt goedgekeurd in het kader van het budget met de bijhorende besparingsmaatregelen dat goedgekeurd werd in februari 2025. De ten gevolge daarvan gewijzigde kwantitatieve en kwalitatieve criteria zijn verwerkt in het budget en zullen worden toegelicht in het jaarverslag m.b.t. het lopende boekjaar.

Indien de criteria zouden bereikt worden, hetgeen volgend boekjaar door de raad van bestuur op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité zal worden beoordeeld, zouden de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap maximaal EUR 50.000 EUR voor CEO, 50.000 EUR voor Co-CEO, 40.000 voor de CFO en EUR 80.000 voor de overige leden van het managementcomité bedragen."

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

Dagelijks bestuur

Het beheer van de vennootschap wordt waargenomen door een team van 49¹ medewerkers onder leiding van de gedelegeerd bestuurder (CEO), de heer Nicolas Beaussillon.

Operationeel beheer vastgoed

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

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



¹ Inclusief medewerkers die op zelfstandige basis zijn tewerkgesteld.

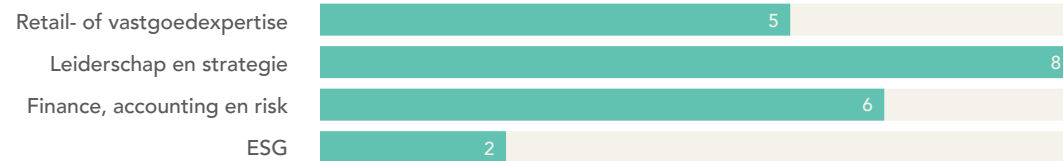
Diversiteitsbeleid

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

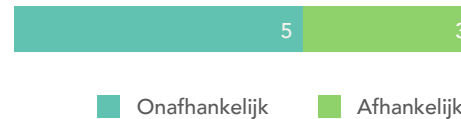
Ook binnen het managementcomité en de raad van bestuur wordt gewerkt aan diversiteit: het managementcomité is samengesteld uit twee vrouwelijke en twee mannelijke leden en de raad van bestuur telt vier vrouwelijke en vijf mannelijke bestuurders. Daarnaast wordt ook de samenstelling van het managementcomité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

Voor meer informatie met betrekking tot diversiteit binnen Retail Estates wordt verwezen naar het [Duurzaamheidsverslag](#).

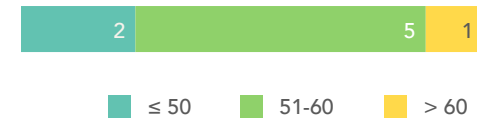
Expertise bestuursleden



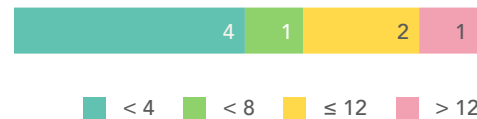
Statuut bestuursleden



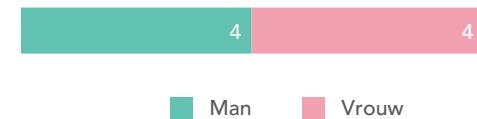
Leeftijd bestuursleden



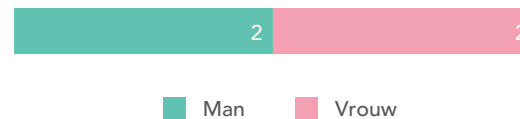
Aantal jaar in de raad van bestuur



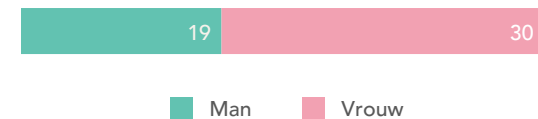
Geslacht bestuursleden



Geslacht leden managementcomité



Geslacht medewerkers



Remuneratieverslag



Osny,
Frankrijk

I. INLEIDING

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

Het verslag geeft een overzicht van de toepassing van het remuneratiebeleid van de Retail Estates-groep tijdens het boekjaar 2025-2026 (van 1 april 2025 tot 31 maart 2026) op de remuneratie van de bestuurders en de leden van het managementcomité, waaronder de uitvoerende bestuurders (de CEO, Jan De Nys, en met ingang van 1 januari 2026, Nicolas Beaussillon, en de CFO, Kara De Smet, die samen de effectieve leiding vormen van de vennootschap en haar dochtervennootschappen), de CIO en de CLO².

De remuneratie van de bestuurders en de leden van het managementcomité over het boekjaar 2025-2026, waarover in dit verslag wordt gerapporteerd, past het remuneratiebeleid, opgesteld conform artikel 7:89/1 WvV toe, dat werd goedgekeurd op de algemene jaarvergadering van 22 juli 2025 en dat van toepassing was vanaf 1 april 2025 voor maximaal 1 jaar.

Het huidige remuneratiebeleid, van toepassing vanaf 1 april 2026, werd goedgekeurd op de bijzondere algemene vergadering van 27 maart 2026. Dit nieuwe remuneratiebeleid bevat de contouren van een langetermijnbonusplan voor de leden van het managementcomité.

Het remuneratiebeleid is beschikbaar op de website.

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

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

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

II.1 Totale remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

II.1.1 Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

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

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

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

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

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

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



II.1.2 Tabel totale remuneratie niet-uitvoerende bestuurders

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

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

¹ Tot en met 22 mei 2026

² Tot de algemene vergadering van 22 juli 2025.

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

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

Dendermonde,
België



II.2 Totale remuneratie van de leden van het managementcomité in 2025-2026 ³

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

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

II.2.1 De remuneratie van de CEO

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

- Het bedrag van de **vaste vergoeding** van de CEO houdt rekening met diens verantwoordelijkheden en individuele competenties en vaardigheden, naast de ervaring in diverse domeinen (commercieel, vastgoed-technisch, juridisch, fiscaal, financieel, boekhoudkundig, op vlak van duurzaamheid en algemeen beleid). De vaste vergoeding van Jan De Nys werd op 1 april 2025 geïndexeerd.
- De **variabele vergoeding** (op korte termijn) van de gedelegeerd bestuurder wordt jaarlijks door de raad van bestuur vastgesteld op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité. Deze vergoeding bedraagt maximaal 15% van de vaste bezoldiging (incl. IPT-plan, type “vaste bijdrage”). De variabele vergoeding is verbonden aan het realiseren van een aantal vooropgestelde jaarobjectieven. Deze componenten zijn vastgesteld en vervolgens beoordeeld door de raad van bestuur, op voorstel

van het remuneratie- en benoemingscomité. Zij worden hierna, onder punt II.3.2, respectievelijk onder punt II.4, weergegeven, zowel voor het boekjaar 2025-2026, als voor het boekjaar 2026-2027. Conform het remuneratiebeleid dat werd goedgekeurd op de bijzondere algemene vergadering van 27 maart 2026, wordt naast een kortetermijnbonus, vanaf 1 april 2026 ook een langetermijnbonus toegekend op grond waarvan de CEO wordt beloond op basis van de realisatie van vooraf bepaalde kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen op lange termijn. Deze bonus kan jaarlijks voorwaardelijk worden toegekend en het onvoorwaardelijk worden is afhankelijk van de realisatie van langetermijnprestatiedoelstellingen over een periode van drie jaar, waarbij de eerste driejaarlijkse periode een aanvang neemt op 1 april 2026. De toegekende langetermijnbonus bij het behalen van de doelstellingen op targetniveau is maximaal gelijk aan 15% van de jaarlijkse vaste remuneratie. De KPI's voor de eerste periode van drie jaar worden hierna, onder punt II.4, weergegeven.

- **Pensioen:** Er wordt een jaarlijkse premie gestort voor het IPT-plan. Dit bedrag maakt deel uit van de vaste vergoeding van de CEO.
- **Overige componenten van de remuneratie:** Er wordt voorzien in de beschikking over een laptop en een smartphone. Daarnaast geniet de CEO van een verzekering voor arbeidsongeschiktheid of invaliditeit. Indien de gedelegeerd bestuurder zijn functie omwille van werkonbekwaamheid (ziekte of ongeval) niet kan uitvoeren, blijft Retail Estates hem gedurende een periode van twee maanden vanaf de eerste werkdag van de werkonbekwaamheid het vaste gedeelte van zijn bezoldiging verder betalen. Vervolgens ontvangt hij een invaliditeitsrente verzekerd door een

verzekeringsmaatschappij, die gelijk is aan 75% van de vaste bezoldiging.

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

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

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

II.2.2 De remuneratie van de overige leden van het managementcomité

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

- Een **vaste vergoeding**. De vaste vergoeding houdt rekening met hun verantwoordelijkheden en individuele competenties en vaardigheden, naast de ervaring van de leden van het managementcomité in een aantal voor hun individuele verantwoordelijkheden relevante domeinen (commercieel, vastgoed-technisch, juridisch, fiscaal, financieel, boekhoudkundig, op vlak van duurzaamheid en algemeen beleid). De vergoeding wordt niet bepaald in functie van de door Retail Estates uitgevoerde verrichtingen en transactie en wordt jaarlijks geïndexeerd.
- Een **variabele vergoeding**. De variabele vergoeding op korte termijn van de overige leden van het managementcomité wordt vastgesteld in functie van het al dan niet behalen van jaarobjectieven die zijn uitgedrukt in kwantitatieve en kwalitatieve criteria die door de raad van bestuur worden vastgesteld en beoordeeld, op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité. De variabele vergoeding voor de overige managementleden van het managementcomité bedraagt maximaal 15% van de vaste vergoeding (waarbij de vaste vergoeding bestaat uit de basisvergoeding en de stortingen in het IPT plan (type “vaste bijdrage”). De criteria voor boekjaar 2025-2026, evenals deze voor 2026-2027 worden hierna weergegeven, onder punten II.3.2 en II.4.

Vanaf 1 april 2026 geldt ook voor de overige leden van het managementcomité een langetermijnbonusplan op basis van het nieuwe remuneratiebeleid, volgens dezelfde criteria als hiervoor uiteengezet bij de remuneratie van de CEO. De door de raad van bestuur op voorstel van het

remuneratie- en benoemingscomité vastgestelde criteria voor de eerste driejaarlijkse periode worden in punt II.4 hierna gepresenteerd.

- **Pensioen:** Er wordt een jaarlijkse premie gestort voor het IPT-plan (type “vaste bijdrage”). Dit bedrag maakt deel uit van de vaste vergoeding.
- **De andere componenten van de bezoldiging:** premie voor een hospitalisatieverzekering, een verzekering van arbeidsongeschiktheid en invaliditeit, een wezenpensioen, een laptop, een smartphone, voordelen in natura verbonden aan het eventuele gebruik van een bedrijfsvoertuig en representatiekosten.



Barchon,
België





De Bossche Boulevard,
Nederland

II.2.3 Tabel met de totale remuneratie van de leden van het managementcomité

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

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

¹ Co-CEO sinds 1 oktober 2026, CEO sinds 1 januari 2026

² CEO tot 30 september 2026, co-CEO tot 31 december 2025, deeltijds uitvoerend bestuurder tot 31 maart 2026

II.3 Toelichting over de prestaties van de leden van het managementcomité in 2025-2026

II.3.1 Beschrijving van de prestatiecriteria

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

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

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

- Managementvaardigheden (weging 40%):
 - Personeel, teamwerking en doorgroei (10%),
 - Communicatie relevante informatie en voorbereiding vergaderingen raad van bestuur (5%),
 - Investeringsanalyse (15%)
 - Start-up nieuwe thuishmarkt (10%)
- Externe communicatie (weging 10%):

- communicatie met aandeelhouders en investor relations (5%)
- vertegenwoordiging belangenorganisaties (5%)
- ESG-doelstellingen (35%);
- SAP-implementatie en IT infrastructuur (15%).

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

- Winst per aandeel (weging 20%);
EPRA-winst per aandeel met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en rente-afdekkingsinstrumenten en de resultaten behaald bij realisatie van activa;
- Bezettingsgraad (10%)
- Projectontwikkeling per jaar (realisatie: termijn, budget; toegevoegde waarde: investeringswaarde - kostprijs) (10%);
- Uitvoering investeringsdoelstellingen (10%)
- Managementvaardigheden (15%)
 - personeel, teamwerking, doorgroei,
 - stroomlijning rapportering projectontwikkeling, klein en groot onderhoud;
- ESG-doelstellingen (35%);

De weging van de variabele vergoeding van de **CLO** gebeurt op basis van een aantal kwantitatieve en kwalitatieve criteria:

- Winst per aandeel (weging 20%);
EPRA-winst per aandeel met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en rente-afdekkingsinstrumenten en de resultaten behaald bij realisatie van activa;
- Investeringsdoelstellingen (transactiemanager (met CEO) (aansturen interne en externe deelnemers, documenteren transactie en informatieoverdracht aan propertymanagement en finance) (10%);
- Corporate (met CFO) (financiering onderneming (kapitaal/obligaties), compliance, FSMA, vennootschapssecretariaat) (10%);

- Managementvaardigheden (uitbouwen en organisatie legal team BE en NL (20%);
- ESG-doelstellingen (35%);
- SAP-implementatie (5%).

Het maximale doelbedrag van de variabele jaarlijkse vergoeding voor het boekjaar 2025-2026 werd als volgt bepaald:

- Voor de CEO: 110.000 EUR
- Voor de andere leden van het managementcomité: 120.000 EUR

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

Sint-Denijs-Westrem,
België



II.3.2 Tabel met toelichting van de prestaties van de leden van het managementcomité

De vaste bezoldiging van de leden van het managementcomité voor 2025-2026 zoals weergegeven in de tabel remuneratie is gelijk aan de bezoldiging zoals goedgekeurd door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité.

De jaarlijkse variabele bezoldiging gebaseerd op de prestatiedoelstellingen op korte termijn bedraagt conform het remuneratiebeleid maximum 15% van de jaarlijkse vaste bezoldiging, telkens bij het 100% halen van de prestatiedoelstellingen.

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

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

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

Naam	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht			Gemeten prestatie t.o.v. target		
		CFO	CIO	CLO	CFO	CIO	CLO
Overige leden van het managementcomité		CFO	CIO	CLO	CFO	CIO	CLO
	Kwantitatief	— %	50 %	40 %	/	100%	100%
	EPS	— %	20 %	20 %	/	100%	100%
	Bezettingsgraad	— %	10 %	— %	/	100%	/
	Projectontwikkeling per jaar	— %	10 %	— %	/	100%	/
	Uitvoering investeringsdoelstellingen	— %	10 %	10 %	/	100%	100%
	Andere	— %	— %	10 %	/	/	100%
	Kwalitatief	100 %	50 %	60 %	100%	100%	100%
	Managementvaardigheden	40 %	15 %	20 %	100%	100%	100%
	ESG	35 %	35 %	35 %	100%	100%	100%
	SAP-implementatie	15 %	— %	5 %	100%	/	100%
	Andere	10 %	— %	— %	100%	/	/

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

Hierna volgt een overzicht van de prestatiedoelstellingen, zoals vastgesteld door de raad van bestuur op advies van het remuneratie- en benoemingscomité, en de overeenkomstige strategische doelstellingen, zowel voor 2026-2027 (korte termijn) als voor 2026-2029 (lange termijn).

Overeenkomstig de heersende marktpraktijk, het remuneratiebeleid en rekening houdend met de commerciële gevoeligheid verbonden aan de voorafgaande bekendmaking van financiële doelstellingen, maakt de vennootschap de concrete prestatieniveaus van de prestatiedoelstellingen in het

kader van het korte- en langetermijnbonusplan enkel ex post bekend.

Prestatiedoelstellingen op korte termijn - 2026-2027

	Weging	Criterium	Strategisch objectief
Financieel	40%	Winst per aandeel	Waarde creëren voor de aandeelhouders: streven naar financiële groei en het aantrekken en behouden van investeerders
	15%	Bezettingsgraad	Maximaliseren van operationele efficiëntie en klantentevredenheid
	15%	Operationele marge	Waarde creëren voor de aandeelhouders door verbeteren van kostenefficiëntie en winstgevendheid
Niet-financieel¹	30%	Investeringsdoelstellingen	Arbitrage met het oog op het verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille
		ESG doelstellingen	Verankeren van duurzaamheid in de kernstrategie
		Personeelsmanagement, teamwerking, doorgroei	Ontwikkelen van menselijk kapitaal en organisatiecapaciteit
		Communicatie ten aanzien van aandeelhouders	Versterken van vertrouwen en transparantie
		Communicatie ten aanzien van het bestuur / informatieverstarring bestuur / voorbereiding bestuursvergaderingen	Versterken van corporate governance en strategische alignering tussen het management en de raad van bestuur

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

Prestatiedoelstellingen op lange termijn - 2026-2029

	Weging	Criterium	Strategisch objectief
Financieel	35%	Evolutie van de net asset value en groei van de portefeuille	Optimaliseren van duurzame aandeelhouderswaarde op lange termijn
	35%	Evolutie van de winst per aandeel	Optimaliseren van duurzame aandeelhouderswaarde op lange termijn
	10%	Relatief aandeelhoudersrendement	Maximaliseren van duurzame aandeelhouderswaarde op lange termijn
Niet-financieel¹	20%	Internationalisering van de vennootschap en creatie toekomstige internationale structuur, ESG doelstellingen en kwalitatieve evolutie van de portefeuille	Bevorderen van de kwaliteit van de portefeuille met het oog op het verzekeren van waarde op lange termijn en met het oog op het waarborgen van de continuïteit en de veerkracht van de organisatie, verbeteren van de operationele efficiëntie en realisatie van duurzaamheidsstrategie

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

III. VERTREKVERGOEDINGEN

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

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

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

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

IV. GEBRUIK VAN TERUGVORDERINGSRECHTEN

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

V. AFWIJKINGEN VAN HET REMUNERATIEBELEID

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

Dendermonde,
België



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

	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Vergoeding Voorzitter van de Raad van Bestuur	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%
Totale remuneratie bestuurders – jaarlijkse verandering in % ¹	-20%	+5%	-1%	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Remuneratie Jan De Nys – CEO – jaarlijkse verandering in % ²	-23%	+1%	+12%	+10%	—%	—%	+21%
Remuneratie Nicolas Beaussillon – CEO – jaarlijkse verandering in % ³	Nvt						
Totale remuneratie andere leden managementcomité (excl. CEO) – jaarlijkse verandering in % ⁴	-20%	+8%	+54%	+8%	+4%	0	n.v.t.
Prestaties Retail Estates							
EPRA EPS – jaarlijkse verandering in %	-1,04%	+0,51%	-2,51%	+8,63%	+17,41%	-11,21%	+3,51%
Portefeuillegroei – jaarlijkse verandering in %	+1,55%	+2,03%	+7,40%	+7,31%	+2,48%	+3,34%	+8,64%
Bezettingsgraad – jaarlijkse verandering in %	+0,57%	-0,85%	-0,30%	+0,25%	+0,79%	-0,87%	-0,37%
Gemiddelde remuneratie van de werknemers (in VTE) – jaarlijkse verandering in % ⁵	+3,84%	+0,87%	+13,04%	+7,16%	+0,99%	+4,85%	0,00
	31.03.2026	31.03.2025					
Ratio hoogste remuneratie van lid managementcomité/laagste remuneratie van de werknemers (in VTE) ⁶	8,72	7,82					

²De daling is te verklaren doordat Jan De Nys uit dienst gegaan is op 31 december 2025 na het einde van het derde kwartaal.

³Aangezien Nicolas Beaussillon pas in dienst is getreden op 1 januari 2026 is er nog geen vergelijking mogelijk.

⁴De daling is te verklaren doordat het managementcomité een lid minder telde in 2025-2026 tegenover het voorgaande boekjaar door het vertrek van de CBDO.

⁵Wordt berekend als zijnde de totale personeelskost ("cost to the company") gedeeld door het totaal aantal werknemers in VTE.

⁶De hoogste remuneratie betreft deze van de CEO, voor het huidige boekjaar de kost van beide CEO's samen. De laagste remuneratie is bepaald op basis van de totale personeelskost van de betreffende werknemer.

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

VII. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Andere tussenkomende partijen

Certificering van de rekeningen

Een door de algemene vergadering van aandeelhouders aangestelde commissaris moet:

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

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

De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Retail Estates nv en zijn

dochtervennootschappen bedragen 0,14 mio EUR excl. btw.

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

Vastgoedexpertise

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

België

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

In het afgelopen boekjaar was een vergoeding van 0,38 mio EUR incl. btw verschuldigd aan Cushman & Wakefield met betrekking tot de prestaties voor de

periodieke schatting van een gedeelte van de panden van de vastgoedportefeuille. Aan CBRE werd een ereloon van 0,42 mio EUR incl. btw betaald voor de prestaties van de periodieke schatting van de vastgoedportefeuille. De vergoeding verschuldigd aan Stadim met betrekking tot de prestaties voor de periodieke schatting van een gedeelte van de panden van de vastgoedportefeuille bedraagt op jaarbasis 0,07 mio EUR incl. btw.

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

Sint-Denijs-Westrem,
België





Breda,
Nederland

Nederland

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

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

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

Tenzij anders in dit Jaarlijks Financieel Verslag vermeld, berust alle informatie over de markt, marktaandelen, klassementen, sectorgegevens en alle andere informatie in dit Jaarlijks Financieel Verslag, op verslagen opgesteld door sectorbronnen, gepubliceerde informatie, verslagen opgesteld door de commissaris of de vastgoedexperts, dan wel op de eigen ramingen van de vennootschap, die deze informatie als redelijk beschouwt. Indien informatie afkomstig is van onafhankelijke bronnen, verwijst het Jaarlijks Financieel Verslag naar deze onafhankelijke bronnen. De informatie door derden verstrekt, is correct overgenomen en, voor zover de vennootschap weet, of voor zover zij dit naar best weten heeft kunnen vaststellen op basis van de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De vennootschap heeft deze informatie niet onafhankelijk gecontroleerd. Bovendien is de informatie over de markt aan verandering onderhevig en kan deze informatie niet systematisch met zekerheid worden gecontroleerd vanwege de beperkte beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de gegevens die aan de basis van de informatie liggen, door de

vrijwillige bijdrage aan de verzameling van gegevens, en door andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktinformatie. Men dient er zich bijgevolg bewust van te zijn dat informatie met betrekking tot de markt, marktaandelen, klassementen en sectorgegevens, en ramingen en veronderstellingen die op dergelijke informatie gebaseerd zijn, mogelijk niet accuraat zijn.

De andere tussenkomen partijen hebben ermee ingestemd dat de onder dit hoofdstuk vermelde informatie wordt opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag.

Aan- en verkoop aandelen Retail Estates nv – insider trading

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

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

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

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

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

Aandelenoptieplan

Retail Estates nv heeft geen aandelenoptieplan opgesteld.

Toegestane kapitaal

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

- a) honderdéénenzestig miljoen zeventienhonderdachtentwintigduizend honderdvierenvijftig euro en tien eurocent (€ 161.728.154,10,-) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de

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

buitengewone algemene vergadering van 12 juni 2024 en tot en met 6 juli 2027 niet in mindering zal worden gebracht van het maximumbedrag van tweëndertig miljoen driehonderdvijfveertigduizend zeshonderddertig euro en éénentachtig eurocent (€ 32.345.630,81);

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van tweehonderdzevenennegentig miljoen zeshonderdduizend driehonderdtweëntwintig euro éénennegentig cent (€ 297.600.322,91) gedurende de periode waarvoor de machtiging werd verleend.

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

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

De raad van bestuur heeft tijdens het boekjaar 2025-2026 gebruik gemaakt van deze machtiging toegestane

kapitaal in het kader van de uitgifte van het interim-keuzedividend met betrekking tot het resultaat van boekjaar 2024-2025.

Inkoop aandelen

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

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

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

Regels benoeming/vervanging bestuursorganen en wijziging statuten

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

Belangrijke overeenkomsten

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

Overeenkomsten tussen Retail Estates en zijn bestuurders/werknemers

In de overeenkomst gesloten met de CFO wordt voorzien in een bepaling die stelt dat, indien de managementovereenkomst met de CFO wordt beëindigd door de vennootschap binnen de zes maanden na de succesvolle afronding van een (vijandige) overname, de opzegtermijn wordt verlengd van 12 maanden tot 18 maanden.

In de overeenkomsten gesloten met de andere leden van het managementcomité en met de werknemers wordt niet voorzien in dergelijke clausule.

Statuten van Retail Estates nv

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

**pets
place**

**boeren
bond**

**Duurzaamheids-
verslag
Retail Estates
2025-2026**



Onze missie



De belangrijkste langetermijndoelstelling van Retail Estates is het samenstellen, beheren en uitbreiden van een portefeuille in perifeer winkelvastgoed die door de locatiekeuze en de kwaliteit en diversificatie van de huurders op lange termijn een bestendige groei verzekert.

Klimaatbestendige winkelpanden die het milieu respecteren, zijn essentieel voor het realiseren van de langetermijngroei. In de Europese Unie zijn gebouwen verantwoordelijk voor meer dan een derde van de broeikasgasemissies, waardoor ze een van de belangrijkste veroorzakers van de opwarming van de aarde zijn. In het kader van de Overeenkomst van Parijs moeten regeringen specifieke maatregelen nemen om de opwarming van de aarde tot 1,5 °C te beperken. Om deze doelstelling te bevorderen, heeft de EU de Europese Green Deal vastgesteld, die bepaalt dat de lidstaten tegen 2050 koolstofneutraal moeten zijn.

Als vastgoedbeleggingsmaatschappij speelt Retail Estates een actieve rol in het aanpakken van de uitdagingen van de klimaatverandering, wat tot uiting komt in zijn gerichte investeringen en initiatieven om de vastgoedportefeuille systematisch te verduurzamen.

Evoluties in het voorbije jaar

Het voorbije jaar heeft Retail Estates belangrijke vooruitgang geboekt op het vlak van dataverzameling. Deze versterkte datagrondslag maakt het mogelijk om duidelijke en meetbare doelstellingen te formuleren en hier op een gerichte manier aan te werken, met de juiste focus en prioriteiten.



Intussen is ook duidelijkheid gekomen over de toepasselijkheid van de CSRD-regelgeving. Hieruit blijkt dat Retail Estates niet langer onderworpen is aan deze strikte en uitgebreide rapporteringsvereisten. De duurzaamheidsambities en doelstellingen blijven echter ongewijzigd. Retail Estates blijft verder bouwen op de eerder vastgelegde strategische lijnen en houdt vast aan het bestaande duurzaamheidskader. Hoewel de formele rapportering volgens het ESRS-kader niet wordt gevolgd, blijven de onderliggende CSRD-principes en materiële thema's richtinggevend. Deze worden nog steeds toegepast en toegelicht om een transparante en relevante duurzaamheidsrapportering te waarborgen voor alle belanghebbenden.

In dit verslag licht Retail Estates toe hoe het zijn duurzaamheidsambities verder integreert in de bedrijfsstrategie en verbindt met de langetermijndoelstelling om blijvende waarde te creëren voor alle stakeholders.

Strategisch ESG-kader

Zoals toegelicht in het duurzaamheidsverslag 2024-2025 heeft Retail Estates zijn ESG-strategie vormgegeven op basis van de dubbelematerialiteitsanalyse die in oktober 2024 werd uitgevoerd, volledig in lijn met de CSRD-standaarden (zie ook het [hoofdstuk Materialiteitsanalyse](#)). Deze aanpak garandeert dat Retail Estates zich richt op de voor haar meest materiële thema's, met inachtneming van de verwachtingen en noden van de verschillende belanghebbenden.

De materiële thema's die uit de dubbelematerialiteitsanalyse naar voren zijn gekomen, zijn verankerd in het Retail Estates 'ESG-gebouw' en vormen ons strategisch ESG-kader. Dit kader dient als strategisch kompas voor het ESG-beleid en is opgebouwd rond **twee strategische pijlers**:

Green Retail Estates focust op het milieu (de E in ESG) en omvat twee belangrijke programma's:

- **Minimaliseren van de ecologische voetafdruk:** hierbij focussen we op de reductie van broeikasgasemissies van de vastgoedportefeuille, samen met onze huurders.
- **Ons gebouw van de toekomst** waarbij we werken aan een duurzame bouw- en renovatiestandaard.

Partner of Choice focust op het sociale aspect en governance (de S & G in ESG). De drie programma's binnen deze pijler zijn:

- **Medewerkerstevredenheid**
- **Gezondheid en veiligheid van huurders**
- **Duurzame toeleveringsketen**

Een duurzame bedrijfsvoering waarbij ethisch zakendoen centraal staat, vormt het fundament van het Retail Estates 'ESG-gebouw'.

Dankzij de inspanningen rond dataverzameling kan Retail Estates nu ook concrete doelstellingen toevoegen, wat toelaat om genomen acties en gemaakte vooruitgang beter te kunnen opvolgen en bijsturen wanneer nodig.



Materialiteitsanalyse

Tussen mei en oktober 2024 heeft Retail Estates een dubbele materialiteitsanalyse (DMA) uitgevoerd om vast te stellen welke duurzaamheidsthema's het meest relevant zijn voor de organisatie en haar belanghebbenden. De DMA houdt rekening met twee dimensies:

- Impactmaterialiteit met een focus op de impact van Retail Estates op mens en milieu.
- Financiële materialiteit met een focus op de financiële impact die een duurzaamheidsthema kan hebben op Retail Estates.

Het resultaat van de beoordeling vormde de basis voor de duurzaamheidsstrategie van Retail Estates voor de komende jaren.

Methodologie

In overeenstemming met de Europese Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), de European Sustainability Reporting Standards (ESRS'en) en de EFRAG-richtlijnen volgde Retail Estates deze stappen:

- Inzicht in de bedrijfscontext en waardeketen;
- Identificatie van de effecten, risico's en mogelijkheden (IRO's);
- Beoordeling van materiële topics gebaseerd op IRO-analyse.

Inzicht in de bedrijfscontext en waardeketen

Eerst analyseerde Retail Estates de bedrijfscontext waarin het opereert en zijn positie in de waardeketen, inclusief het identificeren van de belangrijkste belanghebbenden. Dit leidde tot een beter begrip van hoe Retail Estates waarde genereert en welke activiteiten het onderneemt

om dat doel te bereiken, en hoe deze activiteiten interageren met belanghebbenden. Als onderdeel van dit in kaart brengen, identificeerde Retail Estates welke activiteiten en diensten, zoals investeringen of vermogensbeheer, in samenwerking staan met welke zakelijke relaties, zoals investeerders, huurders of werknemers.

Identificatie van de IRO's

Vervolgens stelde Retail Estates een longlist samen van potentiële materiële duurzaamheidseffecten, -risico's en -opportuniteiten (IRO's) die zich (zouden kunnen) voordoen in de hele waardeketen (upstream, eigen activiteiten en downstream).

Deze lijst werd opgesteld op basis van de relevante ESRS'en, de wet- en regelgeving, beoordelingskaders voor duurzaamheid, vrijwillige rapporteringsstandaarden en thema's gerapporteerd door peers. Als een onderwerp in één verordening, of in meer dan 50% van de duurzaamheidsbeoordelingskaders, of door meer dan 50% van de branchegenoten werd genoemd, werd het als potentieel relevant beschouwd en opgenomen in de shortlist. Om volledigheid van de lijst te garanderen werd dit resultaat afgetoetst met de vorige materialiteitsanalyse en werd deze grondig en logisch geanalyseerd, gevalideerd en gefinaliseerd.

Voor elk potentieel materieel onderwerp op de shortlist werden één of meer effecten en één of meer risico's of opportuniteiten beschreven.

Beoordeling van de materialiteit van de IRO's

In de volgende fase werd elke IRO door het managementcomité beoordeeld, gewaardeerd en in

kaart gebracht op een dubbele materialiteitsmatrix tijdens verschillende workshops.

De score voor de impactmaterialiteit werd gebaseerd op schaal, reikwijdte, omkeerbaarheid (variërend van geen tot aanzienlijk) en waarschijnlijkheid (variërend van zelden tot zeker). De score voor financiële materialiteit werd gebaseerd op financiële omvang (geen tot aanzienlijk) en waarschijnlijkheid (zelden tot zeker). De financiële parameters waren omzet, kosten, NAV (net asset value) en activawaardering.

Deze cijfers werden vervolgens gecombineerd in een formule die leidde tot een score op de materialiteitsschaal, variërend van laag, matig (beide niet materieel) tot hoog of substantieel (beide materieel).

Raadpleging van belanghebbenden

Tot slot werden de belanghebbenden geraadpleegd voor feedback over de duurzaamheidseffecten, risico's en opportuniteiten (IRO's). Op basis van de analyse van de waardeketen werden acht verschillende soorten belanghebbenden geïdentificeerd. Er werden twee soorten raadplegingen georganiseerd: interviews en enquêtes.

Er werden interviews gehouden met leveranciers (bouwbedrijven en dienstverleners), huurders, medewerkers en leden van de Raad van Bestuur. In totaal heeft Retail Estates 23 interviews afgenomen. Input van investeerders, aandeelhouders, lokale autoriteiten en gemeenschappen werd verzameld door middel van deskresearch.

Een onafhankelijk marketingbureau voerde enquêtes uit om de mening van retailparkbezoekers te peilen. Deze bezoekersenquêtes vonden plaats op drie locaties (twee

in België en één in Nederland) en leverden 187 antwoorden op.

Elke stakeholdergroep kreeg een wegingsfactor toegewezen op basis van zijn invloed en belang.

Tot slot paste Retail Estates de IRO-materialiteit aan, rekening houdend met de verschillende scores die uit de raadpleging van belanghebbenden naar voren kwamen. Als gevolg hiervan verschoven verschillende IRO's omhoog of omlaag in de materialiteitsmatrix.

Uitkomst

De dubbelematerialiteitsanalyse leidde tot de volgende materiële onderwerpen:

Milieu¹

- Energie-efficiëntie
- Koolstofvoetafdruk
- Impact van huurders op duurzaamheid
- Bodemontharding
- Duurzaam materiaalgebruik
- Duurzame mobiliteit
- Circulair design
- Bouwafvalmanagement

Sociaal

- Medewerkerstevredenheid
- Duurzame toeleveringsketen
- Gezondheid en veiligheid van huurders

Governance

- Ethisch zakendoen

Volgende onderwerpen haalden de materialiteitsdrempels niet en worden als niet materieel beschouwd:

Milieu

- Klimaatadaptatie - fysieke risico's
- Bodemverontreiniging
- Koolstofvoetafdruk eigen kantoren
- Waterverbruik
- Ecosystemen

Sociaal

- Engagement t.o.v. de gemeenschap
- Toegankelijkheid van gebouwen voor personen met een fysieke beperking

Governance

- Cybersecurity
- Verantwoord belastinggedrag

Bovenstaande thema's vallen onder de materialiteitsdrempel, maar dit betekent geenszins dat er geen inspanningen worden geleverd met betrekking tot deze thema's. De kernfocusthema's die reeds werden geïdentificeerd door de materialiteitsanalyse in 2021 worden bevestigd, net als de thema's die als faciliterend werden aanzien. Bij deze laatste horen waterverbruik en afvalproductie. Aangezien deze onder beheer vallen van de huurder en deze in de retailsector eerder beperkt zijn, worden deze als niet-materieel beschouwd en worden hierover bijgevolg geen KPI's meer gerapporteerd.

DUBBELEMATERIALITEITSANALYSE

RISICO'S & OPPORTUNITeiten	SUBSTANTIEEL				
	HOOG		Circulair design	Duurzaamheidseffecten huurders Bodemontharding	
	MATIG	Klimaatadaptatie - fysieke risico's	Cybersecurity Koolstofvoetafdruk eigen kantoren Waterverbruik	Ethisch zakendoen	
	LAAG	Bodemverontreiniging Verantwoord belastinggedrag Engagement t.o.v. de gemeenschap	Toegankelijkheid van gebouwen voor personen met fysieke beperking Ecosystemen	Duurzaam materiaalgebruik Bouwafvalmanagement Duurzame mobiliteit Gezondheid en veiligheid van huurders Duurzame toeleveringsketen	
		LAAG	MATIG	HOOG	SUBSTANTIEEL

IMPACT

¹ Van toepassing op de volledige vastgoedportefeuille.

Hoewel het onderwerp 'Klimaatadaptatie – Fysieke risico's' in onze beoordeling niet boven de vastgestelde materialiteitsdrempel uitkwam, erkennen wij het toenemende belang ervan voor de vastgoedsector als gevolg van de versnelde gevolgen van klimaatverandering. Daarom heeft Retail Estates een zgn. "Klimaat Risico Analyse" opgestart. Deze brengt de fysieke klimaatrisico's in kaart die van invloed kunnen zijn op onze activa in verschillende temperatuurscenario's. Op basis van de resultaten zal Retail Estates passende adaptatiemaatregelen evalueren om de veerkracht van zijn portefeuille tegen toekomstige klimaatgerelateerde gebeurtenissen te versterken. Deze oefening werd opgestart tijdens boekjaar 2025-2026 en zal tijdens het lopende boekjaar worden afgerond.

Het proces en de uitkomst van deze dubbele materialiteitsanalyse werden na validatie door het auditcomité van 21 februari 2025, goedgekeurd door de raad van bestuur van 23 mei 2025 en werden nagekeken door de onafhankelijke auditor.



Woonboulevard
Heerlen,
Nederland

GREEN RETAIL ESTATES

De pijler **Green Retail Estates** focust op de verduurzaming van de activiteiten en panden waarbij twee programma's centraal staan:

Minimaliseren van de ecologische voetafdruk

Hierbij ligt de nadruk op de operationele uitstoot van broeikasgasemissies, waarbij dialoog en samenwerking met de huurders onontbeerlijk zijn voor het behalen van onze doelen. Binnen dit programma worden onderstaande thema's behandeld:

- **Koolstofvoetafdruk** van de activiteiten: het monitoren en verlagen van de broeikasgasemissies in samenwerking met de huurders;
- **Energie-efficiëntie** van de gebouwen: investeren in verbeteringen en isolatie van de panden om de energie-efficiëntie te verhogen;
- **Impact van de huurders:** sensibiliseren en ondersteunen van de huurders om de gezamenlijke ecologische voetafdruk van Retail Estates en de huurders zo laag mogelijk te houden;
- **Duurzame mobiliteit:** zorgen voor veilige fiets- en wandelverbindingen en voorzien van oplaadpunten voor elektrische voertuigen.

Ons gebouw van de toekomst

Met deze pijler willen we een vollediger beeld krijgen op de voetafdruk van onze vastgoedactiviteiten. Binnen dit programma wordt daarom vooral gewerkt aan de materiaalgebonden emissies ('embodied carbon') en hoe we ervoor kunnen zorgen deze zo minimaal mogelijk te houden. Daarnaast willen we onze klimaatimpact beperken door te werken op bouwafvalstromen en waterdoorlatende oplossingen.

- **Circulair design:** ontwerpen met het oog op hergebruik en demonteerbaarheid.
- **Duurzaam materiaalgebruik:** kiezen voor materialen met een lage milieu-impact, lange levensduur en herbruikbaarheid.
- **Bouwafvalmanagement:** afvalstromen minimaliseren in samenwerking met onze partners.
- **Bodemontharding:** beperking van verhard oppervlak, gebruik van waterdoorlatende verharding en aanbrengen van groene zones en beplanting.

Investering in duurzame initiatieven

Het voorbije boekjaar 2025-2026 werd 13,02 mio EUR geïnvesteerd. Hiermee bevestigt Retail Estates opnieuw zijn engagement om duurzaamheid te verankeren in de strategische en operationele beslissingen en zo concrete impact te realiseren op lange termijn. De volgende hoofdstukken bevatten meer informatie over de gerealiseerde ESG-initiatieven.

Retail Estates wil blijven bijdragen aan een duurzame leefomgeving en toekomst. De komende jaren zal verder geïnvesteerd worden in de verduurzaming van de portefeuille. Daarbij kijkt de vennootschap hoe ze haar middelen het beste kan inzetten om de langetermijndoelstellingen te bereiken: de absolute CO₂-uitstoot voor de volledige scope 1 en 2 met 25% verminderen tegen 2030 en de operationele CO₂-uitstoot met 50% verminderen tegen 2035.

Versterkte datagrondslag als fundament

Het voorbije jaar lag de focus in het bijzonder op het verzamelen van energieverbruiksdata. Hierdoor heeft Retail Estates voor het eerst een volledig beeld op de broeikasgasemissies en kan het zijn koolstofvoetafdruk in kaart brengen. Voor de emissies onder verantwoordelijkheid van de huurders werd een methodologie ontwikkeld die verder in dit rapport wordt toegelicht. Dit stelt Retail Estates in staat om een baseline jaar vast te leggen als referentiepunt en de inzichten te gebruiken als basis voor gerichte investeringen, prioriteiten en het verder uitwerken van een transitie naar een net-zero portefeuille.

Minimaliseren van de ecologische voetafdruk

Zoals benadrukt in het Akkoord van Parijs en het meest recente IPCC-rapport is de urgentie om de klimaatopwarming te beperken tot ruim onder 2°C, en bij voorkeur tot 1,5°C boven het pre-industriële niveau, groter dan ooit. Als vastgoedspeler draagt Retail Estates hierbij een belangrijke verantwoordelijkheid en wil het zich inzetten om de klimaatimpact van zowel de eigen activiteiten als die van de winkelpanden in de portefeuille te verlagen.

Data als fundament

Het voorbije jaar lag de focus op het systematisch verzamelen van energieverbruiksgegevens en het in kaart brengen van gebouwkenmerken. **Dankzij deze inspanningen kan Retail Estates nu voor het eerst een beeld schetsen van zijn totale koolstofvoetafdruk en verder bouwen op stevige fundamenten.**

Tot vorig jaar had Retail Estates geen inzicht in de emissies die onder verantwoordelijkheid van zijn huurders vallen. In 2025 werd een samenwerking opgestart met een externe partner om verbruiksgegevens van onze huurders structureel te verzamelen. Daarnaast werd een methodologie ontwikkeld om niet-gekende verbruiken in te schatten, zodat ook de emissies buiten de eigen operationele controle becijferd werden. Dit vormt een belangrijke mijlpaal: we beschikken nu over een volledig zicht van alle emissiestromen, inclusief welke niet rechtstreeks door ons worden aangestuurd, maar waarop we wel invloed kunnen hebben. Dit laat ons ook toe om een baseline jaar te bepalen dat het referentiepunt is om toekomstige reducties en trends te vergelijken.

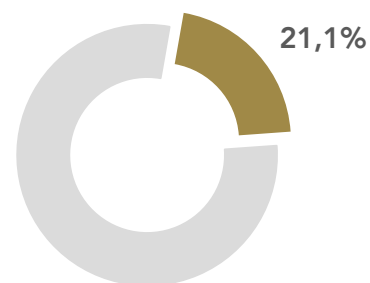
Er wordt ook verder gewerkt aan de ontwikkeling van dashboarding zodat juiste analyses kunnen gemaakt worden en tijdig kan bijgestuurd worden.

Dit laat ons toe om onze duurzaamheidsstrategie verder te verfijnen, de juiste prioriteiten te bepalen en gerichte investeringsbeslissingen te nemen zodat we op een efficiënte en doeltreffende manier kunnen werken aan de weg naar net-zero.

In de volgende hoofdstukken volgt een overzicht van de totale scope 1, 2, en 3-emissies, lichten we toe hoe de scope 3-emissies van onze 'downstream verhuurde gebouwen' zijn berekend, en verduidelijken we hoe Retail Estates stapsgewijs wil toewerken naar een net-zero portefeuille.

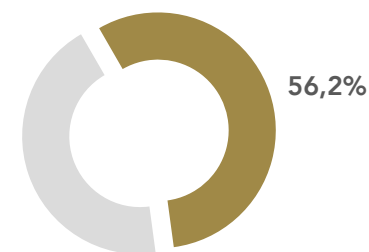


% dekking verhuurbare m² met reële energiegegevens



Streefdoel 03/2028: 95% dekking met reële energiegegevens voor alle verhuurbare m²

% verhuurbare m² met beschikbare gebouwkenmerken



Streefdoel 03/2028: inventarisatie van de gebouwkenmerken voor 95% van de vastgoedportefeuille

Broeikasgasemissies

Voor de berekening van de CO₂-voetafdruk gebruikt Retail Estates het Greenhouse Gas Protocol als basis. Dit is een internationale standaard voor het meten, rapporteren en beheren van broeikasgasemissies en wordt wereldwijd gebruikt.

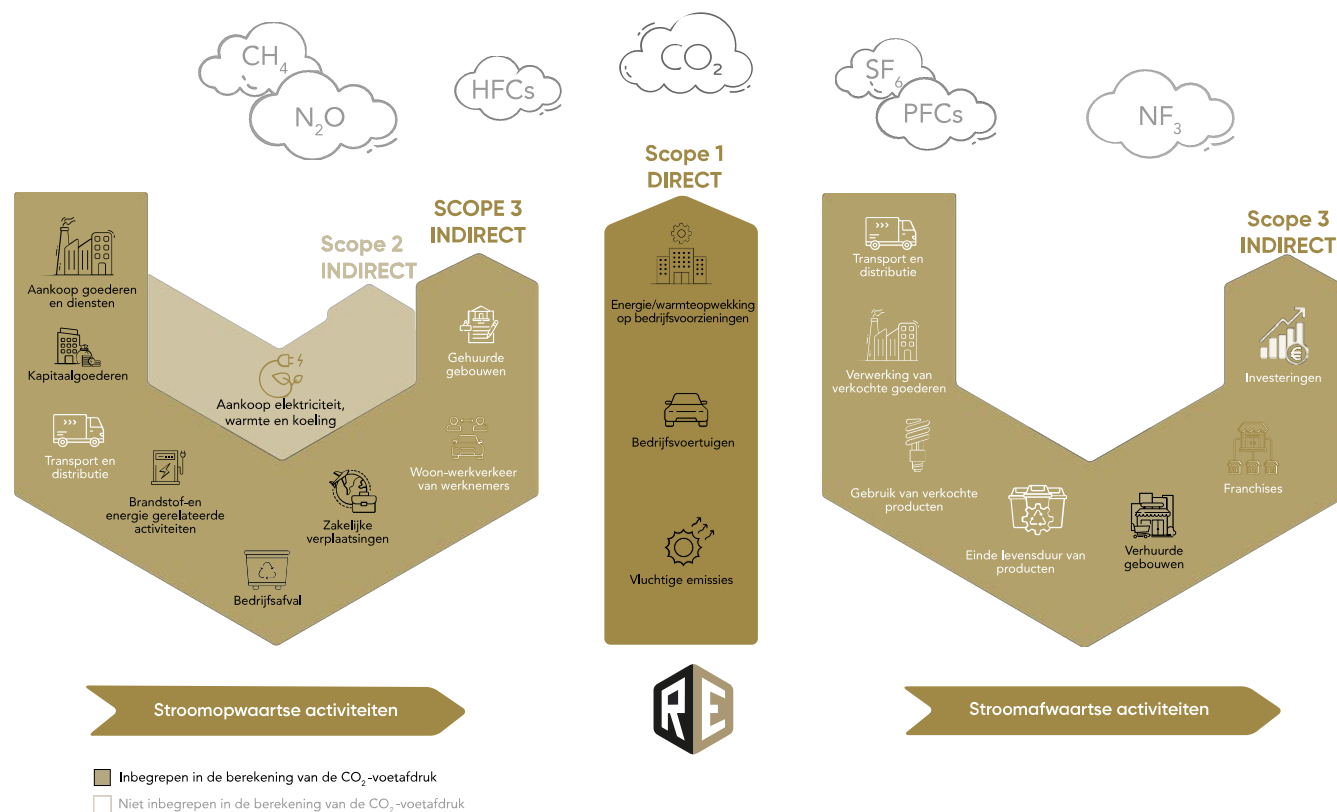
Emissies worden daarbij ingedeeld volgens 3 scopes, afhankelijk van waar in de waardeketen ze hun oorsprong vinden:

Scope 1: directe emissies uit eigen activiteiten en bronnen, die onder rechtstreekse controle vallen en eigendom zijn van de vennootschap (bvb. emissies door verbruik van bedrijfswagens, uit HVAC-installaties van eigen gebouwen of gebouwen onder operationele controle van Retail Estates).

Scope 2: indirecte emissies door aangekochte energie, verbruikt door de vennootschap of voor activiteiten onder controle van de vennootschap (bvb. emissies door aangekochte elektriciteit voor eigen gebouwen of gebouwen onder operationele controle van Retail Estates).

Scope 3: overige indirecte emissies in de waardeketen (bvb. emissies door aankoop van goederen en diensten, door gedane investeringen, zakelijke reizen, uit energieverbruik van onze huurders in panden verhuurd door Retail Estates).

De figuur geeft weer welke categorieën binnen de scopes relevant zijn voor Retail Estates en dus inbegrepen zijn in de berekening van de CO₂-voetafdruk:



Voor de emissieberekeningen in **scope 1 en 2** wordt gebruikgemaakt van primaire factuur- en meterdata. Deze directe bronnen waarborgen een hoge datakwaliteit.

Binnen **scope 3 upstream** wordt de spend-based benadering toegepast wanneer primaire activiteitsdata ontbreken ('aankoop goederen en diensten' & 'Kapitaalgoederen'). Het betreft hier de 'embodied carbon' en vertegenwoordigt de emissies die voortkomen uit de productie, verwerking en transport van materialen en bouwactiviteiten die buiten de directe operationele controle van Retail Estates vallen.

Aangezien er geen rechtstreekse gegevens beschikbaar zijn over de verbruikte hoeveelheden materialen, worden financiële uitgaven vermenigvuldigd met gemiddelde (monetaire) emissiefactoren. Deze methode leidt tot een lagere betrouwbaarheid.

Voor **scope 3 downstream** wordt gewerkt met een combinatie van primaire leveranciersinformatie en secundaire databronnen, waaronder nationale emissiefactoren en industriële gemiddelden. Hierdoor wordt de datakwaliteit voor deze scope als middelmatig ingeschat.

Voor meer toelichting over de gebruikte methodologie verwijzen we naar het hoofdstuk '[Methodologie berekening 'Scope 3.13 - Downstream verhuurde gebouwen'](#)'

In de komende rapporteringscycli zullen we stapsgewijs evolueren naar activity-based data. Dit zal ons toelaten om de berekening van onze emissies nauwkeuriger te doen.

2024-2025
als CO₂-baseline jaar
bepaald

Be-mine Beringen,
België



2024-2025 als baseline jaar

2024-2025 is het eerste verslagjaar waarin Retail Estates beschikt over volledige, consistente en betrouwbare data voor scope 3, categorie 13 – Downstream verhuurde gebouwen. Deze data weerspiegelen de emissies die voortkomen uit het energieverbruik van onze huurders die onze gebouwen exploiteren.

Als casco-eigenaar is Retail Estates verantwoordelijk voor de gebouwschil, maar heeft het geen operationele controle over het energieverbruik en de technische installaties binnen de gehuurde units. Dit maakt het bijzonder uitdagend om de emissies van huurders te monitoren en accuraat in kaart te brengen. Aangezien

deze emissies een substantieel deel van onze totale voetafdruk vertegenwoordigen, is het essentieel om hierover betrouwbare inzichten te hebben.

Daarom ontwikkelde Retail Estates een methodologie om de emissies systematisch te bepalen en werd deze gevalideerd door onze onafhankelijke auditor.

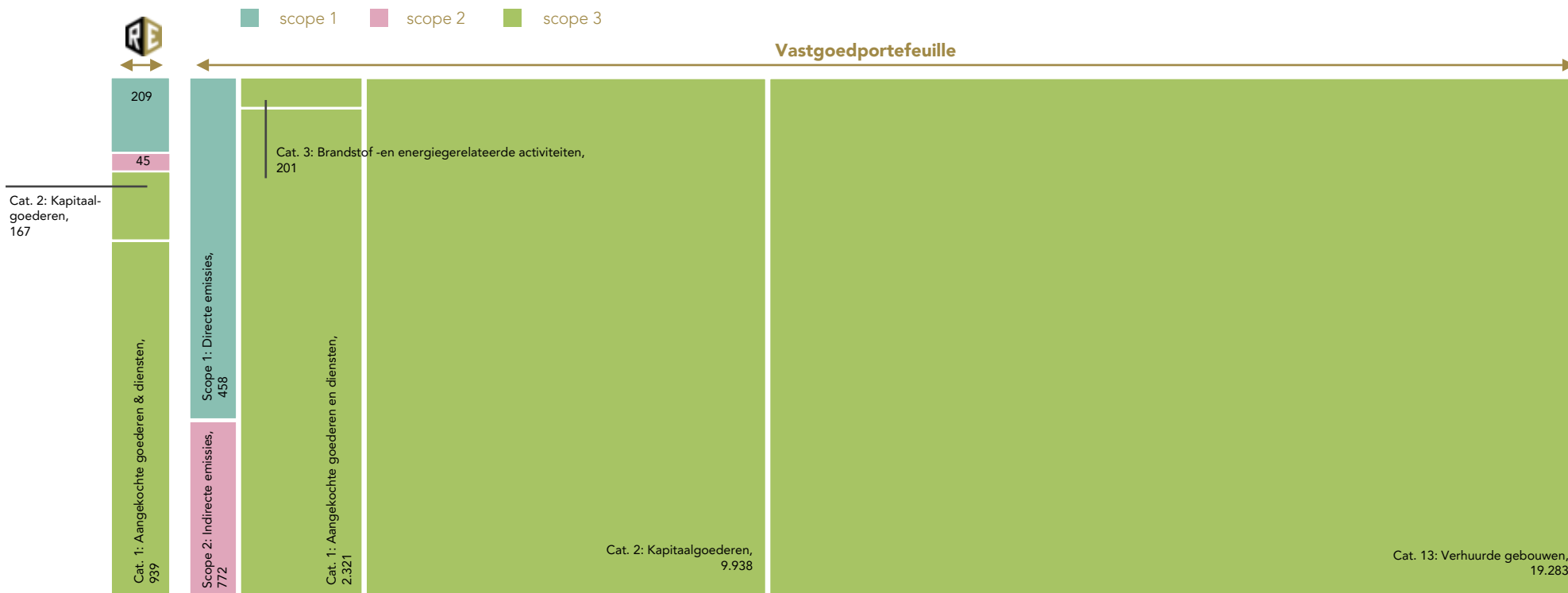
Retail Estates kiest 2024-2025 als baseline jaar voor de rapportering van broeikasgasemissies, in lijn met de GHG Protocol Corporate Standard. Dit is het eerste jaar waarin de data voor scope 3 - categorie 13, Downstream verhuurde gebouwen, volledig en methodologisch

consistent zijn, én waarvan wordt geoordeeld dat ze voldoen aan de vereisten voor representativiteit en volledigheid.

2024-2025 vormt hierdoor een robuust referentiepunt voor het opvolgen van emissietrends, het bepalen van reductiedoelen en het verder verfijnen en realiseren van ons transitieplan naar een net-zero portefeuille.

Onderstaande grafiek toont de verdeling van de totale koolstofvoetafdruk in het baseline jaar 2024-2025, met een onderscheid tussen de eigen activiteiten van Retail Estates en deze van de vastgoedportefeuille.

Totale koolstofvoetafdruk Retail Estates, baseline jaar 2024-2025 (ton CO2)



Methodologie berekening Scope 3.13 - Downstream verhuurde gebouwen

Doelstelling en scope

De methodologie omvat alle winkels die Retail Estates bezit en verhuurt in België en Nederland en waarvan we een voldoende betrouwbare dataset hebben. Hierdoor werd de berekening gebaseerd op 85% van de portefeuille. Omdat de operationele energieconsumptie buiten de directe controle van Retail Estates ligt (maar bij de huurders), werd een methodologie uitgewerkt die verschillende databronnen combineert om tot een zo betrouwbaar mogelijk totaalbeeld te komen.

Driestappenmethodologie

De berekening gebeurde volgens een top-down én bottom-up aanpak, opgebouwd uit drie fasen:

Stap 1 — Portefeuilleanalyse

Er werd een volledig overzicht gemaakt van de vastgoedportefeuille, inclusief het aantal winkels, het type activiteiten en de beschikbaarheid van energiegegevens. Alle datapunten werden ingedeeld in twee categorieën:

- **Primaire data:** werkelijke energieverbruiken van huurders (meterdata, monitoringplatform, data uit technische audits).
- **Secundaire data:** informatie uit EPC-certificaten of energiescans waarvoor geen primaire data beschikbaar waren.

Stap 2 — Dataverwerking en benchmarking

Omdat niet voor elke winkel volledige verbruiksgegevens beschikbaar was, werd een benchmarkingsysteem opgebouwd:

- winkels met beschikbare data vormen een representatieve steekproef;
- deze steekproef werd gesegmenteerd volgens type winkelactiviteit en, waar beschikbaar, gebouwkarakteristieken;
- per categorie werd een gemiddelde energie-intensiteit berekend.

Op basis hiervan konden **archetypes** worden ontwikkeld: groepen winkels met gelijkaardige kenmerken en energieprofielen.

Stap 3 — Extrapolatie naar ontbrekende datapunten

Voor winkels zonder eigen data werden de benchmarks uit stap 2 toegepast. Zo kon het totale energieverbruik en de bijhorende CO₂-uitstoot voor de volledige portefeuille worden berekend.

Omrekening naar CO₂-emissies

Alle finale energiegegevens (gas, elektriciteit en, waar relevant, PV-consumptie) werden omgerekend naar CO₂-uitstoot op basis van de landspecifieke emissiefactoren (België en Nederland). Emissies afkomstig van koelmiddelen en eventuele lekkages werden niet meegenomen wegens gebrek aan beschikbare data; de impact hiervan wordt als beperkt beschouwd.

Groeipad naar verbeterde datakwaliteit

De totale CO₂-uitstoot steunt op verschillende niveaus van datakwaliteit:

- hoog voor rechtstreeks gemeten verbruiken;
- gemiddeld voor gegevens uit EPC's en technische audits;
- laag voor schattingen op basis van benchmarks.

Ondanks het feit dat het gebruik van EPC waarden en geschatte data onzekerheden met zich meebrengt, vormt de huidige baseline een robuust startpunt, dat in de komende jaren verder zal worden versterkt naarmate meer primaire data beschikbaar worden. Retail Estates oordeelt dat de huidige datadekking voldoende is om

- een geloofwaardig basisjaar vast te leggen voor het opvolgen van de decarbonisatie;
- inzicht te krijgen in de grootteorde van de impact en in de gemiddelde genormaliseerde intensiteiten binnen de portefeuille;
- de ontwikkeling van reductiestrategieën, prioriteringskaders en het uitstippelen van de routekaart voor een duurzaam transitieplan te ondersteunen.

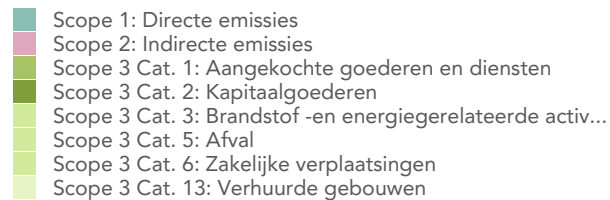
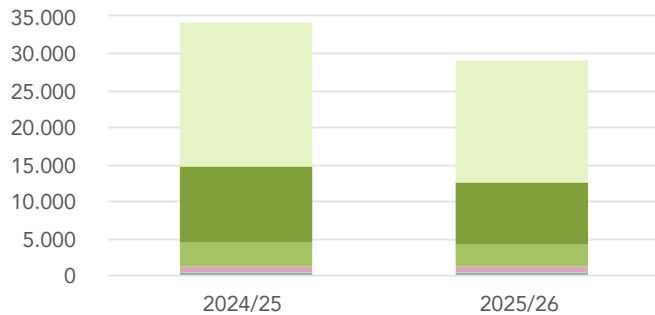
De belangrijkste beperking heeft betrekking op het hoge aandeel emissies dat afkomstig is van niet-gemeten bronnen. Hierdoor zal Retail Estates er de komende jaren extra op inzetten om meer primaire data te verzamelen, zodat stelselmatig EPC- en benchmarkschattingen vervangen worden door gemeten verbruiksgegevens.

Voor toekomstige updates zullen daarom methodologische verfijningen doorgevoerd worden die zowel de verbeterde datakwaliteit weerspiegelen als de veranderingen in onderliggende prestaties, bijvoorbeeld als gevolg van renovaties of investeringen in meer duurzame installaties.

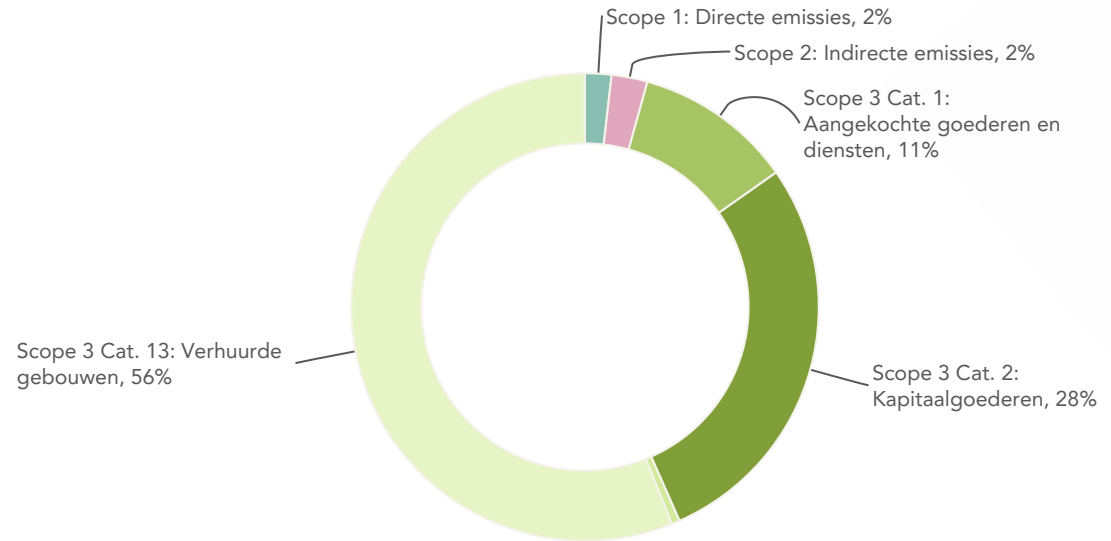
Overzicht van broeikasgasemissies

Retail Estates wil transparant rapporteren over zijn emissies en maakt daarom een onderscheid tussen emissies die voortvloeien uit de eigen activiteiten en deze die gelinkt zijn aan de portefeuilleactiviteiten. Deze worden telkens opgesplitst in scope 1, 2 en 3 zoals gedefinieerd in het GHG-protocol. Voor de emissiefactoren maakte Retail Estates gebruik van algemeen bekende databanken¹ ("average-data methode") en werden de "location based" emissiefactoren toegepast. We verwijzen ook naar de sectie 'EPRA prestatie-indicatoren' waarbij absolute en like-for-like' cijfers worden weergegeven.

Totale koolstofvoetafdruk van Retail Estates (ton CO₂e)



Totale koolstofvoetafdruk van Retail Estates 2025-2026



Retail Estates zet als doel de absolute CO₂-uitstoot voor de volledige scope 1 en 2 met 25% te verminderen tegen 2030 en de operationele CO₂-uitstoot met 50% te verminderen tegen 2035.

¹ De volgende databanken werden gebruikt: GHG Conversion Factors for Company Reporting V1 2025 (UK Government – Department for Business, Energy & Industrial Strategy and Department for Environment Food & Rural Affairs), European Residual Mixes 2024 (AIB) en de vermelde emissiefactor door de energieleverancier voor warmte-en koudelevering.

Emissies door eigen activiteiten van Retail Estates

De emissies door de eigen activiteiten van Retail Estates bedragen 4% van de totale koolstofvoetafdruk. Deze hebben betrekking op de emissiebronnen die Retail Estates onder rechtstreekse controle heeft (scope 1 en 2) of door aankopen voor de eigen activiteiten van Retail Estates (scope 3).

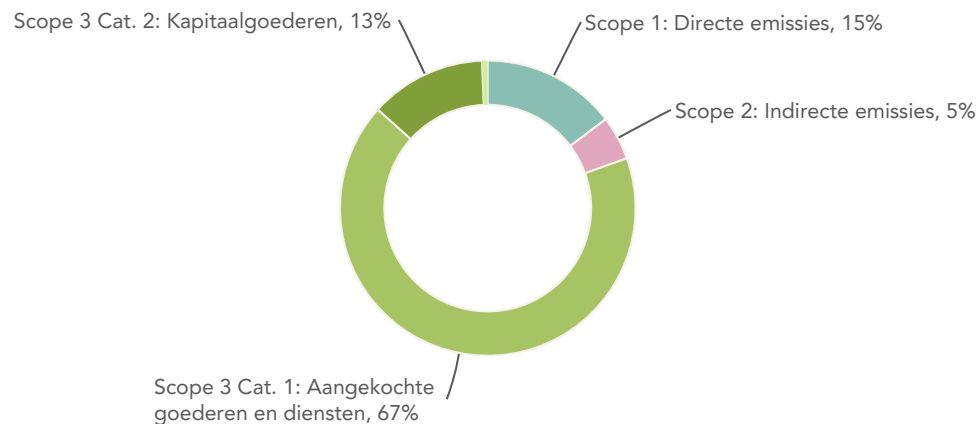
Scope 1 & 2

(EPRA – GHG-Dir, GHG-Indir, GHG-Int)

Scope 1 en 2-emissies door activiteiten van Retail Estates hebben vooral betrekking op het energieverbruik van de kantoren en het brandstofverbruik van de bedrijfswagens. In het boekjaar 2025-2026 bedroegen de emissies door activiteiten van Retail Estates 246 ton CO₂-equivalent, dewelke 20% bedragen van de emissies door eigen activiteiten.

Emissies door de eigen activiteiten van Retail Estates (ton CO ₂ e)	2025/26	2024/25	Variance
Scope 1: Directe emissies	186	209	-11%
Scope 2: Indirecte emissies	61	45	35%
Scope 3 Cat. 1: Aangekochte goederen en diensten	846	939	-10%
Scope 3 Cat. 2: Kapitaalgoederen	160	167	-4%
Scope 3 Cat. 3: Brandstof -en energiegerelateerde activiteiten	7	7	1%
Scope 3 Cat. 5: Afval	0	0	—%
Scope 3 Cat. 6: Zakelijke verplaatsingen	1	1	7%
Totaal	1.261	1.368	-8%

Emissies door de eigen activiteiten van Retail Estates (ton CO₂e)



Energie

EPRA – Elec-Abs, Elec-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL, Energy-Int)

In 2025-2026 bedroeg het totale energieverbruik van de kantoren van Retail Estates 209 MWh.

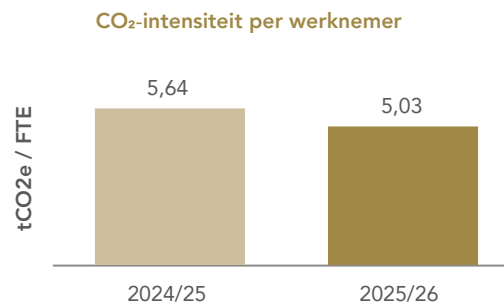
In België verbruikt het kantoor 100% groene energie en wordt 9% van het totale energieverbruik opgewekt door de eigen zonnepanelen. In Nederland werden verduurzamingswerkzaamheden doorgevoerd waarbij de overstap werd gemaakt van gas naar elektriciteit, beglazing werd vervangen en zonnepanelen werden geïnstalleerd. Bovendien werd het energieleveringscontract omgezet naar 100% groene energie. Deze maatregelen resulteren in een daling van de energie-intensiteit en ook de CO₂-intensiteit. Voor Nederland werd nog geen eigen hernieuwbare energieproductie gerapporteerd, aangezien het energieverbruik in de beschouwde rapporteringsperiode beperkt was.

Bedrijfswagens

Het brandstofverbruik van de bedrijfswagen valt buiten de scope van de gerapporteerde EPRA-indicatoren wat het verschil verklaart tussen 'GHG Total ABS' en de cijfers in de tabel hierboven. Deze vertegenwoordigen het grootste aandeel binnen scope 1&2 van de eigen activiteiten (73%) en zijn ook de belangrijkste verklaring voor de daling van scope 1 en de stijging van scope 2 in vergelijking met vorig jaar. Deze verschuiving is gelinkt aan de wissel van brandstofwagens naar elektrische wagens. Omwille van de omvang van de vastgoedportefeuille van Retail Estates moeten de medewerkers zich regelmatig met de wagen verplaatsen om de panden en klanten te bezoeken. In het kader van de duurzaamheidsstrategie vervangt Retail Estates de aankoop van bedrijfswagens door een leasingmodel.

Hierdoor zal de wagenvloot binnen 3 jaar volledig geëlektrificeerd zijn en zullen de directe emissies bijgevolg dalen.

CO₂-intensiteit per werknemer



De CO₂-intensiteit per werknemer, berekend op basis van scope 1 en 2, is gedaald in vergelijking met vorig jaar, ondanks het hogere aantal werknemers.

Scope 3

De scope 3-emissies door de activiteiten van Retail Estates vertegenwoordigen 80% van de totale emissies van de eigen activiteiten, waarvan het grootste aandeel betrekking heeft op aankopen voor de kantoren in België en Nederland. Voor het boekjaar 2025-2026 bedroegen de scope 3 emissies door de eigen activiteiten 1.014 ton CO₂-equivalent. Dit is een daling van 9% in vergelijking met vorig jaar, te verklaren door de algemeen lagere uitgaven in 2025-2026.

Goederen en diensten

Aangekochte goederen en diensten vertegenwoordigen het grootste deel, namelijk 83% (in lijn met vorig jaar) van de scope 3 emissies. Deze omvatten emissies door de aankoop van kantoorbenodigdheden (bijvoorbeeld kantoormeubilair, materiaal, IT-ondersteuning, ...). Aangezien de spend-based methode hier wordt toegepast nemen deze emissies af naarmate de uitgaven verminderen.

Kapitaalgoederen

Kapitaalgoederen vertegenwoordigen 16% (in lijn met vorig jaar) van de scope 3 emissies veroorzaakt door de activiteiten van Retail Estates en omvatten hoofdzakelijk investeringen in IT-uitrusting en licenties.

De andere rapporteringscategorieën zijn minder relevant en bespreken we niet in detail omdat ze minder dan 1% van de door de activiteiten van Retail Estates veroorzaakte voetafdruk vertegenwoordigen.

In België verbruikt het kantoor 100% groene energie en wordt 9% van het totale energieverbruik opgewekt door de eigen zonnepanelen.

Emissies door de vastgoedportefeuille van Retail Estates

Scope 1 & 2

EPRA – GHG-Dir, GHG-Indir, GHG-Int

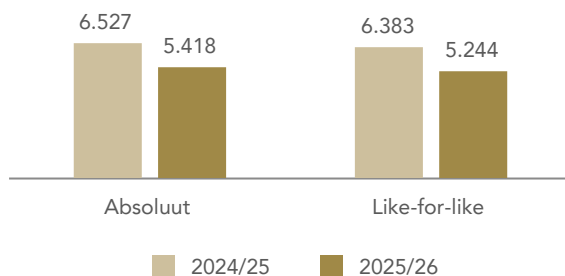
Scope 1 en 2-emissies door de vastgoedportefeuille van Retail Estates zijn het gevolg van het energieverbruik van de winkelpanden. In het boekjaar 2025-2026 bedroeg de emissie door de vastgoedportefeuille van Retail Estates 1.011 ton CO₂-equivalent (tCO₂e). Dit heeft betrekking op een beperkt deel van de vastgoedportefeuille, namelijk de verbruiken van gemeenschappelijke delen en leegstaande panden (dewelke onder operationele controle zijn van Retail Estates - we verwijzen ook naar de sectie 'EPRA prestatie-indicatoren' voor meer toelichting).

Energie

EPRA – Elec-Abs, Elec-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL, DH&C-Abs, Energy-Int

Het totale energieverbruik van de vastgoedportefeuille ligt aan de basis van de scope 1 & 2 emissies. Dit bedraagt 5.418 MWh (57% elektriciteit, 35% gas en 8% warmte- en koudelevering) ten opzichte van 6.527 MWh in 2024-2025. Bij gelijkblijvende portefeuille (Like-for-Like) is dit respectievelijk 5.244 MWh ten opzichte van 6.383 MWh in 2024-2025, wat een daling met 18% betekent.

Totale energieverbruik (MWh)



Alle panden in België, met elektriciteitsmeters op naam van Retail Estates, gebruiken hernieuwbare energie via groenestroomcontracten. In Nederland werd intussen 96% van de totale elektriciteitsconsumptie, voor elektriciteitsmeters op naam van Retail Estates, aangekocht via groenestroomcontracten. Dit betekent een stijging met 22% in vergelijking met vorig jaar.

Bovendien zien we een daling met 25% van het totale brandstofverbruik wat wordt weerspiegeld in de afname van de directe emissies. Dit toont de actieve inzet van Retail Estates om gasinstallaties te vervangen door energie-efficiënte alternatieven, in lijn met de klimaatdoelstellingen.

Emissies door de vastgoedportefeuille van Retail Estates (ton CO ₂ e)	2025/26	2024/25	Variance
Scope 1: Directe emissies	345	458	-25%
Scope 2: Indirecte emissies	666	772	-14%
Scope 3 Cat. 1: Aangekochte goederen en diensten	2.343	2.321	1%
Scope 3 Cat. 2: Kapitaalgoederen	8.046	9.938	-19%
Scope 3 Cat. 3: Brandstof -en energiegerelateerde activiteiten	154	201	-23%
Scope 3 Cat. 13: Verhuurde gebouwen	16.352	19.283	-15%
Totaal	27.907	32.973	-15%



Scope 3

Scope 3-emissies van de vastgoedportefeuille zijn verantwoordelijk voor de grootste brok van de totale emissies. In 2025-2026 vertegenwoordigen deze emissies 96% van de totale koolstofvoetafdruk. De scope 3 van de vastgoedportefeuille bestaat voor 39% uit upstream activiteiten, de andere 61% wordt ingevuld door de downstream verhuurde assets, die we voor het eerst in kaart hebben. Hieronder worden de grootste varianties toegelicht.

Goederen en diensten

Aangekochte goederen en diensten vertegenwoordigen 9% van de scope 3 emissies veroorzaakt door de vastgoedportefeuille van Retail Estates. Deze hebben betrekking op de emissies door onderaannemers voor de renovatie en het onderhoud van gebouwen (opex).

Kapitaalgoederen

Kapitaalgoederen vertegenwoordigen een aandeel van 30% in de scope 3 emissies veroorzaakt door de vastgoedportefeuille van Retail Estates. Dit zijn onder meer de emissies door onderaannemers voor de gedane investeringen in de gebouwen, maar ook de aankoop van nieuwe gebouwen (capex). Hiervan wordt 27% vertegenwoordigd door de aankoop van nieuwe gebouwen, de andere 73% wordt ingevuld door renovatie van de portefeuille.

De emissies die voortvloeien uit de aankoop van goederen en diensten en uit de verwerving van kapitaalgoederen vertegenwoordigen samen 39% van de totale koolstofvoetafdruk. Bij gebrek aan voldoende gedetailleerde data zijn deze emissies momenteel berekend op basis van een spend-based methodologie. In het hoofdstuk 'Duurzame toeleveringsketen' licht Retail Estates toe hoe we deze berekeningen in de toekomst verder kunnen verfijnen.

Water en afval

EPRA – *Water-Abs, Water-LfL, Water-Int, Waste-Abs, Waste-LfL*

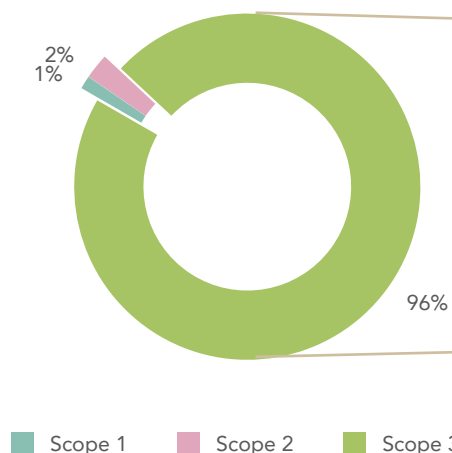
Het waterverbruik en de afvalproductie waarover Retail Estates rechtstreeks controle heeft, is zeer beperkt. Dit valt gewoonlijk onder het beheer van de huurders. De dubbele materialiteitsanalyse heeft bevestigd dat deze thema's als niet-materieel aanzien worden, waardoor Retail Estates deze parameters niet meer actief opvolgt en bijgevolg ook geen CO₂-emissies gerapporteerd worden. Retail Estates neemt deze zeker mee in de sensibilisering naar de huurders, maar richt zijn inspanningen eerst op de monitoring en bijsturing van de parameters rond energieconsumptie aangezien de impact die hiermee kan worden gerealiseerd veel aanzienlijker is.

Downstream Verhuurde gebouwen

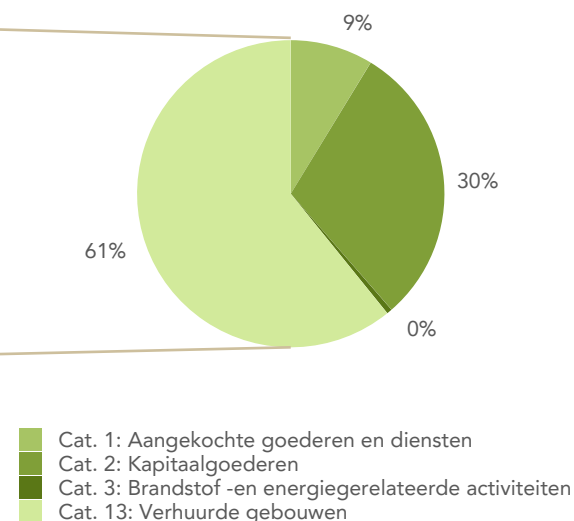
Zoals hierboven vermeld heeft Retail Estates voor het eerst zicht op de door de huurder gecontroleerde emissies, maar maken deze nog geen deel uit van de gerapporteerde EPRA-indicatoren.

Deze emissies bedragen 56% van onze totale koolstofvoetafdruk en spelen daarom een doorslaggevende rol in het realiseren van onze klimaatdoelstellingen en de transitie naar emissievrij retailvastgoed.

Emissies door de vastgoedportefeuille van Retail Estates



Verdeling scope 3



De weg naar emissievrij retailvastgoed

Om te bouwen aan zijn pad naar emissievrij retailvastgoed, gebruikt Retail Estates de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) als leidraad. Dit is een wetenschappelijk onderbouwd kader waarin klimaatdoelstellingen worden vertaald naar decarbonisatietrajecten per gebouwtype en land. Het toont wanneer een gebouw niet langer in lijn is met deze trajecten ('misaligned') aan de hand van CO₂-intensiteit en energie-intensiteit.

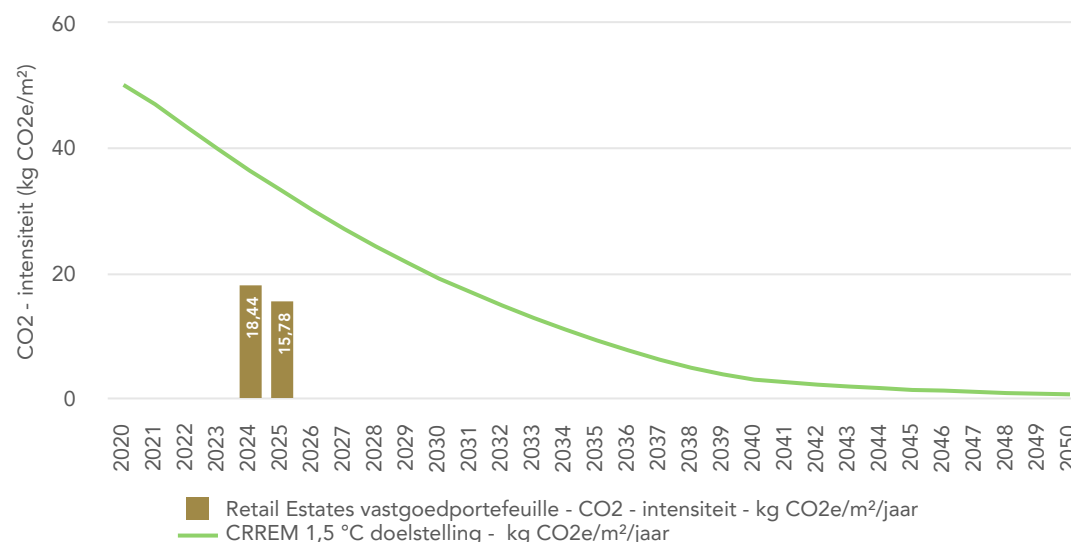
De grafiek geeft weer hoe de gemiddelde CO₂-intensiteit van de Retail Estates vastgoedportefeuille zich verhoudt tot de CRREM pathway².

De gemiddelde CO₂-intensiteit in het baseline jaar 2024-2025 bedroeg 18,44 kgCO₂e/m² ten opzichte van 15,78 kg CO₂e/m² in 2025-2026. Deze daling van 14% is toe te wijzen aan de verfijning van de methodologie en de impact van onze verbetermaatregelen.

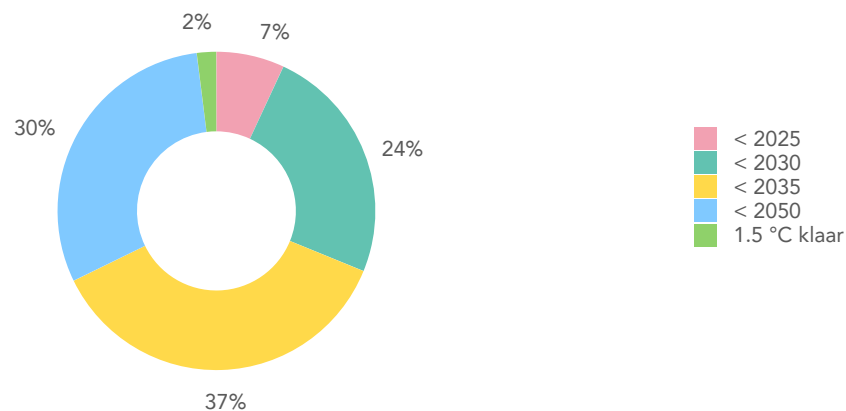
Zoals te zien in de grafiek blijven we ruim onder het CRREM-pad met de gemiddelde CO₂-intensiteit. Het donutdiagram geeft weer hoe de individuele panden zich verhouden tot het CRREM-pad. Hier zien we dat 2% van de portefeuille voldoet aan de doelstellingen voor 2050. 7% wordt prioritair behandeld zodat Retail Estates de doelstelling kan waarmaken om per individueel pand gealigneerd te blijven met het CRREM-pad. Retail Estates zet als doel om de operationele koolstofemissies van de vastgoedportefeuille te verlagen met 50% tegen 2035, ten opzichte van het baseline jaar 2024-2025.

In het volgende hoofdstuk wordt toegelicht hoe we dit doel willen bereiken.

Gemiddelde CO₂-intensiteit tegenover CRREM-pad



Overzicht panden (m²) gealigneerd met CRREM-pad



² Bij de berekening van de CRREM-pathway werd uitsluitend rekening gehouden met energiegerelateerde emissies. Emissies van koelvloeistoffen zijn buiten beschouwing gelaten, aangezien Retail Estates hiervoor momenteel niet over voldoende gedetailleerde en gevalideerde gegevens beschikt.

Verbeteren van energie-efficiëntie

Het energie-efficiënt maken van onze gebouwen vormt een kernonderdeel van de strategie van Retail Estates. Dit is een essentiële hefboom om de vooropgestelde doelstellingen te realiseren en stapsgewijs toe te werken naar een emissievrije portefeuille. Het structureel streven naar een zo laag mogelijk energieverbruik staat daarbij centraal ('energie-efficiëntie-eerst' beginsel).

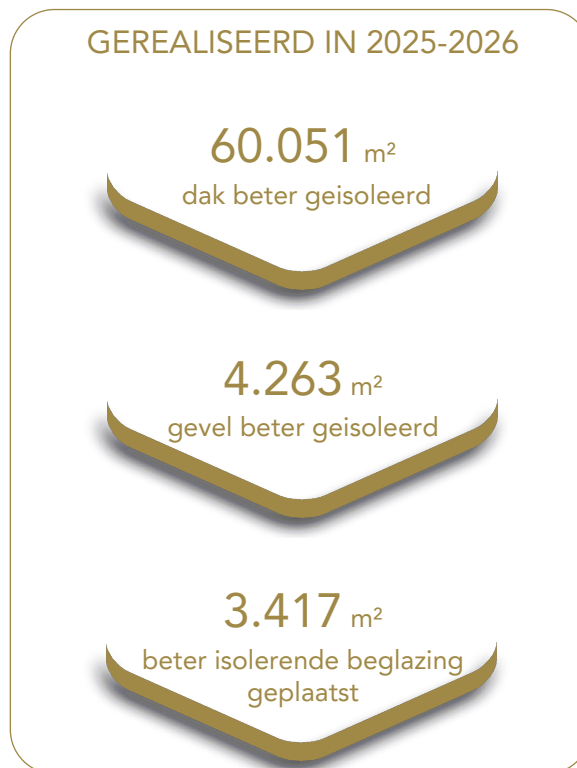
De operationele CO₂-uitstoot van de vastgoedportefeuille is goed voor 56% van de totale uitstoot van Retail Estates. Deze reduceren zal dus een belangrijke impact hebben op het behalen van onze doelstellingen. Door gericht te investeren in energie-efficiënte maatregelen kunnen het energieverbruik en de daarmee samenhangende emissies, structureel worden verlaagd. Daarom zet Retail Estates systematisch in op het isoleren van de gebouwschil en de toepassing van hernieuwbare energie.

Per 31 maart 2026 werd in totaal 13,02 mio EUR gespendeerd aan de verbetering van de energie-efficiëntie van gebouwen.

Verbetering van de gebouwschil

In 2025-2026 investeerde Retail Estates 12,05 mio EUR in de verbetering (isolatie) van de buitenschil van zijn winkelpanden. Er werd vooral geïnvesteerd in de verbetering van raam-, gevel- en dakisolatie.

De daken van 59 panden werden gerenoveerd om de U-waarde te reduceren tot 0,24W/m²K. De belangrijkste projecten in België bevonden zich in Sint-Denijs-Westrem, Borsbeek, Champion, Dendermonde, Gosselies, Herstal, Lokeren, Rocourt, Genk, Aartselaar, Sint-Stevens-Woluwe, Lier, Merksem en Nijvel. In Nederland werd geïnvesteerd in onze retailparken in Den Bosch en Naaldwijk.



In totaal werd 3.417 m² beglazing vervangen met als doel een minimale U-waarde van 1 W/m²K te behalen. De belangrijkste projecten bevonden zich in Schoten en Bierbeek. In Nederland werd de volledige winkelboulevard Breda XXL onder handen genomen en voorzien van hoogrendementsglas (zie praktijkcase 'Breda')

In 2025-2026 voerde Retail Estates op meerdere locaties gevelrenovatie werken uit als onderdeel van bredere dak- en gebouwschilrenovaties. Deze ingrepen vonden plaats op sites in onder meer Sint-Denijs-Westrem, Lier, Overijse, Mechelen, Kortrijk en Aartselaar en resulteerden in de renovatie van 4.263 m² developervlakte.

Bovenstaande maatregelen dragen niet alleen bij aan een verbeterde energieprestatie, maar versterken ook de technische kwaliteit, toekomstbestendigheid en het (transitie-)risicobeheer van het vastgoedpatrimonium. Daarnaast hebben deze ingrepen een uitgesproken commercieel en waardegericht effect. Een vernieuwde en kwalitatieve gevel verhoogt de visuele aantrekkelijkheid en marktconformiteit van de retailparken, ondersteunt de verhuurbaarheid en versterkt de positionering van Retail Estates als duurzame en betrouwbare partner voor zowel bestaande als nieuwe huurders. Hierdoor fungeren deze investeringen niet enkel als milieugerichte maatregelen, maar ook als waardehoudende ingrepen die bijdragen aan de langetermijndoelstelling van Retail Estates. De praktijkcase in Breda illustreert concreet hoe deze principes in de realiteit worden toegepast.

Renovatie buitenschrijnwerk Breda

In Breda werd geïnvesteerd in de renovatie van 27 units, waarbij in totaal 2.600 m² buitenschrijnwerk werd vervangen en voorzien van hoogperformante, dubbele isolerende beglazing. Deze ingreep draagt aanzienlijk bij aan de energie-efficiëntie en het comfort van de gebouwen, en verhoogt tegelijkertijd hun aantrekkelijkheid voor huurders en bezoekers. De werkzaamheden, met een totale doorlooptijd van zeven maanden, werden zorgvuldig gepland en uitgevoerd zonder verstoring van de huurders of belemmering voor bezoekers. Voor dit project werd 2,3 miljoen euro geïnvesteerd, waarvan meer dan 80% wordt weerspiegeld in de geactualiseerde waardering van het vastgoed. Dit praktijkvoorbeeld illustreert hoe gerichte duurzaamheidsmaatregelen niet alleen ecologische voordelen opleveren, maar ook een directe meerwaarde creëren.

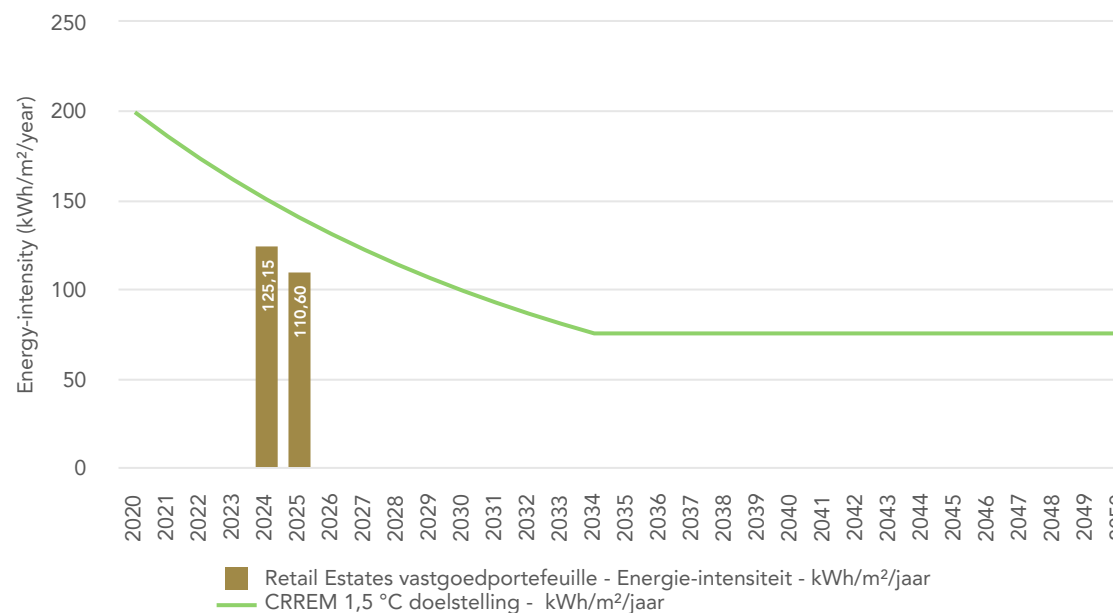
Gerichte aanpak van energie-efficiëntie dankzij een verbeterde datagrondslag

Om de initiatieven rond energie-efficiëntie strategisch te kunnen voortzetten en prioriteiten verder scherp te stellen werd vorig jaar ook een gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedportefeuille gestart. In een eerder hoofdstuk werd toegelicht hoe we verbruiksgegevens van de huurders verzamelen. De combinatie van deze gegevens geeft ons waardevolle inzichten in de verbruikersprofielen van de huurders.

Deze stellen ons in staat doelstellingen te formuleren en op te volgen aan de hand van KPI's. Op basis daarvan kunnen we actieplannen bepalen voor onze panden en de huurders bijstaan in het optimaliseren van de energie verbruiken (zie ook hoofdstuk 'Duurzaamheidsimpact van huurders'). Ook hier gebruikt Retail Estates de CRREM als leidraad en is 'Energie-intensiteit' een belangrijke KPI.

De figuur toont aan dat de gemiddelde energie-intensiteit van de vastgoedportefeuille onder het niveau van het CRREM-pad³ ligt. De doelstelling is om ook de individuele panden blijvend te aligneren met dit pad. De daling in 2025 ten opzichte van het baseline jaar is opnieuw toe te schrijven aan de uitgevoerde energie-efficiëntiemaatregelen en aan de verfijning van de methodologie.

Gemiddelde energie-intensiteit tegenover CCREM-pad



³ Voor deze cijfers werd het CRREM-traject berekend op basis van het gemiddelde van de CRREM-waarden voor de landen waarin Retail Estates actief is, uitgaande van een 1,5 °C-opwarmingsdoelstelling en voor de typologie van onze activaklasse (met name Retail, Warehouse).

Hernieuwbare energie

Door gebouwen eerst zo performant mogelijk te maken, via onder meer isolatie, renovaties en efficiënte installaties, wordt het energieverbruik structureel verlaagd. Als volgende en aanvullende stap is de inzet van hernieuwbare energie cruciaal om de resterende energievraag op een duurzame manier in te vullen.

In 2025-2026 werd 0,96 mio EUR geïnvesteerd in de installatie van zonnepanelen op de daken van verschillende winkelpanden. De zonnepaneelinstallaties in Kampenhout, Eupen, Gent, Wilrijk, Kontich, Westerlo, Kortrijk en Jemeppe (België) werden in 2025-2026 in dienst genomen. Dit vertegenwoordigt een totaal geïnstalleerd vermogen van 1.382 kWp.

Op het einde van het boekjaar 2025-2026 waren 140 winkelpanden uitgerust met operationele zonnepanelen. Voor 77 panden zijn de zonnepaneelinstallaties eigendom van Retail Estates. De overige zijn eigendom van een derde partij, waaraan Retail Estates de daken ter beschikking heeft gesteld. De totale productiecapaciteit van alle installaties van Retail Estates samen bedraagt 10.045 kWp en kan 2.583 gezinnen⁴ van stroom voorzien.

De installatie van zonnepanelen blijft een cruciaal element op de weg naar net-zero. Retail Estates streeft naar een eenvoudig model dat overal toepasbaar is, dat weinig opvolging of administratie vergt en waarbij huurders zo veel mogelijk de kans krijgen om lokaal geproduceerde hernieuwbare energie te verbruiken. Door een dashboard ter beschikking te stellen waarin de productie en consumptie kan opgevolgd worden wil Retail Estates transparantie bevorderen naar de huurders.

Ervaring leert dat de installatie van zonnepanelen niet altijd vanzelfsprekend is. Bij de ontwikkeling en uitvoering dient met veel diverse en externe factoren rekening gehouden te worden, die vaak buiten onze controle vallen:

- dakstabiliteit en oriëntatie;
- akkoord en welwillendheid van de huurders;
- economische haalbaarheid en rendabiliteit in een volatiele energiemarkt;
- praktische modaliteiten zoals netaansluitingen, verzekeringen, onderhoudsafspraken,...

Retail Estates blijft hier actief op inzetten en onderzoekt diverse alternatieven, waarbij naar een meer geïntegreerde aanpak wordt gewerkt.



⁴ Op basis van een gemiddeld verbruik van 3,5MWh/jaar voor een doorsnee gezin (VREG)

Energetische screenings en opmeting van sites EPRA Cert-Tot

Een belangrijk instrument om de energie-efficiëntie en toekomstbestendigheid van een gebouw aan te tonen is het energieprestatiecertificaat (EPC).

Om te komen tot een accuraat energieprestatiecertificaat dat de werkelijke energieprestatie van een gebouw weerspiegelt — en niet gebruikmaakt van standaard, vaak overschatte aannames — is de medewerking van huurders essentieel. Correcte verbruiksgegevens en technische informatie over installaties, in combinatie met de specifieke gebouwkenmerken, vormen hiervoor de basis. Als casco-eigenaar van de gebouwen heeft Retail Estates dus slechts gedeeltelijk invloed op de nodige gegevens. Retail Estates blijft echter actief inzetten op dialoog en samenwerking met huurders, met als gezamenlijk doel het realiseren van energie-efficiënte en toekomstbestendige gebouwen.

EPC's vormen een wettelijke verplichting in België (Vlaanderen en Brussel) en in Nederland. Echter zijn de gebruikte methodieken verschillend. Retail Estates verwacht dat de herziening van de Europese EPBD-richtlijn (Energy Performance of Buildings Directive) zal bijdragen aan een verdere harmonisatie van deze regelgeving.

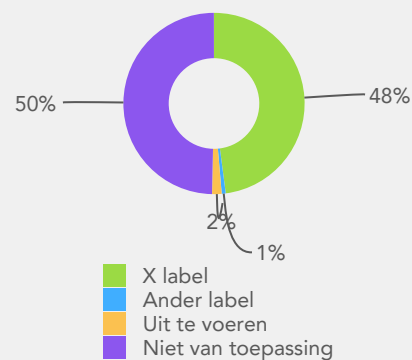
In **Vlaanderen** is het sinds 2025 verplicht om over een EPC voor niet-residentiële gebouwen te beschikken. Retail Estates voldoet aan deze verplichting, zij het dat momenteel nog hoofdzakelijk tijdelijke EPC-labels (X-labels) van toepassing zijn. Het behalen van een definitief EPC-label vereist namelijk een referentieperiode van minstens één jaar aan energieverbruiksgegevens. Retail Estates werkt actief toe naar het naleven van de EPC-labelplicht E, die vanaf 1 januari 2030 geldt voor alle grote niet-residentiële gebouwen. In het komende jaar

wordt een roadmap uitgewerkt om de tijdelijke X-labels stapsgewijs om te zetten naar definitieve EPC-labels.

In **Wallonië** is er vandaag nog steeds geen eenvormige, vanuit de overheid gestuurde, methodiek om energetische informatie over niet-residentiële gebouwen te verzamelen. Retail Estates blijft dit nauw opvolgen.

BELGIË	Vlaanderen	Wallonië
X label	336	0
Ander label	5	0
Uit te voeren	12	0
Niet van toepassing	0	348

EPC-labels België

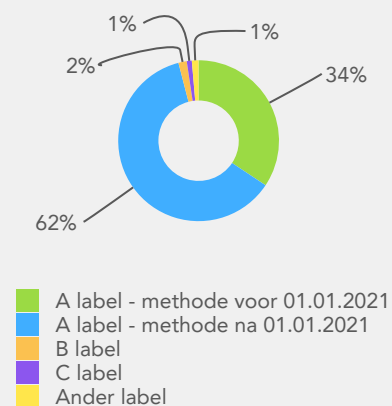


In **Nederland** werd de methodologie aangepast in januari 2021 waardoor de labels worden opgesplitst volgens methodologie voor 2021 en na 2021. De bestaande certificaten blijven echter geldig voor een termijn van 10 jaar en worden geleidelijk aan, bij vervaldatum, vernieuwd volgens de nieuwe methode.

In Nederland hebben we 100% dekking van de portefeuille en worden de certificaten, conform de wetgeving, zichtbaar voor het publiek opgehangen in het gebouw.

NEDERLAND	Methodie voor 01.01.2021	Methodie na 01.01.2021
A label	102	
A		6
A+		20
A++		70
A+++		83
A++++		4
A+++++		0
B label	2	3
C label	0	3
Ander label	0	4

EPC-labels Nederland



Impact van huurders op duurzaamheid

Samen naar een lagere CO₂ voetafdruk

Een derde belangrijk thema is de impact van onze huurders op het realiseren van onze duurzaamheidsdoelstellingen. Voor Retail Estates is een constructieve en continue dialoog met de huurders dan ook essentieel om de succesvolle implementatie en verdere uitrol van de ESG-strategie en bijhorende initiatieven te waarborgen.

Om naar een koolstofvrije samenleving te evolueren moeten we verder kijken dan alleen de schil van het pand. De huurders staan in voor de technische invulling en het operationeel gebruik van de ruimtes, waardoor ook hun keuzes en gedrag bepalend zijn.

Dankzij het lopende energiemonitoringstraject en de ontwikkeling van de methodologie voor de berekening van scope 3 emissies verhuurde gebouwen (zie sectie 'Methodologie berekening Scope 3.13 - Downstream verhuurde gebouwen) heeft Retail Estates verschillende archetypes kunnen definiëren die fungeren als interne benchmark binnen de portefeuille. Deze benchmarks helpen Retail Estates om gericht in dialoog te treden met huurders waarvan het energieverbruik afwijkt van deze referenties en om hen actief te ondersteunen en begeleiden richting een duurzamere exploitatie.

Door samenwerking centraal te stellen wil Retail Estates de huurders activeren en betrekken in zijn duurzaamheidsstrategie. Alleen door gezamenlijk te meten, leren en verbeteren kunnen de klimaatdoelstellingen waargemaakt worden, ten voordele van alle partijen.

Greenlease-overeenkomst

Green leases vormen een belangrijk instrument om de duurzaamheidsdoelstellingen van Retail Estates concreet te realiseren. Door duurzaamheidsafspraken expliciet op

te nemen in huurovereenkomsten, worden verhuurder en huurder gezamenlijk verantwoordelijk voor het verminderen van energieverbruik, emissies en milieu-impact. Green leases stimuleren onder meer transparantie rond energie- en waterverbruik, het delen van data, het vervangen van gasinstallaties en het gebruik van efficiënte installaties en het uitvoeren van verbetermaatregelen aan gebouw en inrichting. Deze structurele samenwerking bevordert niet alleen energie-efficiënte exploitatie en lagere emissies, maar versterkt ook het wederzijds engagement om stap voor stap toe te werken naar een toekomstbestendige en koolstofarme vastgoedportefeuille.

Duurzame mobiliteit

Laadinfrastructuur en e-mobiliteit

E-mobiliteit geldt binnen de Europese beleidskaders als één van de speerpunten. Retail Estates streeft ernaar deze transitie te faciliteren door de installatie van laadinfrastructuren op zijn eigendommen. Zo kunnen klanten en werknemers van de huurders op de retailparken hun wagen opladen tijdens het winkelen of werken.

Gezien het specifieke bedrijfsmodel voor dergelijke laadinfrastructuren werkt Retail Estates in partnerschap met een gespecialiseerde partij op basis van een "as-a-service" model. Overeenkomstig dit model staat de externe partij in voor de initiële investering, de installatie, het onderhoud en de operationele opvolging.

In **België** werden in samenwerking met een externe partner laadpalen geïnstalleerd op 4 locaties, wat het totaal brengt op 51 locaties die reeds uitgerust zijn. De totale Belgische portefeuille omvat 218 laadpunten die in 2025-2026 goed waren voor 138.060 laadsessies en 3.913 MWh afgenomen elektriciteit. Bij een gemiddeld verbruik van een elektrische wagen van 20 kWh per

100 km is dit het equivalent van 5 keer de omtrek van de aarde.

In **Nederland** brengt het installeren van laadinfrastructuur vandaag bijkomende complexiteit met zich mee door de toenemende overbelasting van het elektriciteitsnet. Op verschillende locaties vormt de beschikbare netcapaciteit een beperkende factor om laadpalen met een hoog vermogen te installeren. Om toch te kunnen voldoen aan de geldende verplichtingen zet Retail Estates in op traagladere. Deze laadoplossingen vragen een lager aansluitvermogen en vormen zo een haalbare eerste stap richting verdere elektrificatie van het wagenpark, in afwachting van bijkomende netverzwaringen of alternatieve oplossingen. Zo werden 10 locaties voorzien van een laadoplossing.

Zowel in België als in Nederland is het kantoorgebouw uitgerust met laadpalen, wat de verdere elektrificatie van het wagenpark faciliteert.

Toegankelijke en veilige retailparken

Gezien de focus op perifere locaties is de bereikbaarheid van onze sites te voet of met de fiets niet altijd vanzelfsprekend. Desondanks ziet Retail Estates het als zijn verantwoordelijkheid om in te zetten op een vlot en veilig toegankelijk winkelpark voor alle bezoekers.

Concreet betekent dit het voorzien van kwalitatieve en veilige infrastructuur, zoals voet- en fietspaden, fietsenstallingen en duidelijke signalisatie. Deze inspanningen zullen structureel verankerd worden in het bredere beleidskader rond duurzame mobiliteit, zodat dit centraal staat in de ontwikkeling en het beheer van onze retailparken.

Ons gebouw van de toekomst

Het aanpakken van de toenemende risico's van klimaatverandering vormt een groeiende uitdaging voor Retail Estates.

Op basis van de meest recente inzichten van het IPCC⁵ wordt verwacht dat de wereldwijde gemiddelde temperatuur in de komende decennia verder zal blijven stijgen, minstens tot 2050. Deze opwarming gaat gepaard met een toename in de frequentie en intensiteit van extreme weersomstandigheden, zoals hittegolven, hevige neerslag, stormen en periodes van droogte. Dergelijke klimaatrisico's zullen ook in de toekomst een steeds grotere impact hebben en vereisen een proactieve en veerkrachtige aanpak binnen het beheer en de verduurzaming van onze vastgoedportefeuille.

Retail Estates streeft er daarom naar zijn vastgoedportefeuille, operationele activiteiten en bedrijfsstrategie zo in te richten dat ze beter bestand zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering. Door te onderzoeken hoe het meer kan inzetten op circulariteit en het gebruik van duurzamere en toekomstbestendige materialen wil de onderneming haar weerbaarheid versterken en tegelijk haar milieu-impact verder beperken. Deze aanpak draagt bij aan een structurele verlaging van de koolstofvoetafdruk op lange termijn.

In de vorige hoofdstukken lag de focus op de operationele koolstofvoetafdruk, die ontstaat tijdens de gebruiksfase van een gebouw. Binnen het programma 'Ons gebouw van de toekomst' richt Retail Estates zich vooral op het verminderen van de 'embodied carbon' en het realiseren van klimaatbestendige gebouwen. 'Embodied carbon' verwijst naar de koolstofvoetafdruk

die gepaard gaat met de volledige levenscyclus van bouwmaterialen, waaronder winning, productie, transport, uitvoering, onderhoud en einde-levensfase. Aangezien nieuwe ontwikkelingen zeldzaam zijn, ligt de relevantie voor Retail Estates hoofdzakelijk bij de renovatiemaatregelen aan het bestaande vastgoedpatrimonium

Circulair design, duurzaam materiaalgebruik en bouwafvalmanagement zijn essentiële hefboomen om de klimaatimpact gerelateerd aan embodied carbon te beheersen. Om deze impact op een meer onderbouwde en meetbare manier te evalueren, wil Retail Estates in de periode 2026-2027 life cycle assessments (LCA's) uitvoeren op de belangrijkste renovatiemaatregelen. Deze analyses zullen toelaten om de milieu-impact over de volledige levenscyclus van materialen en ingrepen beter te kwantificeren en om op basis daarvan gerichte en onderbouwde aanpassingen te maken in ontwerp- en materiaalkeuzes.

Circulair design

Duurzaam bouwen begint al in de ontwerpfase. Retail Estates wil onderzoeken hoe in een vroeg stadium meer doordachte keuzes kunnen worden gemaakt met het oog op hergebruik, flexibiliteit en demonteerbaarheid. Daarbij wordt nagegaan hoe gebouwonderdelen aan het einde van hun levensduur niet moeten worden afgedankt, maar opnieuw kunnen worden ingezet. Deze verkennende aanpak kan bijdragen aan het verminderen van de afhankelijkheid van nieuwe grondstoffen en aan het verlengen van de levensduur van materialen, wat past binnen een meer circulaire bouwstrategie.

Duurzaam materiaalgebruik

Retail Estates onderzoekt in welke mate materialen met een lagere milieu-impact, een lange levensduur en een hoge mate van herbruikbaarheid kunnen worden ingezet, zoals biobased materialen, gerecycleerde producten en lokale grondstoffen. Daarbij wordt evenwel steeds afgewogen in hoeverre deze materiaalkeuzes verenigbaar zijn met technische en veiligheidsvereisten, evenals met hun economische haalbaarheid, waardoor toepassing niet in alle gevallen evident is.

Bouwafvalmanagement

Renovatiewerken gaan onvermijdelijk gepaard met de productie van bouw- en sloopafval. Retail Estates zet in op maximale scheiding en hergebruik van afval, in samenwerking met zijn partners. Door afvalstromen te reduceren en waardevolle materialen zoveel mogelijk binnen de keten te behouden, draagt Retail Estates bij aan de ontwikkeling van een meer circulaire bouwconomie.

Bodemontharding

Bij herontwikkelings- en renovatieprojecten zal Retail Estates verhoogde aandacht besteden aan het beperken van bodemverharding. Dit omvat onder meer het terugdringen van verharde oppervlakken, het toepassen van waterdoorlatende verhardingen en het integreren van groene zones en beplanting. Deze ingrepen vormen een belangrijk aandachtspunt binnen de aanpak van klimaatgerelateerde risico's, zoals wateroverlast en hittestress, en dragen bij aan de klimaatadaptatie en veerkracht van het vastgoedpatrimonium. Ook hier maken de technische vereisten en de economische haalbaarheid deze keuzes niet altijd evident.

⁵ Voor meer informatie wordt verwezen naar <https://www.ipcc.ch/assessment-report/ar6/>.

Bovenstaande thema's worden reeds zo goed als mogelijk geïntegreerd in de dagelijkse werking van Retail Estates. Tegelijk erkent de onderneming dat bijkomende inspanningen nodig blijven om de vooropgestelde ambities volledig te realiseren. Retail Estates blijft daarom inzetten op gerichte acties en verdere kennisopbouw, met als doel stapsgewijs te evolueren naar een duurzaam en toekomstbestendig vastgoedpatrimonium.

REspect-gebouwlabe

In het verleden werkte Retail Estates aan de conceptualisatie van een 'REspect-label'. Dit heeft als doel aan de panden een interne duurzaamheidsscore te kunnen toekennen die kan dienen als interne benchmark en kan helpen bij het verder prioriteren en nemen van doelgerichte acties.

Het REspect-label streeft na om alle bovenstaande thema's in één score om te zetten en geeft bijzondere aandacht aan de volgende elementen:

- Energie-efficiëntie van het gebouw
- Gebruik van hernieuwbare energie
- Hergebruik van water
- Samenwerking met huurders om bij inrichting, keuze van installaties en verbruik te streven naar duurzame oplossingen
- Circulariteit en duurzaamheid van gebruikte materialen.

Ondanks de duidelijke langetermijnambities werd in 2025-2026 niet de vooruitgang geboekt die oorspronkelijk voor ogen was bij de verdere uitwerking en implementatie van het REspect-label. De complexiteit van het samenbrengen van de uiteenlopende duurzaamheidsthema's in een eenduidige en gedragen score, gecombineerd met de parallelle prioriteiten binnen

de organisatie, heeft ertoe geleid dat de beoogde resultaten nog niet konden worden gerealiseerd. De verdere ontwikkeling en operationalisering ervan blijft echter wel expliciet opgenomen als agendapunt voor 2026-2027, met de intentie te komen tot een werkbaar kader dat richting geeft aan investeringskeuzes, interne benchmarking ondersteunt en gerichte verduurzamingsacties mogelijk maakt.

Klimaatrisico's

De duurzaamheidsrisico's worden momenteel toegelicht in het [hoofdstuk "Risicofactoren"](#) van het Jaarlijks Financieel Verslag. Daarnaast heeft Retail Estates een klimaatrisicoanalyse opgestart met als doel de klimaatgerelateerde risico's systematisch in kaart te brengen. Op basis van de uitgevoerde dubbele materialiteitsanalyse werd dit thema voorlopig als niet-materieel beoordeeld. De verdere resultaten van deze analyse zullen echter bepalend zijn voor een herziening van deze inschatting. Tegelijk kan deze oefening ondersteuning bieden bij het verder uitdiepen van de bovenvermelde thema's en het scherpstellen van relevante risico's en opportuniteiten.

Simulatie
woonboulevard
Kampenhout, België



PARTNER OF CHOICE

Binnen de pijler “**Partner of choice**” staan sociale thema's centraal. In dit kader zet Retail Estates in op een langetermijnsamenwerking en dialoog met zijn stakeholders.

Binnen deze pijler onderscheiden we drie programma's waarin de materiële thema's uit de dubbele materialiteitsanalyse behandeld worden:

Medewerkerstevredenheid

Medewerkers zijn één van de belangrijkste elementen voor duurzaam succes. Daarom wil Retail Estates alles in het werk stellen om een werkomgeving te creëren die medewerkers motiveert, ondersteunt en waardeert.

Gezonde en veilige omgeving voor onze huurders

Het welzijn van de huurders staat centraal. Retail Estates wil niet alleen kwalitatieve en duurzame panden bieden, maar ook een gezonde en veilige werkomgeving waarin huurders zich goed voelen.

Een duurzame toeleveringsketen

Om onze ambities waar te maken, zal een duurzame toeleveringsketen fundamenteel worden. Een ethisch verantwoorde toeleveringsketen is essentieel om niet alleen de milieu-impact van onze projecten te minimaliseren, maar ook de bredere maatschappelijke en economische waarde van onze vastgoedportefeuille te verhogen.

¹ Inclusief medewerkers die op zelfstandige basis zijn tewerkgesteld.

² Medewerkers die werkzaam waren bij Retail Estates op 30 september 2025

Medewerkerstevredenheid

Retail Estates is inmiddels uitgegroeid tot een onderneming met 49¹ medewerkers in België en Nederland. Het welzijn en de tevredenheid vormen een cruciale pijler voor het behoud van de rendabiliteit en het duurzame succes van de organisatie.

Retail Estates hecht er dan ook veel belang aan dat medewerkers zich gewaardeerd en sterk betrokken voelen. Om dit te ondersteunen, investeert de vennootschap actief in ontwikkelingskansen via opleidingen, coachingtrajecten en participatie aan interne projecten, ook buiten het reguliere takenpakket.

Om de medewerkerstevredenheid duidelijk in kaart te brengen en te kunnen opvolgen voert Retail Estates periodiek een medewerkerstevredenheidsenquête uit.

Hiermee wordt in kaart gebracht wat de medewerkers energie en stress bezorgt, wat motiverend werkt, hen fysiek en mentaal sterker kan maken en hoe kan gewerkt worden aan een betere zelfontplooiing en ontwikkeling. Dit stelt Retail Estates in staat om specifieke verbeteracties te definiëren, door te voeren en op te volgen.



BELANGRIJKE CIJFERS

49

medewerkers

32

gemiddelde
opleidingsuren

100%²

van de medewerkers kreeg een
prestatiebeoordeling

Aantrekken van talent

EPRA – EMP-Turnover

Retail Estates stimuleert een open en toegankelijke bedrijfscultuur, waarbij een laagdrempelige samenwerking en een directe dialoog tussen medewerkers en management centraal staan.

Geregeld wordt een 'RE Townhall' georganiseerd met alle medewerkers van Retail Estates (fysiek of digitaal), waarbij het management informatie verschaft over de dagelijkse activiteiten. Dit is ook een platform dat medewerkers kunnen gebruiken om te informeren over de vooruitgang van lopende (interne) projecten of om mededelingen te doen aan de volledige organisatie.

Het intranet REconnect fungeert als centraal platform voor interne communicatie en bevat onder meer nadere toelichting bij de thema's die tijdens de RE Townhall aan bod kwamen. Daarnaast biedt het een overzicht van relevante nieuwsitems uit zowel de retail- als vastgoedsector, evenals richtlijnen voor een goede interne werking. Op die manier blijven medewerkers niet alleen beter geïnformeerd over het reilen en zeilen binnen Retail Estates, maar ook over evoluties in de bredere retailbranche.

Retail Estates streeft naar een evenwichtige work-lifebalans voor zijn dynamisch team, met aandacht voor ieders individuele behoeften en zowel persoonlijke als professionele ontwikkeling.

Dankzij passende IT-oplossingen hebben medewerkers de mogelijkheid om tot twee dagen per week van thuis uit te werken. Tijdens de overige werkdagen worden zij op kantoor verwacht, zodat informele communicatie, samenwerking en een sterk gevoel van verbondenheid binnen de organisatie behouden blijven.

Retail Estates biedt zijn medewerkers ook een aantrekkelijk loonpakket. De remuneratie van de werknemers wordt jaarlijks geëvalueerd. Via een cafetariaplan krijgen medewerkers de keuze een deel van hun cashbonus in te ruilen voor meer verlofdagen.

In 2025-2026 telden de teams in totaal 49¹ leden. Retail Estates nam 11 nieuwe medewerkers aan, terwijl 8 medewerkers de vennootschap verlieten. Het percentage nieuwe aanwervingen en het personeelsverloop bedroegen dus respectievelijk 22% en 16%.

Hoewel Retail Estates door het beperkte aantal medewerkers momenteel geen formeel diversiteitsbeleid heeft, wordt diversiteit in de praktijk wel actief toegepast. Retail Estates streeft ernaar om op verschillende terreinen, zoals geslacht, leeftijd en achtergrond (inclusief opleiding en beroepservaring) een inclusief en divers beleid te hanteren.

Talentontwikkeling

EPRA – EMP-Training, EMP-Dev

Elke medewerker krijgt de kans opleidingen te volgen om zijn of haar vaardigheden verder te verdiepen of verbreden. Deze opleidingen zijn niet beperkt tot professionele vaardigheden. Het kunnen ook programma's voor persoonlijke ontwikkeling zijn.

In 2025-2026 volgden de medewerkers van Retail Estates 1.684 uren opleiding, een gemiddelde van 32 uren per medewerker.

Enmaal per jaar wordt elke medewerker door zijn of haar manager uitgenodigd voor een feedbackgesprek. Het doel van dit gesprek is het beoordelen van de professionele prestaties van de medewerker tijdens het afgelopen jaar, maar ook om feedback te geven aan zijn of haar manager. Daarnaast worden ook de doelstellingen voor het komende jaar besproken. Deze doelstellingen hebben betrekking op de prestaties en op de ontwikkeling van de medewerker. Tijdens het gesprek wordt besproken welke opleidingen de medewerker kan volgen in het komende jaar om te kunnen blijven groeien.

Retail Estates wil een stabiel team opbouwen dat inzet op de ontwikkeling van de talenten van de medewerkers en van het team zelf. In 2025-2026 werd 100%² van de medewerkers geëvalueerd.

¹ Inclusief medewerkers die op zelfstandige basis zijn tewerkgesteld.

² Medewerkers die werkzaam waren bij Retail Estates op 30 september 2025.

Welzijn van het team

EPRA – H&S-Emp

De activiteiten van Retail Estates worden grotendeels in een kantooromgeving uitgevoerd. Het risico op arbeidsongevallen is relatief klein. Daarom zet Retail Estates meer in op het welzijn van het team.

Er wordt blijvend aandacht besteed aan het creëren van een comfortabele en aangename kantooromgeving. In 2020 nam het Belgische team zijn intrek in een volledig nieuw kantoorgebouw in Ternat. In Nederland werd in het voorbije jaar het kantoor grondig gerenoveerd, met als doel het comfort en het welzijn van de medewerkers verder te verbeteren.

Daarnaast wordt in de kantoren vers fruit en (gezonde) snacks ter beschikking gesteld. Medewerkers worden actief aangemoedigd om voldoende te bewegen en aandacht te hebben voor hun fysieke welzijn. In het Belgische kantoor wordt tweewekelijks een fitnesssessie met een professionele coach georganiseerd. Tijdens de lunchpauze kunnen medewerkers bovendien ontspannen door te tafeltennissen of gebruik te maken van de aanwezige spinningfietsen.

In 2025-2026 werden bij Retail Estates 0 arbeidsongevallen of werkgerelateerde ziektes gerapporteerd. De afwezigheidsratio³ bedraagt 0,02 wat hetzelfde is als vorige boekjaar.

Om de cohesie binnen de teams te bevorderen, worden regelmatig events georganiseerd, zowel per afdeling als voor het hele team samen. Naast het formele eindejaarsdiner organiseert elk team om de beurt een informele, vaak thematische afterworkdrink.



³ De afwezigheidsratio is het aantal verloren dagen wegens ziekte per totaal aantal te werken dagen.

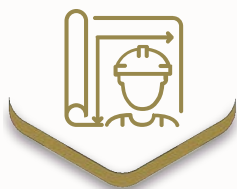
Gezondheid en veiligheid van onze huurders

Retail Estates wil niet alleen kwalitatieve en duurzame panden aanbieden, maar ook een gezonde en veilige werkomgeving waarin huurders zich goed voelen. Dit is ook essentieel om langdurige en succesvolle samenwerkingen te creëren.

De nodige veiligheidsmaatregelen worden in acht genomen, zodat kan gewaarborgd worden dat de gebouwen voldoen aan de relevante wet- en regelgeving op het gebied van brandveiligheid en risicobeheer.

Elementen m.b.t. gezondheid en veiligheid

Tijdens bouw- of renovatiewerken



Een veiligheidscoördinator wordt aangesteld wanneer dat bij wet vereist is en voor alle werken met een waarde van meer dan 100.000 EUR. Ook zal er met een veiligheidscoördinator worden gewerkt voor alle dakrenovaties en afbraakwerken, aangezien dit soort werken een groter veiligheidsrisico met zich meebrengen.

Tijdens afbraakwerken wordt eventueel aanwezig asbest verwijderd, zodat het gebouw asbestveilig wordt.

In 2025-2026 rapporteerden de gezondheids- en veiligheidscoördinatoren van Retail Estates 0 ongevallen op de bouwerven.

Buiten de winkelpanden



Retail Estates zet in op veilige circulatietrajecten op zijn sites en signalisatie waar dat nodig is.

Wandel- en fietspaden zullen zoveel mogelijk op een afstand van de rijwegen worden aangelegd en kruisingen met rijwegen zullen worden aangeduid door het gebruik van andere materialen of kleuren.

Op los- en laadplaatsen en op plaatsen waar er gevaar op botsingen bestaat, worden parkeerbumpers aangebracht.

In de winkelpanden



Er wordt ingezet op aangepaste verlichting en waar mogelijk wordt ervoor gekozen om het natuurlijke daglicht te laten binnenvallen (zonder verblinding) of wordt minstens een voldoende lux-waarde (werkplekverlichting) voorzien.

Retail Estates besteedt bijzondere aandacht aan de natuurlijke lichtinval in de sociale ruimtes van de gebouwen (de eigenlijke inrichting blijft de beslissing van de huurder).

Duurzaam leveranciersbeleid

Een ethisch verantwoorde aanpak binnen de supply chain is niet alleen cruciaal om de milieu-impact van lopende projecten te beperken, maar ook om een bredere maatschappelijke verantwoordelijkheid op te nemen. Retail Estates heeft reeds een eerste basis gelegd met de ontwikkeling van een 'supplier code of conduct'.

Deze zal de komende jaren verder worden verfijnd en structureel worden geïntegreerd in het duurzaamheidsbeleid.

Daarbij wordt aandacht besteed aan verantwoorde materiaal aankoop (met aandacht voor herkomst en milieu-impact), het beperken van energieverbruik en emissies (door samen te werken met leveranciers die energie-efficiëntie en emissiereductie centraal stellen), en op lokale en ethische betrokkenheid (lokale leveranciers die arbeidsrechten respecteren en maatschappelijke initiatieven ondersteunen).

Hoewel een duurzame toeleveringsketen een belangrijk onderdeel vormt van de langetermijnvisie van Retail Estates, wordt dit thema momenteel niet als eerste prioriteit uitgerold.

De verdere uitwerking en implementatie ervan kadert binnen een gefaseerde aanpak en sluit nauw aan bij de bredere strategie rond het beperken van embodied carbon in de vastgoedportefeuille. Door in eerste instantie inzicht te verwerven in de materiaalgebonden emissies over de volledige levenscyclus van gebouwen, kan Retail Estates op termijn gerichtere keuzes maken inzake materialen en leveranciers. De verdere integratie van duurzame inkoopprincipes zal zo stapsgewijs worden versterkt als onderdeel van een onderbouwde en efficiënte aanpak van de totale koolstofvoetafdruk.

Den Bosch,
Nederland



DUURZAME BEDRIJFSVOERING

Retail Estates streeft naar een bedrijfscultuur die wordt gekenmerkt door eerlijkheid en integriteit.

Verantwoordelijkheidszin, een strikte ethiek en de naleving van de wetgeving die van toepassing is op de vennootschap, en van de normen inzake corporate governance zijn relevant. De bedrijfsethiek is van essentieel belang om een vertrouwensrelatie met alle stakeholders uit te bouwen en een goede reputatie te behouden. Dit alles samen vormt de fundamenten van het Retail Estates ESG-gebouw.

Zakelijk gedrag

Retail Estates heeft een aantal beleidslijnen opgesteld om de ethische normen op alle niveaus van de vennootschap te garanderen:

- de **Gedragcode**, die een allesomvattend kader voor bedrijfsethiek omvat, dat door de bestuurders, managementleden en medewerkers moet worden nageleefd om een omgeving van verantwoordelijk en ethisch ondernemerschap te creëren;
- het **Corporate Governance Charter**, beschrijft de governance-regels die van toepassing zijn binnen de vennootschap (waaronder de regels inzake belangenconflicten), in lijn met de principes inzake corporate governance zoals beschreven in de Belgische Corporate Governance Code 2020;
- het **Verhandelingsreglement** voor de preventie van misbruik van voorwetenschap en marktmisbruik;
- de **Klokkenluidersregeling**, de interne procedure voor het rapporteren van bepaalde inbreuken.

Alle bovenstaande documenten kunnen worden geraadpleegd op de website van Retail Estates (www.retailstates.com).

De gedragscode legt het engagement van Retail Estates vast op het vlak van verantwoordelijk en ethisch gedrag. In het document komen volgende thema's aan bod:

- Mensenrechten – menselijke waardigheid
- Wederzijds respect – gelijke kansen en diversiteit
- Tevredenheid van de huurders
- Privacy – vertrouwelijkheid
- Voorkennis – marktmisbruik – transacties in financiële instrumenten
- Belangenconflicten
- Anti-corruptie/anti-omkoping
- Politieke activiteiten

Deze wordt jaarlijks toegelicht om te verzekeren dat iedereen op de hoogte is en de bewustwording wordt vergroot.

Retail Estates moedigt zijn medewerkers aan om feitelijke of vermoedelijke inbreuken op het Verhandelingsreglement alsook, in het algemeen, elke inbreuk op de regels op de naleving waarvan de FSMA toeziet krachtens artikel 45 van de Wet van 2 augustus 2022 of de beleidslijnen te rapporteren aan hun managers of via de klokkenluidersprocedure. In dat laatste geval kan een melding worden gedaan bij de Klachtenbehandelaar van Retail Estates.

De interne klokkenluidersprocedure is er om:

- medewerkers aan te moedigen onregelmatigheden te melden;
- medewerkers die onregelmatigheden melden te beschermen tegen vergelding en represailles;
- alle meldingen op een consequente, discrete en vertrouwelijke manier te behandelen;

- een eerlijk onderzoek te garanderen voor alle betrokken partijen;
- alle redelijke stappen te ondernemen om onregelmatigheden aan te pakken;
- actie te ondernemen tegen iedereen die een medewerker die te goeder trouw een melding heeft gedaan, op negatieve wijze viseert.

In 2025-2026 werden geen inbreuken op de Gedragcode gemeld, noch zijn er meldingen geweest op grond van de klokkenluidersprocedure..

Cybersecurity

Cybersecurity is voor Retail Estates essentieel om de continuïteit van de activiteiten te waarborgen en het vertrouwen van huurders, partners en andere stakeholders te behouden. Door blijvend te investeren in robuuste IT-beveiliging, processen en bewustwording, versterkt het zijn weerbaarheid tegen cyberdreigingen.

Voor de IT-dienstverlening krijgt Retail Estates ondersteuning van een externe partner, met wie een SLA (Service Level Agreement) werd afgesloten. Deze partner is "ISAE 3402-gecertificeerd". De ISAE 3402-norm is een wereldwijd erkende norm voor het uitbesteden van projecten en bevestigt dat de dienstverlener aan de hoogste kwaliteitsnormen voldoet op het vlak van gegevensbeveiliging, risicobeheer en de interne controle van processen.

Het voorbije jaar heeft Retail Estates zijn informatiebeveiligingsniveau verder versterkt door de implementatie van een meer beveiligde remote access-architectuur (VPN) en de inzet van een 24/7

MDR-cybersecuritydienst (monitoring, detectie en remediatie). Jaarlijks worden ook meerdere informatiebeveiligings- en kwetsbaarheidsanalyses uitgevoerd, zowel intern als extern, onder meer door het Belgische CCB, Diligent, SWIFT en gecertificeerde auditors.

De meest recente beoordelingen, waaronder de NIS2-assessment, de SWIFT KYC-certificering, CCB-evaluaties en penetratietesten, bevestigen dat de belangrijkste geïdentificeerde risico's grotendeels zijn opgelost. Interne audits maken structureel deel uit van Retail Estates' werking en worden regelmatig uitgevoerd. Onafhankelijke audits worden verzekerd via gecertificeerde beoordelingen zoals NIS2 en SWIFT.

Tot slot beschikken medewerkers over een duidelijk escalatieproces voor cyberincidenten, waarbij verdachte e-mails actief worden gemeld via het Hoxhunt-platform, wat bijdraagt aan een verhoogde bewustwording en snelle respons. Deze inspanningen en investeringen werpen hun vruchten af: er werden geen lekken, diefstallen of verliezen van klantgegevens gerapporteerd en geen klachten ontvangen met betrekking tot inbreuken op de privacy van klanten of medewerkers. Dit wordt ook bevestigd door een bovengemiddelde cybersecurity rating.

Hasselt,
België



Dialogo met stakeholders en met de gemeenschap

De vastgoedactiviteiten van Retail Estates hebben een impact op verschillende stakeholders: investeerders, openbare besturen, lokale gemeenschappen, medewerkers, leveranciers, huurders/winkeliers, klanten/consumenten.

Hoewel 'community engagement' door de dubbele materialiteitsanalyse als niet-materieel werd bevonden, kan het duurzaamheidskader van Retail Estates enkel succesvol zijn in co-creatie met alle stakeholders en maakt dit integraal deel uit van een duurzame bedrijfsvoering. Daarom blijft Retail Estates het engagement aangaan om een stimulerende omgeving te creëren waarin actief wordt samengewerkt met verschillende stakeholders en waarbij een open dialoog centraal staat.



Acties voor de gemeenschappen

Naast zijn bedrijfsactiviteiten hecht Retail Estates veel belang aan de sociale verankering van elk retailpark. Het marketingteam organiseert regelmatig thematische activiteiten op de retailparken, zoals evenementen rond Pasen of Sinterklaas, die bijdragen aan de beleving en de betrokkenheid van bezoekers en omwonenden. Daarnaast voorziet Retail Estates bewust ruimte voor initiatieven met een maatschappelijke meerwaarde, die verder gaan dan louter commerciële activiteiten en ondersteunende diensten aanbieden aan de lokale gemeenschap.

In Vlaanderen werkt Retail Estates actief samen met lokale overheden en gemeenschappen door ruimtes ter beschikking te stellen of te herbestemmen in functie van lokale behoeften. Deze initiatieven sluiten aan bij de ambitie van Retail Estates om een open en constructieve dialoog te onderhouden met haar stakeholders, in het bijzonder met de lokale gemeenschappen waarin de onderneming actief is.

Retail Estates moedigt zijn medewerkers ook aan om een verschil te maken voor de gemeenschappen. Zo werden tijdens het boekjaar 2025-2026 verschillende acties georganiseerd zoals:



Sporten voor het goede doel

In 2025 nam Retail Estates deel aan de kwarttriathlon in Weert (Nederland). 18 collega's gingen de sportieve uitdaging aan. Sommigen voltooiden een volledige triathlon solo, anderen namen deel in teamverband en verdeelden de disciplines zwemmen, fietsen en lopen onder collega's.

Door deze gezamenlijke inspanning werd € 10.000 ingezameld voor goede doelen. Een mooi voorbeeld van wat er mogelijk is wanneer collega's zich samen engageren, over afdelingen en grenzen heen.

De ingezamelde middelen werden verdeeld over drie organisaties die zich elk op hun manier inzetten voor kinderen en mensen in kwetsbare situaties:

Klimmen tegen MS – Nederland

Een belangrijk deel van de opbrengst ging naar Klimmen tegen MS, een initiatief dat geld inzamelt voor onderzoek naar Multiple Sclerose. Jaarlijks beklimmen deelnemers, al wandelend, lopend of fietsend, de Mont Ventoux om aandacht te vragen voor de ziekte en fondsen te verzamelen voor wetenschappelijk onderzoek.

In mei 2026 zetten vijf collega's van Retail Estates hun engagement verder door zelf de Mont Ventoux te beklimmen in het kader van dit initiatief. Zo krijgt onze oorspronkelijke actie een mooi vervolg en wordt de impact van onze gezamenlijke inspanning nog vergroot.

Daarnaast steunden we vzw Speelgoedbank Limburg, een organisatie die degelijk, herbruikbaar speelgoed inzamelt en verdeelt aan kinderen uit kwetsbare gezinnen. Spelen is essentieel voor de ontwikkeling van kinderen, maar is helaas niet voor iedereen vanzelfsprekend.

Onze samenwerking ging verder dan een financiële steun. In november 2025 organiseerden we samen met de Speelgoedbank maar liefst vier speelgoedinzamelingen op verschillende retailparken. Dankzij deze actie konden we samen ongeveer 700 kinderen blij maken met kwalitatief speelgoed en een warme Sinterklaasperiode.

MobileSchool.org

Als derde goed doel kozen we voor MobileSchool.org, een Belgische organisatie die wereldwijd werkt met mobiele scholen voor straat- en kansarme kinderen. Via innovatieve, verplaatsbare schoolborden en educatief materiaal ondersteunen zij jeugdwerkers om kinderen te bereiken die geen toegang hebben tot klassiek onderwijs.

MobileSchool.org focust op talentontwikkeling, zelfvertrouwen en levensvaardigheden, en biedt kinderen die opgroeien in moeilijke omstandigheden opnieuw perspectief en kansen.

Deze initiatieven tonen waar Retail Estates voor wil staan: samen ondernemen, samen bewegen en samen een positieve maatschappelijke impact creëren, ver voorbij onze kernactiviteiten.

Sinterklaas

Naar jaarlijkse traditie nodigde Retail Estates begin december zijn medewerkers en hun gezinnen uit om op kantoor een bezoekje te brengen aan Sinterklaas. Iedereen werd verwelkomd met een food truck, versgebakken wafels en een drankje. Sinterklaas bracht ook een cadeautje mee voor alle kinderen tot 12 jaar. December is de ideale maand van het jaar om iets terug te doen voor iemand anders, daarom bestelde Retail Estates elk cadeautje dubbel. Het tweede exemplaar werd geschonken aan [Pelicano](#), een organisatie die kinderarmoede in België bestrijdt.



GOEDE DOELEN DIE WE HET AFGELOPEN JAAR HEBBEN GESTEUDD



Lidmaatschappen

Om de open dialoog met zijn stakeholders uit te breiden, heeft Retail Estates een lidmaatschap bij verschillende associaties en beroepsverenigingen. Deze ondersteunen de vennootschap bij zijn werking en kunnen interessante en nieuwe inzichten geven via de opgebouwde netwerken.

Retail Estates deed geen bijdragen aan politieke partijen of organisaties.

VERENIGING	Bijdrage in 2025-2026 (in euro)
BE-REIT association – beroepsvereniging vertegenwoordigd door 17 Belgische gereguleerde vastgoedvennootschappen (GWV's). Behartigt de belangen van de Belgische REIT-sector.	5.000
BLSC – Behartigt de belangen van professionele retail-en retailvastgoedspelers	980
EPRA – Vertegenwoordigt, promoot en ontwikkelt de Europese publieke vastgoedsector	11.200
BGBC - Belgian Green Building Council - bevordert duurzaam vastgoed in België door kennisdeling, richtlijnen en samenwerking tussen bedrijven, overheid en experts	5.445
BELIR - Belgian Investor Relation Association - professionaliseert investor relations in België door kennisdeling, opleiding en netwerking tussen beursgenoteerde ondernemingen en IR-professionals	1.650
UPSI-BVS – Vertegenwoordigt de belangen van de vastgoedsector	6.430
UNIZO – Unie van Zelfstandige Ondernemers, vertegenwoordigt ondernemersbelangen	210
VFB - Vlaamse Federatie van Beleggers – Behartigt en ondersteunt de belangen van de belegger	5.890
VOKA - Vlaams netwerk van ondernemingen	3.900

ESG-BESLUITVORMINGSPROCES

Bij Retail Estates maken beslissingen over ESG integraal deel uit van het dagelijkse besluitvormingsproces. Diverse bestuursorganen, comités en functies op verschillende niveaus binnen Retail Estates, spelen een rol om de ESG-strategie te ontwikkelen, uit te rollen en te implementeren.

De wisselwerking tussen desbetreffende organen, comités en functies garandeert een breed uitgedragen beleid, waarbij alle geledingen van de organisatie worden betrokken.



EPRA PRESTATIE-INDICATOREN

Retail Estates heeft ervoor geopteerd zijn duurzaamheidsrapportering op te maken conform de EPRA sBPR-richtlijnen, die het mogelijk moeten maken de verschillende Europese vastgoedvennootschappen met elkaar te vergelijken. Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de GVV's en worden louter ter informatie vermeld.

Kampenhout,
België



Overkoepelende aanbevelingen

Organisatorische grenzen

Het duurzaamheidsverslag heeft hoofdzakelijk betrekking op de belangrijkste activiteit van Retail Estates: de verhuur van perifeer winkelvastgoed. Daarom worden enkel de winkelpanden in dit verslag opgenomen. Zij vertegenwoordigen 99% van het totale portfolio van Retail Estates.

Voor de opmaak van deze duurzaamheidsgegevens past Retail Estates het principe van de operationele controle toe. De oppervlaktes die rechtstreeks door Retail Estates worden beheerd omvatten de kantoren, gemeenschappelijke delen en leegstaande winkelpanden. Het betreft dus scope 1 en 2 emissies, de scope 3 emissies werden niet opgenomen in de EPRA prestatie-indicatoren. Voor het verbruik van gemeenschappelijke meters werd rekening gehouden met de oppervlaktes van de volledige eigendom aangezien er geen uitsplitsing beschikbaar is van de private en gemeenschappelijke oppervlakte.

Dekking van de prestatiegegevens

De dekking wordt altijd uitgedrukt in m². De oppervlaktes die in aanmerking worden genomen, komen overeen met de oppervlakte van de gebouwen beschreven in het Jaarlijks Vastgoedverslag. Voor elke KPI wordt de gedekte oppervlakte van het portfolio opgegeven (bruto m² gedekt/totaal bruto m²).

Schatting van het verbruik van de nutsvoorzieningen door de eigenaar

Onderstaande tabel geeft een overzicht over de geschatte milieugegevens voor het portfolio van Retail Estates.

Om het jaarlijkse verbruik te verkrijgen dat overeenkomt met de verslagperiode wordt in bepaalde gevallen een extrapolatie van het verbruik uitgevoerd op basis van de gegevens die beschikbaar zijn voor de periode. Als bijvoorbeeld het verbruik van januari tot en met maart 2026 ontbreekt, wordt het verbruik van de periode van april 2025 tot en met december 2025 gebruikt als basis.

Geschatte gegevens voor de portefeuille	2025-2026
BELGIË	
Elektriciteit	38 %
Brandstoffen	19 %
Stadsverwarming of -koeling	— %
GHG	33 %
Certificering	0 %
m ²	0 %

Geschatte gegevens voor de portefeuille	2025-2026
NEDERLAND	
Elektriciteit	2 %
Brandstoffen	— %
Stadsverwarming of -koeling	— %
GHG	1 %
Certificering	0 %
m ²	0 %

Nazicht door derden

PwC Réviseurs d'Entreprises SRL / Bedrijfsrevisoren BV heeft beperkte assurance verstrekt bij de totaalgegevens van de EPRA Environmental, Social and Governance Performance-indicatoren voor het boekjaar 2025-2026 die in de volgende tabellen zijn opgenomen. De indicatoren werden berekend in overeenstemming met de "Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting" van EPRA, gepubliceerd in april 2024 (EPRA sBPR - 4e versie). Het volledige beperkte assurance-rapport van PwC is in dit verslag opgenomen.

Grenzen – rapportering over het verbruik van nutsvoorzieningen door eigenaars en huurders

Het gerapporteerde verbruik omvat enkel het energieverbruik dat gelinkt is aan een teller op naam van Retail Estates. Wanneer panden leeg komen te staan, valt het daaraan verbonden energieverbruik onder de operationele controle van Retail Estates.

Soms gebeurt het dat contracten op naam van Retail Estates staan en het daaraan gekoppelde verbruik doorgerekend wordt aan de huurder, waardoor ze toch onder operationele controle vallen van de huurder. Aangezien de indicatoren alleen betrekking hebben op scope 1 en 2 werden deze verbruiken bijgevolg ook uitgesloten.

Retail Estates rapporteert ook like-for-like energetische prestaties van zijn vastgoedportefeuille, in de mate dat die prestaties onder zijn operationele controle staan. Dit weerspiegelt de wijziging in het energieverbruik van panden die over twee opeenvolgende jaren operationeel waren en niet onder ontwikkeling stonden. Aangezien het

energieverbruik door de huurder niet in aanmerking wordt genomen binnen de grenzen van de rapportering, worden enkel de verbruiken van de panden opgenomen die twee opeenvolgende jaren leegstaand zijn. Dit om een correcter vergelijkend beeld te geven. Daarnaast wordt ook het verbruik binnen de gemeenschappelijke delen meegenomen waarover Retail Estates de operationele controle heeft, voor zover de panden twee opeenvolgende jaren tot de portefeuille behoren.

Normalisering

De intensiteitsindicatoren worden berekend op basis van de oppervlakte (m²) van de panden waarop de KPI betrekking heeft. Aangezien er geen uitsplitsing beschikbaar is van de private en gemeenschappelijke oppervlaktes, worden voor het verbruik van gemeenschappelijke meters de oppervlaktes van de volledige eigendom in rekening genomen.

Gesegmenteerde analyse

Voor de milieu-indicatoren werd een onderscheid gemaakt tussen de vastgoedportefeuille in België (BE) en in Nederland (NL) en de kantoren in België (BE) en in Nederland (NL). Voor de sociale parameters wordt het bedrijf in zijn totaliteit bekeken.

Informatie over eigen kantoren

Zoals hierboven vermeld worden de metingen voor de kantoren in een aparte kolom weergegeven. Voor het Belgische kantoor is 8,5% van het verbruik gebaseerd op extrapolatie, voor het Nederlandse kantoor is 25% van het elektriciteitsverbruik gebaseerd op extrapolatie en het gasverbruik is volledig gekend.

De sociale indicatoren met betrekking tot de medewerkers omvatten alle medewerkers (49¹ personen per 31 maart 2026). Alle andere indicatoren (energie, certificaten, enz.) hebben betrekking op de oppervlakte van de kantoren in België (1.051 m²) en in Nederland (396 m²).

Verslaggeving inzake prestaties

Een beschrijving van de sBPR-prestatie-indicatoren en hun context werd hierboven bij Green Retail Estates en Partner of Choice gegeven. De resultaten van de van de verschillende prestatie-indicatoren worden in onderstaande tabellen weergegeven.

T-Forum, Tongeren,
België



¹ Inclusief medewerkers die op zelfstandige basis zijn tewerkgesteld – zelfstandige medewerkers worden niet meegerekend voor de EPRA KPI rond opleiding en ontwikkeling.

Informatie over de duurzaamheidsprestatiemetingen van EPRA

Het duurzaamheidsverslag is in dit Jaarlijks Financieel Verslag van Retail Estates opgenomen. Alle milieu-indicatoren en sociale indicatoren kunnen in de onderstaande tabellen worden geraadpleegd.

De informatie met betrekking tot de governance-indicatoren zit vervat in het "Corporate Governance verslag" (zie supra).

EPRA CODE	BESCHRIJVING	SECTIE
Gov-Board	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan	Beheersverslag - Samenstelling van de raad van bestuur
Gov-Selec	Proces voor de benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan	Permanent document – "Statuten" van de vennootschappen, artikel 10 Beheersverslag - Samenstelling van de raad van bestuur
Gov-Col	Proces voor het beheer van belangenconflicten	Beheersverslag - Samenstelling van de raad van bestuur

Verslagperiode

De indicatoren hebben betrekking op de periode van 1 april 2025 tot 31 maart 2026. Er zijn geen aanpassingen gebeurd in de berekeningsmethodes ten opzichte van vorig jaar.

Materialiteit

In 2024 werd een dubbele materialiteitsanalyse uitgevoerd. Uit deze oefening is gebleken dat de sBPR-prestatie-indicatoren rond water, afval en engagement ten opzichte van de gemeenschap niet materieel worden geacht voor de bedrijfsactiviteiten van Retail Estates. Meer uitleg hierover is terug te vinden in het hoofdstuk rond de Materialiteitsanalyse.

Bovenop de indicatoren H&S-Asset en H&S-Comp die reeds werden uitgesloten worden Water-Abs, Water-LfL, Water-Int, Waste-abs, Waste-LfL en Comty-Eng dus niet meer gerapporteerd.

H&S-Asset en H&C-Comp zijn, zoals vorige jaren, niet relevant aangezien Retail Estates casco gebouwen verhuurt. Daarom moet de gezondheids- en veiligheidsanalyse van de gebouwen in de meeste gevallen door de huurders worden uitgevoerd. Aangezien Retail Estates deze analyse slechts in zeer zeldzame gevallen moet uitvoeren, wordt dergelijke informatie niet verstrekt.

Venlo Trefcenter,
Nederland



Duurzaamheidsprestatiemetingen op het vlak van het milieu

Voor de milieuprestatie-indicatoren die hieronder worden bekendgemaakt, heeft het opgegeven verbruik van het portfolio enkel betrekking op gemeenschappelijke delen en leegstaande winkelpanden (onder scope 1 & 2) waarbij de controle van het verbruik bij Retail Estates ligt. Het verbruik door de huurders is dus niet in deze tabellen opgenomen.

Onderstaande informatie werd hoofdzakelijk afgeleid uit facturen van leveranciers.

Voor meer informatie over de methodologie, zie de EPRA Prestatie-indicatoren sectie hierboven.

EPRA Code	Beschrijving	Eenheid	Vastgoedportefeuille						Retail Estates-kantoren				Totaal		
			België			Nederland			België		Nederland				
			2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25	Var
ABS Totaal	Oppervlakte portefeuille	m ²	739.162	764.474	-3%	452.072	466.730	-3%	1.051	1.051	396	396	1.192.681	1.232.651	-3%

Milieu

Energie - absolute cijfers

EPRA Code	Beschrijving	Eenheid	Vastgoedportefeuille						Retail Estates-kantoren				Totaal		
			België			Nederland			België		Nederland		2025/26	2024/25	Var
			2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25			
ABS	Absolute omvang rapportering	m²	376.533	381.252	-1%	358.747	356.860	1%	1.051	1.051	396	396	736.727	739.559	0%
	Procentuele omvang rapportering	%	51 %	51 %	0 %	79 %	76 %	3 %	100 %	100 %	100 %	100 %	62 %	60 %	2 %
Elec-Abs	Totaal elektriciteitsverbruik	MWh	723	658	10%	2.373	2.441	-3%	151	152	23	11	3.270	3.262	0%
	Grijze stroom/onbekend	MWh	0	0	0%	103	632	-84%	0	0	0	11	103	643	-84%
	Groene stroom	MWh	723	658	10%	2.270	1.809	25%	151	152	23	0	3.167	2.619	21%
	Eigen hernieuwbare productie: lokaal verbruik	MWh	31	24	31%	44	27	63%	14	13	0	0	89	63	40%
	Eigen hernieuwbare productie: lokaal verbruik	%	4 %	4 %	1 %	2 %	1 %	1 %	9 %	9 %	0 %	0 %	3 %	2 %	1 %
DH&C-Abs	Totaal verbruik stadsverwarming & -koeling	MWh	0	0	0%	436	925	-53%	0	0	0	0	436	0	100%
	Hernieuwbaar	%	0 %	0 %	0 %	34 %	37 %	-3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Fuels-Abs	Totaal brandstofverbruik	MWh	234	402	-42%	1.652	2.101	-21%	0	0	35	55	1.921	2.558	-25%
	Niet hernieuwbaar	MWh	234	402	-42%	1.652	2.101	-21%	0	0	35	55	1.921	2.558	-25%
	Hernieuwbaar	MWh	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
	Hernieuwbaar	%	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Total energy-Abs	Totaal energieverbruik	MWh	957	1.060	-10%	4.461	5.467	-18%	151	152	58	66	5.627	6.745	-17%
Energy-Int	Gebouw energie-intensiteit	KWh/m²	2,5	2,8	-9%	12,4	15,3	-19%	143,7	144,6	146,5	166,7	7,6	9,1	-16%

Energie - like-for-like vergelijking

EPRA Code	Beschrijving	Eenheid	Vastgoedportefeuille						Retail Estates-kantoren				Totaal		
			België			Nederland			België		Nederland				
			2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25	Var
ABS Totaal	Absolute omvang rapportering	m²	328.485	328.485	0%	353.650	353.650	0%	1.051	1.051	396	396	683.582	683.582	0%
Elec-LfL	Like-for-like totaal elektriciteitsverbruik	MWh	601	536	12%	2.352	2.421	-3%	151	152	23	11	3.126	3.120	0%
	Grijze stroom/onbekend	MWh	0	0	0%	103	632	-84%	0	0	0	11	103	643	-84%
	Groene stroom	MWh	601	536	12%	2.249	1.789	26%	151	152	23	0	3.024	2.478	22%
	Eigen hernieuwbare productie: lokaal verbruik	MWh	31	23	35%	44	27	63%	14	13	0	0	89	62	43%
	Eigen hernieuwbare productie: lokaal verbruik	%	5%	4%	1%	2%	1%	1%	9%	9%	0%	0%	3%	2%	1%
DH&C-LfL	Like-for-like totaal verbruik stadsverwarming & -koeling	MWh	0	0	0%	436	925	-53%	0	0	0	0	436	925	-53%
	Hernieuwbaar	%	0%	0%	0%	34%	37%	-3%	0%	0%	0%	0%	34%	37%	-3%
Fuels-LfL	Like-for-like totaal brandstofverbruik	MWh	203	400	-49%	1.652	2.101	-21%	0	0	35	55	1.889	2.556	-26%
	Niet hernieuwbaar	MWh	203	400	-49%	1.652	2.101	-21%	0	0	35	55	1.889	2.556	-26%
	Hernieuwbaar	MWh	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
	Hernieuwbaar	%	0%	0%		0%	0%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Total energy - LfL	Like-for-like totaal energieverbruik	MWh	804	936	-14%	4.440	5.447	-18%	151	152	58	66	5.453	6.601	-17%
Energy-int - LfL	Like-for-like gebouw energie-intensiteit	kWh/m²	2,4	2,8	-14%	12,6	15,4	-18%	143,7	144,6	146,5	166,7	8,0	9,7	-17%

Broeikasgasemissies

EPRA Code	Beschrijving	Eenheid	Vastgoedportefeuille						Retail Estates-kantoren				Totaal		
			België			Nederland			België		Nederland				
			2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25	Var
ABS	Absolute omvang rapportering	m ²	376.533	381.252	-1 %	358.747	356.860	1 %	1.051	1.051	396	396	736.727	739.559	0 %
	Procentuele omvang rapportering	%	51 %	50 %	1 %	79 %	76 %	3 %	100 %	100 %	100 %	100 %	62 %	60 %	2 %
GHG Total ABS	Totale broeikasgasemissies (GHG)	KgCO ₂ e	115.414	144.716	-20 %	895.971	1.084.888	-17 %	14.361	15.649	11.612	12.648	1.037.359	1.257.901	-18 %
GHG-Dir-Abs	Totale directe broeikasgasemissies (GHG)	KgCO ₂ e	42.886	73.579	-42 %	302.169	384.196	-21 %	0	0	6.316	10.078	351.370	467.853	-25 %
GHG-Indirect-Abs	Totale indirecte broeikasgasemissies (GHG)	KgCO ₂ e	72.529	71.137	2 %	593.803	700.692	-15 %	14.361	15.649	5.296	2.570	685.989	790.047	-13 %
GHG-Int	Intensiteit broeikasgas (GHG) door energieverbruik van gebouwen	KgCO ₂ e/m ²	0,31	0,38	-19 %	2,50	3,04	-18 %	13,66	14,89	29,32	31,94	1,41	1,70	-17 %

Certificaten

			Vastgoedportefeuille						Retail Estates-kantoren				Totaal		
EPRA Code	Beschrijving	Eenheid	België			Nederland			België		Nederland				
			2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	Var	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25	Var
ABS	Absolute omvang rapportering	m ²	389.824	394.174	-1%	450.503	465.161	-3%	1.051	1.051	0	0	841.378	860.386	-2%
	Procentuele omvang rapportering	%	53 %	52 %		100 %	100 %		100 %	100 %	0 %	0 %	71 %	70 %	
Cert-Tot	Energie-Index (EI) score: Totaal vóór 01/01/2021	# labels	0	0	0%	104	184	-43%	0	0	0	0	104	184	-43%
	Label A	# labels	0	0	0%	102	166	-39%	0	0	0	0	102	166	-39%
	Label B	# labels	0	0	0%	2	18	-89%	0	0	0	0	2	18	-89%
	Label C	# labels	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
	Label D	# labels	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
	Label E	# labels	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
	Label F	# labels	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
	Label G	# labels	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
	Energie-Index (EI) score: Totaal na 01/01/2021	# labels	344	348	-1%	193	113	71%	1	1	1	0	539	462	17%
	Label A	# labels	0	0	0%	6	4	50%	0	0	0	0	6	4	50%
	Label A+	# labels	0	0	0%	20	13	54%	0	0	1	0	21	13	62%
	Label A++	# labels	0	0	0%	70	53	32%	0	0	0	0	70	53	32%
	Label A+++	# labels	0	0	0%	83	36	131%	0	0	0	0	83	36	131%
	Label A++++	# labels	0	0	0%	4	1	300%	0	0	0	0	4	1	300%
	Label B	# labels	3	3	0%	3	1	200%	0	0	0	0	6	4	50%
	Label C	# labels	2	2	0%	3	2	50%	0	0	0	0	5	4	25%
	Label D	# labels	0	0	0%	1	1	0%	1	1	0	0	2	2	0%
Label E	# labels	0	0	0%	2	1	100%	0	0	0	0	2	1	100%	
Label F	# labels	1	1	0%	0	0	0%	0	0	0	0	1	1	0%	
Label G	# labels	0	0	0%	1	1	0%	0	0	0	0	1	1	0%	
Label X	# labels	338	342	-1%	0	0	0%	0	0	0	0	338	342	-1%	

Meting van sociale prestatie-indicatoren

Onderstaande informatie werd hoofdzakelijk verstrekt door onze HR-partner SD Worx.

Voor de sociale KPI's maakt Retail Estates een onderscheid tussen management, mid-management en medewerkers. Retail Estates heeft twee soorten medewerkers in dienst: zelfstandige en vaste medewerkers. Voor de KPI's Diversity-Emp en Emp-Turnover werden de zelfstandige medewerkers mee opgenomen. Ze werden echter uitgesloten voor alle andere sociale KPI's.

Voor de KPI Diversity-Pay worden de leden van het management niet meegerekend om geen vertrouwelijke informatie vrij te geven. Verder werd voor de berekening van deze KPI een onderscheid gemaakt tussen het middenkader en de andere functies. Echter, door de beperkte omvang van de populatie hebben bepaalde factoren, zoals anciënniteit, een relatief grote impact op deze percentages, waardoor het beeld vertekend kan worden. Ook werd ons team in Nederland niet mee opgenomen. Het belastingstelsel is niet gelijk in België en Nederland, daarom kunnen de lonen niet geconsolideerd worden, aangezien ze niet vergelijkbaar

zijn. Bovendien is het team in Nederland relatief klein, waardoor vertrouwelijke informatie zou kunnen vrijgeven worden indien deze data zouden gerapporteerd worden. Daarom heeft Retail Estates beslist geen informatie te verstrekken over deze KPI voor het Nederlandse team. Voor de KPI Emp-Training wordt rekening gehouden met alle medewerkers die een training hebben gevolgd, ook al werken deze per 31 maart 2026 niet meer bij Retail Estates.

Voor meer informatie over de methodologie, zie de EPRA Prestatie-indicatoren sectie hierboven.

Hasselt,
België



EPRA Code	Beschrijving	Eenheid	2025/2026		2024/2025	
			Mannen	Vrouwen	Mannen	Vrouwen
Diversiteit						
Diversity-Emp	Genderdiversiteit medewerkers	% diversiteit - medewerkers (excl. management)	39 %	61 %	40 %	60 %
		# professionals - medewerkers (excl. management)	19	30	18	27
		% diversiteit - bedienden	27 %	73 %	39 %	61 %
		# professionals - bedienden	8	22	5	20
		% diversiteit - mid-management	58 %	42 %	65 %	35 %
		# professionals - mid-management	11	8	13	7
		% diversiteit - management	60 %	40 %	60 %	40 %
		# professionals - management	3	2	3	2
		% diversiteit - Raad van Bestuur	56 %	44 %	56 %	44 %
		# professionals - Raad van Bestuur	5	4	6	4
Diversity-Pay	Man-vrouw verhouding loon (bruto bezoldiging)	% bij medewerkers	110%		94%	
		% bij mid-management	100%		104%	
		% bij Raad van Bestuur (niet-uitvoerend)	100%		100%	
EPRA Code	Beschrijving	Eenheid	Alle medewerkers		Alle medewerkers	
Opleiding						
Emp-Training	Opleiding en ontwikkeling van medewerkers	Gemiddeld aantal opleidingsuren	32,40		38,27	
Ontwikkeling						
Emp-Dev	Personeelsevaluaties	% van alle medewerkers ¹	100%		100%	
Personeelsverloop						
Emp-Turnover	Nieuwe aanwervingen en personeelsverloop	Aantal nieuwe aanwervingen	11		6	
		Aantal personeelsverloop	8		5	
Emp-Turnover	% nieuwe aanwervingen en personeelsverloop	% nieuwe aanwervingen	22%		13%	
		% personeelsverloop	16%		11%	
Gezondheid en veiligheid						
H&S-Emp	Gezondheid en veiligheid van medewerkers/ Arbeidsongevallen	Het aantal arbeidsongevallen uitgedrukt per veelvoud gewerkte uren ²	0,00		0,00	
H&S-Emp	Gezondheid en veiligheid van medewerkers/ Arbeidsongeschiktheid	Het aantal verloren dagen (door arbeidsongevallen) per totaal aantal gewerkte dagen ²	0,00		0,00	
H&S-Emp	Gezondheid en veiligheid van medewerkers/ Afwezigheidsgraad	Het aantal verloren dagen per totaal aantal te werken dagen ²	0,02		0,02	
H&S-Emp	Gezondheid en veiligheid van medewerkers/ Mortaliteit	Totaal aantal sterfgevallen	0,00		0,00	

¹ Medewerkers die werkzaam waren bij Retail Estates op 30 September 2025

² Het totale aantal door ons team in Nederland gewerkte uren werd berekend op basis van het totale aantal werkdagen tussen 1/04/2025 en 31/03/2026, waarvan we de feestdagen, gevraagde vakantiedagen en ziekteverlof hebben afgetrokken.

Assurance rapport met beperkte mate van zekerheid van de onafhankelijke auditor met betrekking tot de informatie over het onderzoeksobject van het jaarverslag 2025/2026 van Retail Estates NV

Ter attentie van de Raad van Bestuur van Retail Estates NV

Dit rapport is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in onze opdrachtbrief gedateerd op 31 maart 2026 (de "Overeenkomst"), waarbij we werden aangesteld om een onafhankelijk assurance rapport met beperkte mate van zekerheid uit te brengen met betrekking tot de FY2025-2026 EPRA-duurzaamheidsindicatoren zoals uiteengezet in het hoofdstuk "EPRA prestatie-indicatoren" van het Duurzaamheidsverslag opgenomen in het Jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 maart 2026 (het "Verslag").

Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van Retail Estates NV ("de Vennootschap") is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van de informatie en gegevens in de FY2025-2026 EPRA duurzaamheidsindicatoren zoals uiteengezet in het hoofdstuk "EPRA prestatie-indicatoren" van het duurzaamheidsverslag opgenomen in het Jaarverslag (de "Informatie Over Het Onderzoeksobject"), in overeenstemming met de EPRA Sustainability Best Practices Aanbevelingsrichtlijnen – Versie 4, april 2024 (de "Criteria").

Deze verantwoordelijkheid bevat de selectie en toepassing van de meest gepaste methodes om de Informatie Over het Onderzoeksobject op te stellen, alsook de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en schattingen voor de opmaak van individuele toelichtingen inzake duurzaamheid, die redelijk zijn in de gegeven

omstandigheden. Bovendien is de Raad van Bestuur ook verantwoordelijk voor het ontwerpen, het implementeren en het onderhouden van de systemen en processen die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht om het opstellen van de Informatie Over het Onderzoeksobject mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Verantwoordelijkheid van de onafhankelijke auditor

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een onafhankelijke conclusie te formuleren met betrekking tot de Informatie Over Het Onderzoeksobject, gebaseerd op de door ons uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen onderbouwende informatie.

We hebben onze werkzaamheden verricht in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements 3000 (Herzien) "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (ISAE 3000), uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board. Deze standaard schrijft voor dat we voldoen aan de ethische vereisten en dat we de opdracht plannen en uitvoeren om een beperkte mate van zekerheid te verkrijgen of er niets onder onze aandacht is gekomen dat ons doet aannemen dat de informatie over de Informatie Over Het Onderzoeksobject in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn overeenkomstig de Criteria.

In een assurance opdracht met beperkte zekerheid hebben de uitgevoerde werkzaamheden een kleinere omvang dan het geval is bij een assurance opdracht met redelijke zekerheid. Dienovereenkomstig is het niveau

van zekerheid verkregen in een assurance opdracht met beperkte zekerheid substantieel lager dan het niveau van zekerheid dat zou worden verkregen indien een assurance opdracht met redelijke zekerheid was uitgevoerd. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de door ons toegepaste oordeelsvorming en van de inschatting van het risico op afwijkingen in de Informatie Over Het Onderzoeksobject overeenkomstig de Criteria. Het geheel van de door ons uitgevoerde werkzaamheden bestond onder meer uit de volgende procedures:

- Het beoordelen en toetsen van het opzetten en het functioneren van de systemen en processen die gebruikt werden voor het verzamelen, het analyseren, het aggregeren en valideren van de gegevens, inclusief de gebruikte berekenings- en inschattingmethoden voor de Informatie Over Het Onderzoeksobject voor het jaar afgesloten op 31 maart 2026, gepresenteerd in het hoofdstuk "EPRA prestatie-indicatoren" van het Duurzaamheidsverslag opgenomen in het Jaarverslag;
- Het interviewen van de verantwoordelijke personeelsleden inclusief bedrijfsbezoeken;
- Het inspecteren van interne en externe documenten;
- Het uitvoeren van een analytische beoordeling van de gegevens en trends in de voor consolidatie ingediende informatie;
- Rekening houdend met de openbaarmaking en presentatie van de Informatie Over Het Onderzoeksobject.

De scope van onze werkzaamheden is beperkt tot assurance over de Informatie Over Het Onderzoeksubject. Onze assurance strekt zich niet uit tot informatie met betrekking tot eerdere perioden of tot enige andere informatie die in het Verslag is opgenomen.

Onze onafhankelijkheid en kwaliteitsbeheersingssysteem

We hebben de onafhankelijkheids- en overige ethische voorschriften van de International Code of Ethics for Professional Accountants zoals uitgevaardigd door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), nageleefd, evenals de Belgische wettelijke vereisten met betrekking tot de onafhankelijkheid van de bedrijfsrevisor, en meer bepaald de regels opgenomen in de artikelen 12, 13, 14, 16, 20, 28 en 29 van de Wet van 7 december 2016 tot organisatie van het beroep en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren, en artikelen 3:62, 3:63 en 3:64 en 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Ons kantoor past de International Standard on Quality Management n°1 toe, een kwaliteitsbeheer voor bedrijven die controle- en beoordelingsopdrachten van financiële overzichten en andere assurance-gerelateerde opdrachten uitvoeren, en handhaaft dienovereenkomstig een uitgebreid kwaliteitsbeheersingssysteem, inclusief (gedocumenteerde) beleidslijnen en procedures met betrekking tot het naleven van de ethische vereisten, professionele normen en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen bewijzen, is er geen aangelegenheid onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat de Informatie Over Het Onderzoeksubject opgenomen in uw Jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 maart 2026 niet is opgesteld, in alle van materieel belang zijnde opzichten, overeenkomstig de Criteria.

Andere ESG-gerelateerd informatie

De overige informatie omvat alle ESG-gerelateerde informatie in het Verslag anders dan de Informatie Over Het Onderzoeksubject en ons assurance-rapport. De bestuurders zijn verantwoordelijk voor de overige ESG-gerelateerde informatie. Zoals hierboven uitgelegd, strekt onze assurance-conclusie zich niet uit tot de andere ESG-gerelateerde informatie en daarom geven we hierover geen enkele vorm van assurance. In verband met onze assurance van de Informatie Over Het Onderzoeksubject is het onze verantwoordelijkheid om de andere ESG-gerelateerde informatie te lezen en daarbij te overwegen of de andere ESG-gerelateerde informatie materieel inconsistent is met de Informatie Over Het Onderzoeksubject of onze kennis die is verkregen tijdens de assurance-opdracht, of anderszins een materiële onjuistheid van de feiten lijkt te bevatten. Als we een schijnbare materiële inconsistentie of materiële onjuistheid van de feiten vaststellen, zijn we verplicht om werkzaamheden uit te voeren om te concluderen of er een materiële onjuistheid is in de Informatie Over Het Onderzoeksubject of een materiële onjuistheid in de andere informatie, en om passende maatregelen te nemen in de omstandigheden.

Beperking van het gebruik en de verdeling van ons rapport

Ons rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de Vennootschap, met betrekking tot het Verslag over het jaar afgesloten op 31 maart 2026 en kan niet gebruikt worden voor andere doeleinden. Wij zijn niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor dit rapport of voor de door ons getrokken conclusies ten aanzien van enige derde partij.

Diegem, 12 juni 2026

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door
Jeroen Bockaert*
Bedrijfsrevisor

*Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV



Retail Estates op de beurs

	01.04.2025 31.03.2026	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024	01.04.2022 31.03.2023	01.04.2021 31.03.2022
Hoogste koers (€)	69,60	71,90	67,50	75,60	75,80
Slotkoers op 31 maart (€)	66,00	60,30	65,00	65,10	73,90
Gemiddelde slotkoers (€)	64,30	62,50	60,95	65,02	68,84
Nettoactiefwaarde (NAW) (IFRS) (groepsaandeel) (€)	85,64	83,02	81,20	77,90	69,63
EPRA NTA* (€)	83,41	80,87	78,15	73,78	68,46
Premies/(Discount) NAW t.o.v. slotkoers	-22,93%	-27,37%	-19,95%	-16,43%	6,13%
Premies/(Discount) EPRA NTA t.o.v. slotkoers	-20,88%	-25,44%	-16,83%	-11,77%	7,95%
Brutodividend (€)	5,20	5,10	5,00	4,90	4,60
Nettodividend (€)	3,64	3,57	3,50	3,43	3,22
Brutodividendrendement (op slotkoers)	7,88%	8,46%	7,69%	7,53%	6,22%
Return nettoresultaat op eigen vermogen	9,55%	8,82%	10,49%	16,43%	14,31%
Pay-outratio (geconsolideerd)	83,48%	80,79%	80,12%	96,49%	79,93%
Aantal aandelen	15.026.370	14.707.335	14.375.587	14.085.827	13.226.452
Marktkapitalisatie (mio EUR)	991,74	886,85	934,41	916,99	977,43
Gemiddeld dagvolume	15.240	11.067	9.448	9.903	10.746
Jaarvolume	3.886.363	2.833.141	2.390.376	2.554.865	2.783.267

*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.

Rotterdam - Woonmall
Alexandrium, Nederland



PRESTATIES

Marktkapitalisatie

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

De marktkapitalisatie van Retail Estates bedroeg 991,74 mio EUR op 31 maart 2026.

De marktkapitalisatie van Retail Estates bedroeg **991,74** mio EUR op 31 maart 2026.

MARKTKAPITALISATIE
(in mio EUR)



Beurskoers

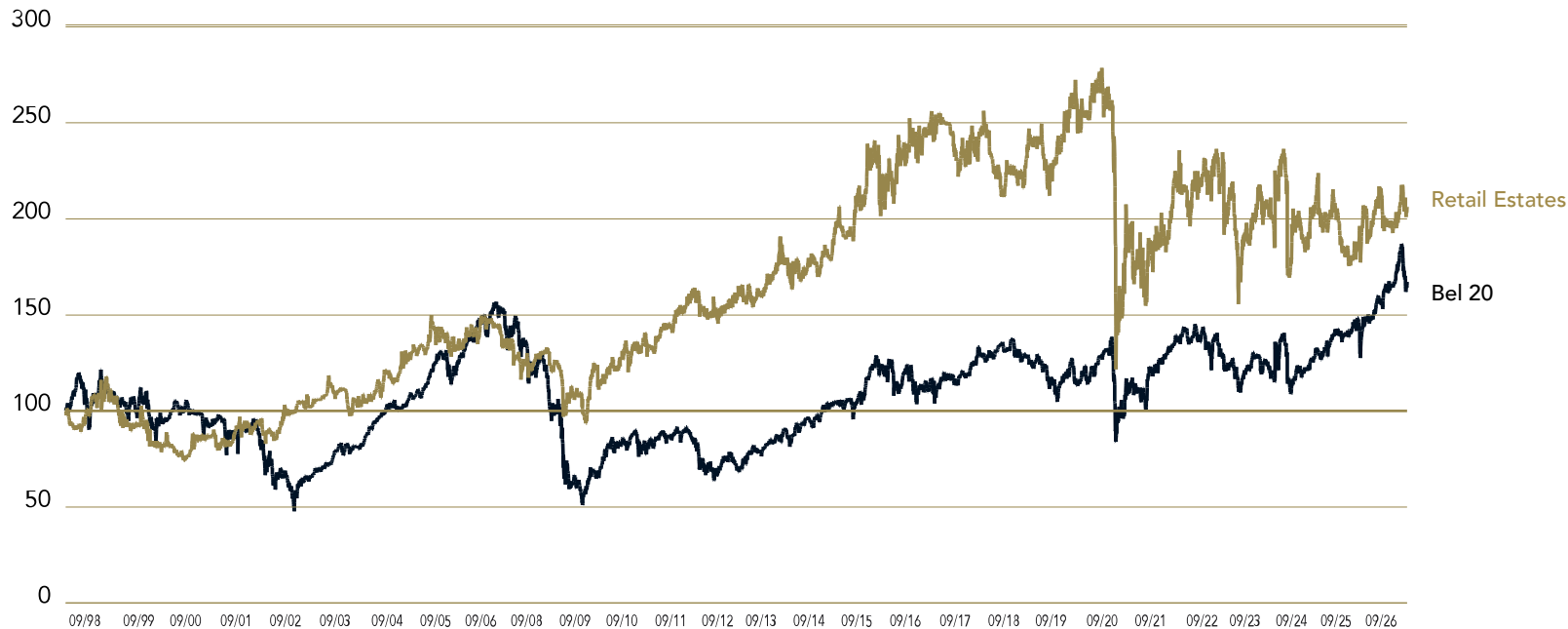
Het aandeel bereikte de hoogste slotkoers van het jaar op 17 februari 2026 (69,60 EUR) en sloot het boekjaar uiteindelijk af op 66,00 EUR.

Het jaargemiddelde van de koers bedraagt 64,30 EUR. De grafiek hieronder geeft de beursprestaties van het Retail Estates-aandeel ten opzichte van de Bel20 weer sinds de beursnotering in 1998. Het aandeel Retail Estates steeg over deze periode met +109,32% ten opzichte van een stijging van de Bel20 met +70,41%.

Het afgelopen boekjaar is de koers van het aandeel Retail Estates gestegen met +9,45% ten opzichte van het begin van het boekjaar. De Bel Mid, waar Retail Estates deel van uitmaakt, steeg met +4,15%. De Bel Real Estate index met alle Belgische genoteerde vastgoedspelers steeg met +2,75%. De FTSE EPRA Nareit Developed Europe, die Europese beursgenoteerde vastgoedbedrijven omvat, groeide met +3,12%.

Het aandeel Retail Estates steeg over deze periode met **109,32%** ten opzichte van een stijging van de Bel20 met **70,41%**.

BEURSKOERS RETAIL ESTATES - BEL20



Premies en discounts

De intrinsieke waarde van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan 'reële waarde' is het afgelopen jaar gestegen van 83,02 EUR op 31 maart 2025 naar 85,64 EUR op 31 maart 2026 (inclusief dividend).

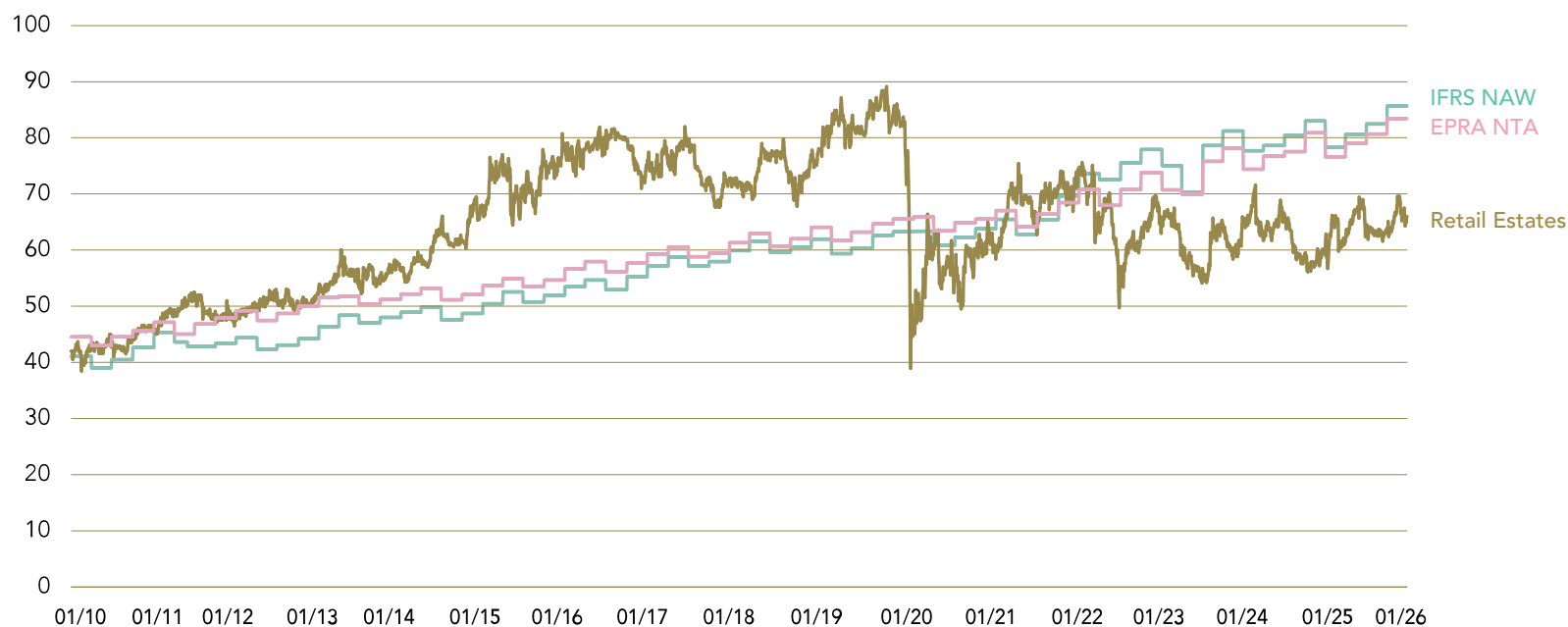
De EPRA NTA bedroeg 83,41 EUR ten opzichte van 80,87 EUR het jaar voordien. Deze stijging is voornamelijk te verklaren door de toevoeging aan het eigen vermogen van het niet-uitgekeerde resultaat van het vorige boekjaar, de kapitaalverhoging via het keuzedividend en de vastgestelde waardeinstijgingen op de vastgoedportefeuille. Per 31 maart 2026 bedroeg de beurskoers van het aandeel 66,00 EUR, wat een korting van -20,88% ten opzichte van de EPRA NTA betekent.

Per 31 maart 2026 bedroeg de beurskoers van het aandeel **66,00 EUR**

De intrinsieke waarde op 31 maart 2025 **85,64 EUR**

De EPRA NTA bedroeg **83,41 EUR**

BEURSKOERS RETAIL ESTATES - EPRA NTA - IFRS NAW



Dividend

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). Dit is een stijging met 2% ten opzichte van vorig jaar toen het dividend 5,10 EUR bruto bedroeg.

Risicoprofiel en rendement

Binnen een bepaalde categorie van beleggingen kunnen de risicoprofielen en de rendementen aanzienlijk verschillen naargelang de focus, de aard van de activiteiten en de specifieke kenmerken van de vennootschap die de aandelen heeft uitgegeven.

Hoe groter het risicoprofiel, hoe hoger het rendement dat een belegger zal vereisen.

Een aantal belangrijke factoren die de prestaties van de GVV's mee bepalen zijn o.a. de aard en de ligging van het vastgoed, de aard van de huurders, de omvang van de eventuele leegstand, de rentestand en het algemene beursklimaat.

De prestaties van Retail Estates zijn sinds zijn notering op de beurs steeds marktconform geweest en liggen in lijn met de verwachtingen die het management geformuleerd heeft bij de aanvang van het boekjaar.

Vergelijking met staatsobligatie

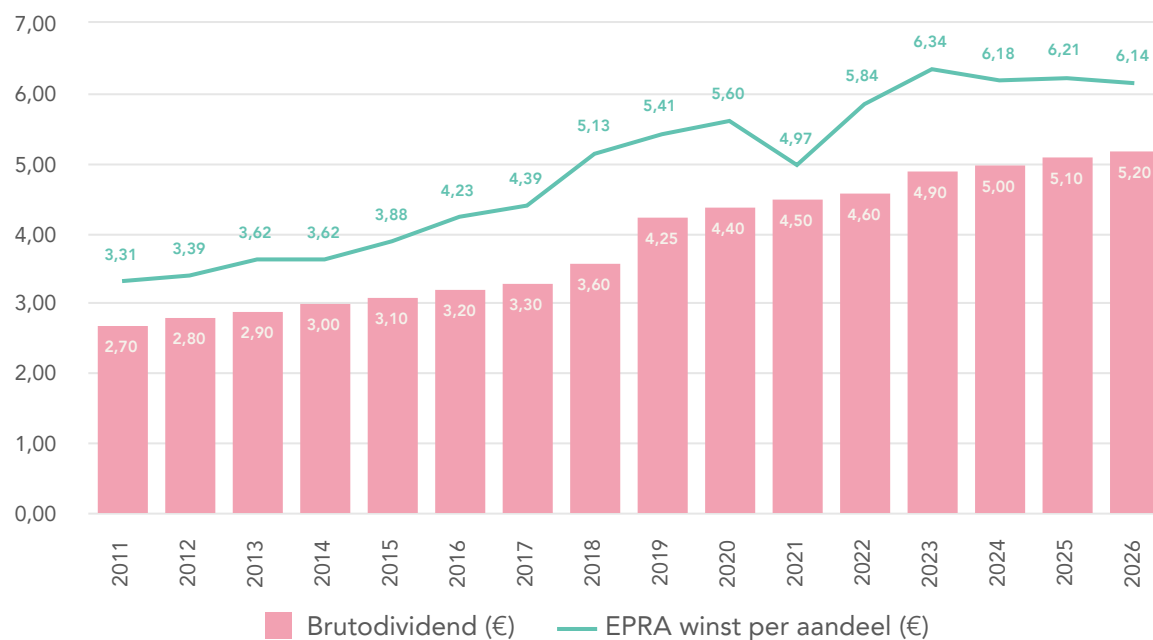
Vastgoed wordt door een aantal beleggers als een brug gezien tussen enerzijds een belegging in aandelen en anderzijds een obligatiebelegging of staatsbon. Het brutodividendrendement van Retail Estates bedroeg (bij een brutodividend van 5,20 EUR) het afgelopen boekjaar 7,88% ten opzichte van de slotkoers van het aandeel (excl. dividend). De OLO 10-jaarsrentevoet bedroeg op 31 maart 2026 3,62%.

Liquidity provider

Sinds 1 april 2003 treedt KBC Securities op als marktanimator teneinde de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. Sinds 1 oktober 2016 treedt Degroof Petercam eveneens op als marktanimator.

De vergoeding voor beide marktanimatoren het afgelopen boekjaar bedroeg 0,06 mio EUR excl. btw voor 12 maanden.

WINST- EN DIVIDENDEVOLUTIE PER AANDEEL



AANDEELHOUDERS

Agenda van de aandeelhouder

De jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders vindt plaats op maandag 20 juli 2026 om 10.00u.

Algemene Vergadering	maandag 20 juli 2026
Datum ex-dividend	donderdag 23 juli 2026
Recorddatum dividend	vrijdag 24 juli 2026
Betalbaarstelling 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

Ontmoetingen met aandeelhouders

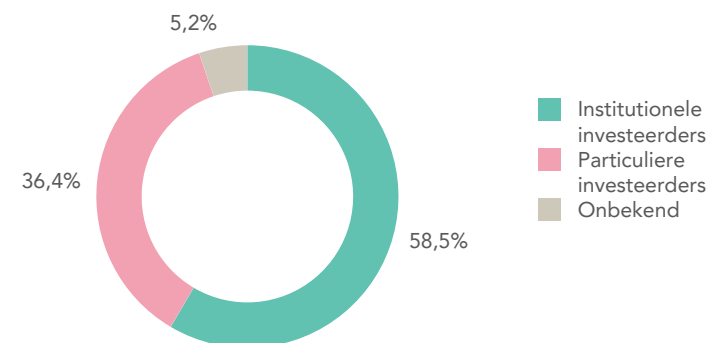
Naast regelmatige ontmoetingen met institutionele aandeelhouders, maakt het management van Retail Estates tijd vrij om te spreken met particuliere aandeelhouders.

Het afgelopen boekjaar was de vastgoedvennootschap aanwezig op de VFB Happening van de Vlaamse Federatie van Beleggers en op Finance Avenue, de geldbeurs van De Tijd/L'Echo, waar de CEO telkens een presentatie gaf.

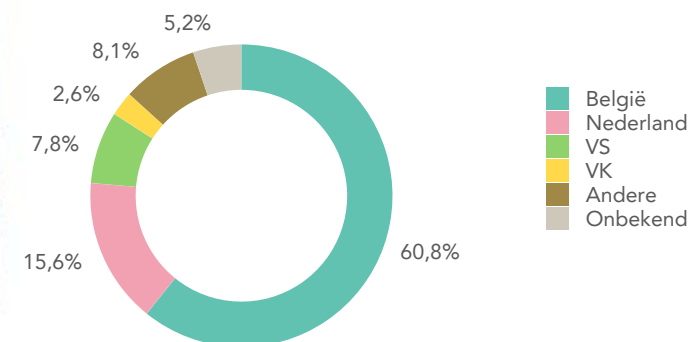


Aandeelhoudersstructuur

Type investeerder
(op 31 december 2025)



Origine van investeerder
(op 31 december 2025)





Vastgoed- verslag

De markt van het winkelvastgoed in de periferie

De Belgische en Nederlandse markt voor winkelvastgoed in de periferie - waarin Retail Estates marktleider is in het non-foodsegment met 1,39 miljard euro vastgoed in België en 712 miljoen euro in Nederland - heeft het voorbije jaar goed gepresteerd. De waarderingen van het vastgoed bleven overeind door de sterke operationele prestaties van verhuurders en door de strenge en complexe wetgeving die het aanbod beperkt. Ondertussen streeft Retail Estates ernaar de markt in België en Nederland verder te consolideren en tegelijk uit te breiden naar een derde land: Frankrijk.

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.

Dat uit zich in de professionalisering van de verhuurders, met verschillende sterke beursgenoteerde spelers die zich in dit segment specialiseren, zoals het Franse Immobilière Frey, het Duitse Immofinanz of het Britse British Land. Net als Retail Estates zijn deze gespecialiseerde retailparkinvesteers internationaal actief. Daarnaast dragen privéspelers zoals Redevco en private investeringsfondsen zoals Mitiska REIM bij aan een gezonde marktdynamiek.



Waardevast

De waarde van de retailparken en -panden steeg opnieuw in 2025. De historisch hoge rendementen in vergelijking met ander vastgoed zijn daar niet vreemd aan. Internationaal wordt dit product bij beleggers geapprecieerd als "low rents, low charges, low capex", wat betekent dat de huren, lasten en onderhoudskosten als laag worden beschouwd in vergelijking met andere types vastgoed. De huurprijzen worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex, en de leegstandspercentages in de portefeuille blijven op een zeer laag niveau waardoor de inkomsten zeer stabiel zijn. Bijgevolg bieden winkels in de periferie veel toegevoegde waarde voor investeerders. Lage huurprijzen en lage leegstandscijfers komen in dit segment in heel Europa terug.

Ook 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 segment blijk gegeven van een enorme weerbaarheid. De voorbije 25 jaar zijn er nooit grote afwaarderingen geweest, terwijl dit in andere segmenten, zoals het 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.

Bovendien ziet het er niet naar uit dat het vergunningsbeleid versoepeld zal worden. Integendeel, in 2024 is in Vlaanderen een nieuwe omgevingsvergunningsplicht van kracht gegaan voor kleinhandelsactiviteiten. 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. De Nederlandse overheid heeft op zijn beurt al in 1987 beslist hoeveel retailparken er mochten gebouwd worden. Dat aantal is bijna bereikt. Ook in Frankrijk wordt sinds de invoetreding van de "Loi Climat" in 2021 het aantal nieuwe ontwikkelingen volledig afgeremd.

De evolutie van de wetgeving komt beleggers ten goede. Door de beperkingen blijven vraag en aanbod in evenwicht. Dit zorgt uiteraard voor meerwaarde van het bestaande aanbod waar het voor verhuurders door de nieuwe wetgeving soms makkelijker wordt om van branche of huurder te veranderen. Het gelimiteerde aanbod resulteert bovendien in een hoge bezettingsgraad.

Ook huurders – voornamelijk filiaalbedrijven – kiezen in deze context voor stabiliteit en houden meer dan ooit vast aan hun bestaande vestigingen. 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.

Klantennabijheid en "click & collect"

Ondertussen wordt duidelijk dat het niet enkel meer de traditionele spelers zijn die winkelvastgoed aan de stadsrand huren, maar ook winkelbedrijven die zich in principe eerder richten op de binnenstad of op onlineverkoop. De grote winkeloppervlaktes, de vlotte toegankelijkheid met de auto, ruime parkeervoorzieningen en lage huurprijzen zijn troeven die deze retailers niet zijn ontgaan. In toenemende mate zijn dat filiaalbedrijven en zijn ze internationaler dan ooit.

Zelfs een winkelbedrijf als Coolblue, dat groot geworden is online, opent winkels in de periferie omdat het ervaart dat zijn aanwezigheid in fysieke winkels bijdraagt tot de (online) verkoop en leveringskosten verlaagt. Consumenten schatten de dienstverlening in een fysieke winkel hoger in dan online. Het winkelpersoneel vormt een aanspreekpunt en kan extra service bieden, zoals het installeren van een product, wat online niet kan, of raadt accessoires aan. Daarnaast leidt het tot de verkoop van extra diensten, zoals onderhouds-, herstel- en garantiecontracten.

Niet alleen komen online winkelbedrijven dichterbij hun klanten; ze kunnen er tegelijk ook de dure kost van (retour)verzendingen beperken. "Click & collect" stelt retailers in staat te leveren via een eigen winkelnetwerk waardoor ze hun eigen logistiek systeem beter kunnen benutten. Dat betekent tegelijk dat er een grote winkeloppervlakte nodig is om een uitgebreid productassortiment te stockeren. Deze oppervlakte is beschikbaar in de periferie, en de druk om de winkels van typisch 1.000 m² in België en 1.500 m² in Nederland te verkleinen neemt daardoor af.



Cruquius,
Nederland

Voor consumenten biedt click & collect ook voordelen: ze moeten niet thuis zijn om de levering in ontvangst te nemen en er is minder kans op beschadigde producten. Is het toch nodig een product te retourneren, dan kan dat in een winkel wat zowel voor de consument als de verkoper vanuit een servicestandpunt een voordeel is.

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 drie kwart (73,27%) van de portefeuille uit retailparken. Individuele baanwinkels maken 3,63% uit. De overige 22,89% bestaat uit panden op retailclusters (verschillende groepen winkels die infrastructuur delen langs eenzelfde weg).

Het almaar strengere en complexe vergunningsbeleid komt Retail Estates bovendien goed uit, want het maakt het voor nieuwe spelers moeilijker om de markt te betreden. 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 terugtrekken, breidt Retail Estates zijn portefeuille uit.

In 2025 kenden de vastgoedmarkten in België, en in minder mate in Nederland, een terugkeer naar hun oude vorm. Er waren veel meer transacties dan in de jaren ervoor. Desondanks heeft Retail Estates zich, in lijn met zijn strategie, vooral gericht op assetrotatie en fondsen vrijgehouden voor een uitbreiding naar een derde land.

Na de afsluiting van het boekjaar heeft Retail Estates een eerste acquisitie in Frankrijk gedaan. Met het retailpark L'Oseraie in Osny (Val-d'Oise) zet de vastgoedvennootschap een stap richting verdere groei in een markt met een zeer grote bevolking, een erg dynamische binnenlandse huurmarkt en een ruime aanwezigheid van retailparken.

Retail Estates is inmiddels niet alleen in België marktleider in het non-foodsegment van out-of-town winkelvastgoed, maar ondertussen ook in Nederland, waar het die leiderspositie als eerste consolidator in de markt in minder dan zeven jaar bereikte.

Retail Estates richt zich op nieuwe markten buiten België en Nederland en heeft na afsluiting van de balansdatum een retailpark aangekocht in Frankrijk, een eerste stap in de groei- en internationaliseringsstrategie.

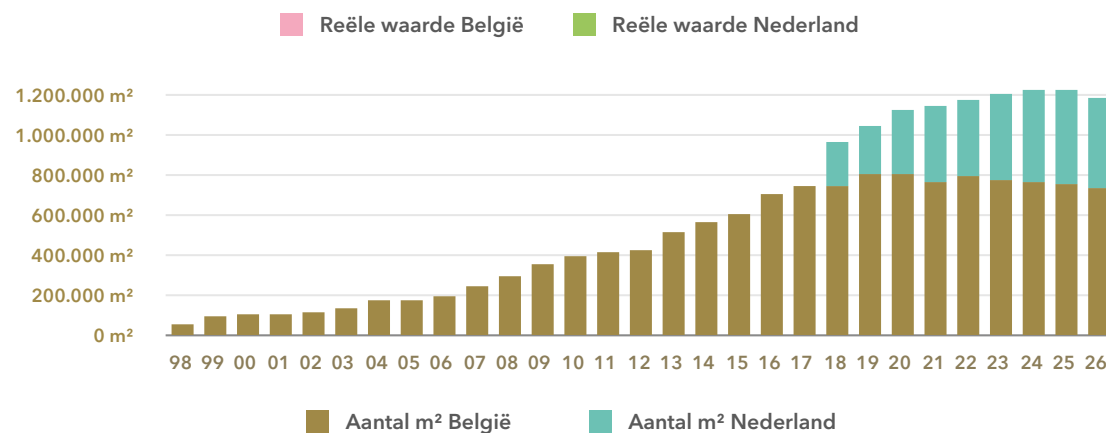
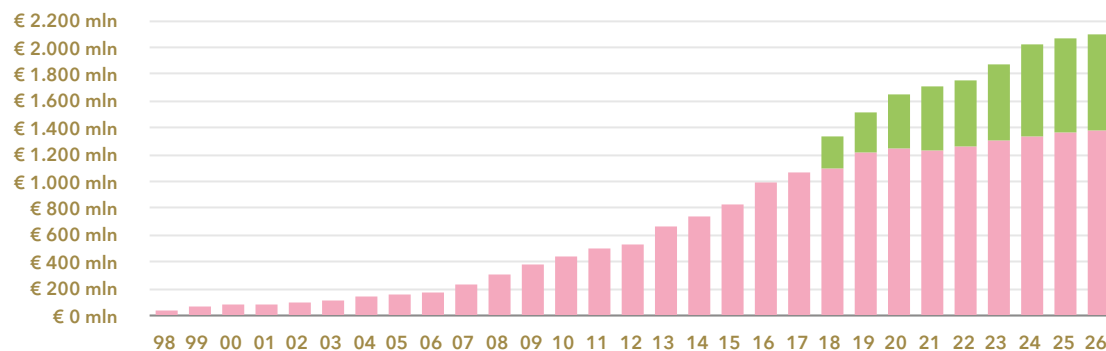
DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Investeringsstrategie en -profiel

Retail Estates investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde 'out-of-town locaties'. Op 29 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die op 31 maart 2026 bestond uit 1.006 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 1.191.234 m². De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 2.101,66 mio EUR. De investeringswaarde bedraagt 2.214,83 mio EUR.

De vastgoedportefeuille van de openbare GVV groeide in vergelijking met 31 maart 2025 (toen de reële waarde 2.069,54 mio EUR bedroeg) met +1,55%. Dit is vooral te verklaren door de positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille. De bezettingsgraad bedraagt 97,82%.

GROEI VAN DE PORTEFEUILLE
VAN RETAIL ESTATES NV TUSSEN 1998 EN 2026



Samenvatting kerncijfers

RETAIL ESTATES	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Geschatte reële waarde ¹ (in €)	2.101.655.786	2.069.537.304	2.028.317.000	1.888.562.000	1.759.879.000
Rendement (investeringswaarde) ²	6,81 %	6,86 %	6,76 %	6,93 %	6,57 %
Contractuele huurprijzen (in €)	149.601.303	148.867.966	143.274.831	136.389.788	119.343.175
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen (in €)	152.673.922	152.694.056	145.855.978	139.144.702	121.869.650
Totaal m ² in portefeuille	1.191.234	1.231.205	1.228.576	1.211.004	1.177.577
Aantal panden	1.006	1.023	1.020	1.013	987
Bezettingsgraad	97,82 %	97,26 %	98,10 %	98,47 %	97,81 %

¹ Deze reële waarde bevat tevens de vaste activa in aanbouw, die niet inbegrepen zijn in de reële waarde vermeld in de conclusies van de vastgoeddeskundigen per 31 maart 2026 (zie verder in dit hoofdstuk).

² De actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) gedeeld door de geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder rekening te houden met de vaste activa in aanbouw die aan kostprijs opgenomen zijn). We verwijzen naar "Reconciliatietabellen" in het hoofdstuk "Diversen".

Spijkensisse,
Nederland



Type gebouw¹

Definities

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.

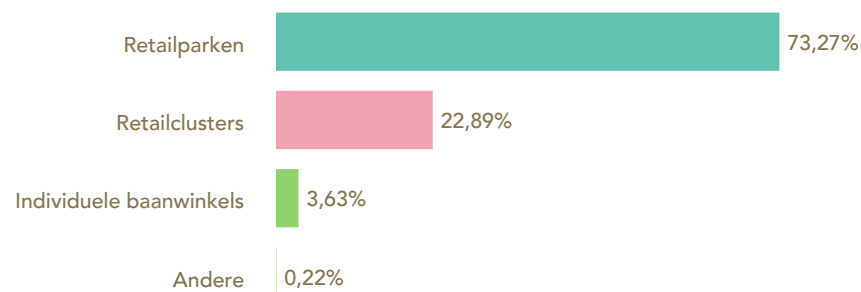
Retailclusters zijn een geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en die voor de consument een geheel vormen, alhoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken. Dit is in België de meest courante vorm van concentratie van baanwinkels.

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.

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.

Type gebouw
(op basis van de winkeloppervlakte op 31 maart 2026)



Beringen,
België



¹ De grafieken in dit hoofdstuk geven percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 31 maart 2026.

Geografische spreiding

Op 31 maart 2026 maakt de Nederlandse portefeuille 37,95% uit van de totale portefeuille (in m²). In België is 33,66% van de portefeuille gelegen in het Vlaams Gewest, 28,39% in het Waals Gewest. Verder bezit Retail Estates nv slechts één winkelpand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit gewest kent nauwelijks perifeer vastgoed en wordt dan ook door Retail Estates niet actief opgevolgd.

Geografische spreiding
(op basis van winkeloppervlakte)

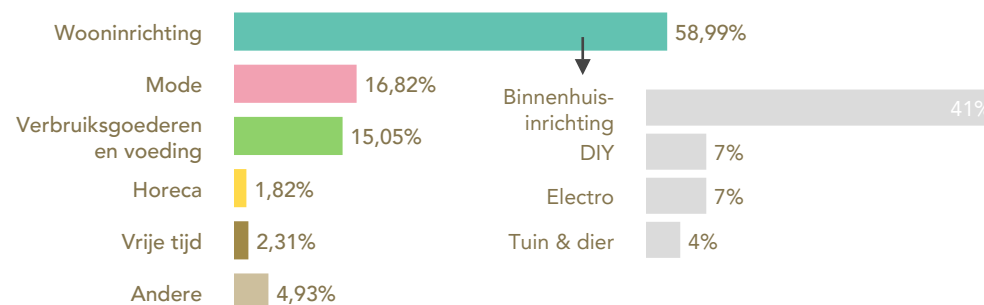


Handelsactiviteit van de huurders

Het aandeel van "Wooninrichting" (58,99%), in vierkante meter uitgedrukt, is nagenoeg gelijk in vergelijking met het vorig boekjaar (58,93%). Samen met de sector van "Mode" (16,82%) maken deze 75% uit van de verhuurde oppervlakte. Het aandeel van de winkels in "Verbruiksgoederen en voeding" (15,05% per 31 maart 2026 ten opzichte van 14,56% per 31 maart 2025) is licht gestegen in het voorbije jaar.

Als we deze verdeling maken op basis van contractuele huren daalt het aandeel van "Andere" naar 2,62%. Het aandeel "Wooninrichting" (58,77%) daalt licht, terwijl "Mode" (18,89%) en "Verbruiksgoederen en voeding" (15,32%) beperkt stijgen.

Handelsactiviteit van de huurders
(op basis van winkeloppervlakte)



Hasselt,
België

Huurders: filiaalbedrijven versus KMO's

Van bij de oprichting heeft Retail Estates nv zich bij de verhuring van zijn panden vooral gefocust op filiaalbedrijven en/of franchisegevers.

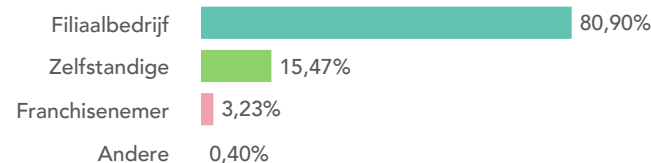
Een filiaalbedrijf is voor de doeleinden van deze analyse een groot winkelbedrijf met ten minste vijf verkooppunten en een centrale administratie. Het percentage filiaalbedrijven en/of franchisegevers bedraagt per 31 maart 2026 81%. Deze huurders zijn minder gevoelig aan wijzigende lokale marktomstandigheden dan lokale zelfstandige KMO's. Zo geeft een lokale, tijdelijke terugval in omzet, door bijvoorbeeld wegenwerken, voor filiaalbedrijven geen aanleiding tot liquiditeitsproblemen waardoor een correcte huurbetaling in het gedrang zou komen. Aangezien filiaalbedrijven meestal nationaal en vaak ook internationaal georganiseerd zijn, kunnen zij rekenen op een sterke professionele organisatie en een marketingorganisatie die de aantrekkingskracht van elk individueel verkooppunt kan bevorderen.

Huurprijs per m²

De verschillen in huurprijs zijn niet alleen het gevolg van de karakteristieken van de betreffende locatie, maar vaak ook van de duur van de huurovereenkomsten. Deze kunnen in het beste geval, voor de Belgische markt, om de 9 jaar herzien worden of anders pas na 18 of 27 jaar. Voor de Nederlandse markt hebben de standaardcontracten een termijn van 5 jaar of 10 jaar. De vraag naar langlopende huurovereenkomsten valt enerzijds te verklaren door de belangrijke bedragen die de huurders in de inrichting van de panden investeren. Anderzijds hebben langdurige contracten het voordeel voor de investeerder dat ook de huurder gebonden is aan de huurprijs en het behoud van het verkooppunt op het spel dient te zetten als hij de huurprijs zou wensen te hernegotiëren.

De gemiddelde contractuele huurprijs per m² bedraagt 128,27 EUR per jaar. In vergelijking met 1998 (61,15 EUR/m²) bedraagt de stijging 110%, wat deels te verklaren is door de inflatie en huurprijsverhogingen en deels door de toename van het aantal recent opgerichte winkelpanden, die doorgaans duurder verhuurd zijn dan het gemiddelde van de bestaande vastgoedportefeuille als gevolg van de gestegen marktprijzen. Ten opzichte van andere retailsegmenten, zoals shoppingcentra en binnenstedelijk winkelvastgoed, zijn onze huurprijzen laag.

Type huurder
(op basis van winkelloppervlakte)



Verdeling huurprijs per m²
(op basis van winkelloppervlakte)



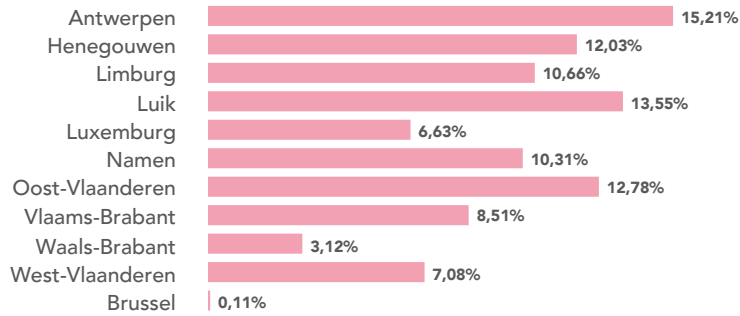
Spijkensisse,
Nederland



Spreiding per provincie

Onderstaande grafieken geven de spreiding van de gebouwen per provincie weer in België en Nederland op basis van het aantal m².

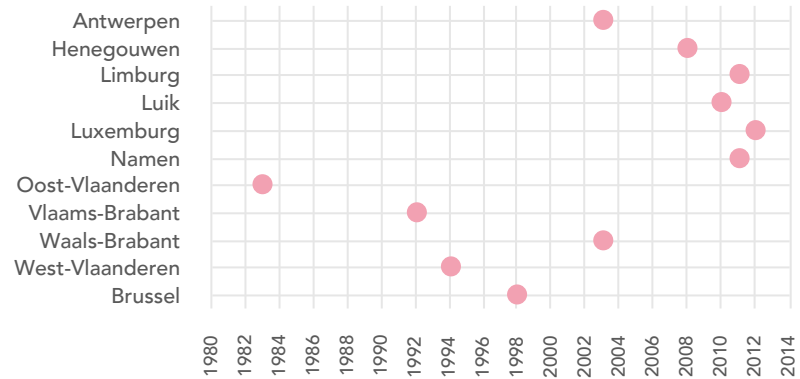
Totaal m² per provincie in België
(op basis van de oppervlakte op 31 maart 2026)



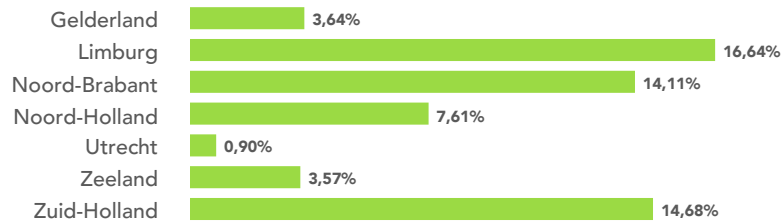
Bouwjaar portefeuille

Onderstaande grafieken geven de ouderdom van de gebouwen weer in België en Nederland op basis van het gewogen gemiddelde aantal m².

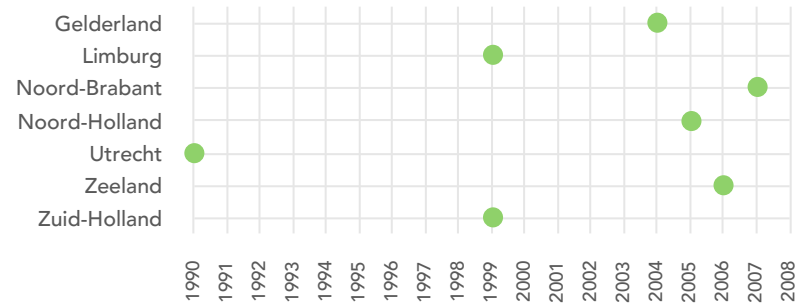
Gemiddeld bouwjaar per provincie België
(op basis van de oppervlakte op 31 maart 2026)



Totaal m² per provincie in Nederland
(op basis van de oppervlakte op 31 maart 2026)



Gemiddeld bouwjaar per provincie Nederland
(op basis van de oppervlakte op 31 maart 2026)



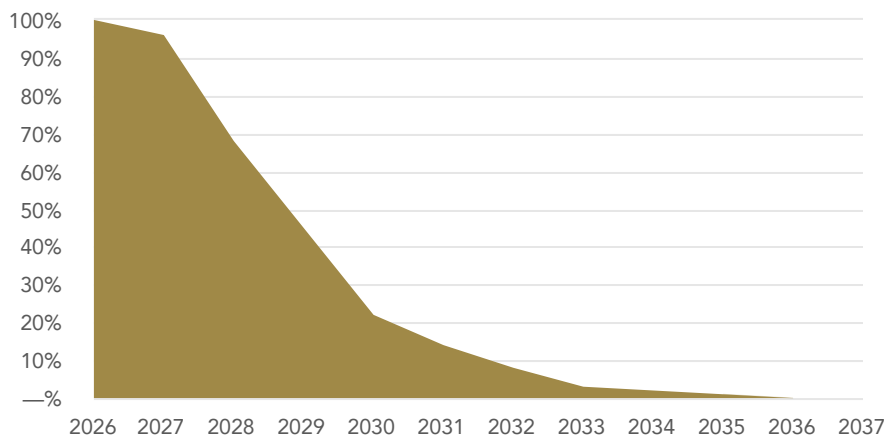
Vervaldagen huurcontracten

De gewogen gemiddelde resterende looptijd is 8,12 jaar voor de Belgische portefeuille en 4,37 jaar voor de Nederlandse portefeuille. De gewogen gemiddelde resterende looptijd voor de gehele portefeuille is 6,69 jaar.

In de berekening van de gewogen gemiddelde looptijd gaat Retail Estates ervan uit dat de huurders geen gebruik maken van de tussentijdse opzegmogelijkheden.

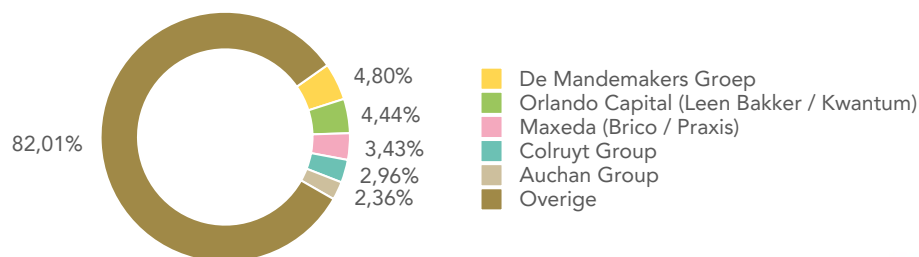
In Nederland hebben de standaardcontracten een looptijd van 5 of 10 jaar, in België 9 jaar. Belgische huurders hebben een bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van elke lopende driejaarlijkse periode. Als we rekening houden met de (bij wet toegekende) opzegmogelijkheden en opzegtermijnen is de gewogen gemiddelde resterende looptijd 2,09 jaar voor de Belgische portefeuille en 4,11 jaar voor de Nederlandse portefeuille.

Percentage huurinkomsten tot eerste break



Huurders: top 20

De twintig belangrijkste huurders van Retail Estates vertegenwoordigen 42,16% op basis van de brutohuurinkomsten en 41,30% van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. Ze vertegenwoordigen 312 winkels. In absolute cijfers vertegenwoordigt De Mandemakers Groep 4,80% van de huurincasso en trekt hiermee de lijst van de vijf belangrijkste huurders. Daarna volgen Orlando Capital (Leen Bakker / Kwantum) (4,44%), Maxeda (Brico / Praxis) (3,43%), Colruyt Group (2,96%) en Auchan Group (2,36%).



Libramont, België

Belangrijke opmerking

De vastgoedportefeuille van Retail Estates bestaat op 31 maart 2026 uit onroerende goederen die eigendom zijn van Retail Estates en zijn perimetervennootschappen.

Vastgoedportefeuille Immobiële Distri-Land nv

De vastgoedportefeuille van Immobiële Distri-Land nv bestaat op 31 maart 2026 uit 12 winkelpanden die op één unit na volledig verhuurd zijn.

Deze winkelpanden die zonder uitzondering gebouwd zijn vóór 1989, zijn vanuit het standpunt van hun ligging en verhuring vergelijkbaar met deze van Retail Estates.

Aantal panden per vennootschap	31.03.2026
Retail Estates	688
Distri-Land NV	12
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
Inducom NV	1
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	1.006

Hasselt, België



De twintig belangrijkste huurders van Retail Estates vertegenwoordigen op basis van de brutohuurinkomsten 42,16% en 41,30% van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille.

Overzicht vastgoedportefeuille

U vindt hierna het overzicht van de vastgoedportefeuille van Retail Estates en dochterondernemingen op 31 maart 2026. Clusters waarvan de reële waarde meer dan 5% van het geconsolideerd actief vertegenwoordigen worden hieronder kort toegelicht.

De grootste cluster in onze portefeuille betreft een retailpark in Heerlen, Nederland (met 47 verschillende huurders). De reële waarde van dit retailpark vertegenwoordigt 6,17% van het geconsolideerd actief van de vennootschap.

Aangezien het echter twee aparte fysieke gebouwen betreft met tussenin een Ikea die niet behoort tot onze portefeuille, dienen deze naar risico-inschatting in feite apart te worden bekeken.

Voor verdere details over de vastgoedportefeuille verwijzen we naar onderstaande lijst.

Heerlen,
Nederland



België

Type park: RP = retailpark; RC = retailcluster

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huur-inkomsten (€)	Acquisitie-waarde (€)
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 809E, 2170 Merksem	MAX MARKT BV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 809C, 2170 Merksem	DAMART TSD NV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 809F, 2170 Merksem	EPPELJECK BRUSSEL BV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 809D, 2170 Merksem	COLIM CVBA							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 809A, 2170 Merksem	ETHIAS NV							
			Retail Park Bredabaan 809			6.687.449	3.641.338	100 %	3.740	510.184	6.641.762
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893M, 2170 Merksem	ALDI TURNHOUT NV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893Q, 2170 Merksem	AVEVE NV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893J, 2170 Merksem	BEDDEN EN MATRASSE? BV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893G, 2170 Merksem	FABRIMODE NV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893P, 2170 Merksem	C&A BELGIË CV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893D, 2170 Merksem	TEDI DISTRIBUTION BV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893C, 2170 Merksem	KRUIDVAT BV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 891-893, 2170 Merksem	VAN HAREN SCHOENEN							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893A, 2170 Merksem	MENATAM SA							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893N, 2170 Merksem	VANCHAUSS SRL							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893H, 2170 Merksem	MAXI ZOO BELGIUM							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893E, 2170 Merksem	FNAC VANDEN BORRE NV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893F, 2170 Merksem	PRO-DUO NV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 893K, 2170 Merksem	ZEEMAN							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 1205, 2900 Schoten	KREFEL NV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 1213, 2900 Schoten	KEUKENS DE ABDIJ BV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 1207, 2900 Schoten	MEDINA NV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 1215, 2900 Schoten	ZEB - ZEBULAH NV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 1209, 2900 Schoten	JBC NV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 1203, 2900 Schoten	JUNTOO ANTWERPEN							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RP	Bredabaan 1213, 2900 Schoten								
			Retail Park Merksem en Schoten Bredabaan			75.696.241	25.147.908	97 %	26.541	4.973.729	62.980.879
Antwerp	Antwerpen-Noord	RC	Bredabaan 968, 2170 Merksem	L&L RETAIL BELGIUM							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RC	Bredabaan 976, 2170 Merksem	TOYCHAMP BELGIUM NV							
Antwerp	Antwerpen-Noord	RC	Bredabaan 978, 2170 Merksem	X'O ANTWERPEN EN							
			Retail Cluster Merksem			12.899.630	5.471.743	100 %	5.620	858.747	10.092.468
	Antwerpen-Noord				2005 - 2018	95.283.319	34.260.990	97 %	35.901	6.342.660	79.715.109

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RP	Koningin Astridlaan 85A b00.01, 2550 Kontich	C&A BELGIË CV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RP	Koningin Astridlaan 85A b01.01, 2550 Kontich	BASIC FIT BELGIË							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RP	Koningin Astridlaan 83 b00.01, 2550 Kontich	ZEB - ANTWERP							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RP	Koningin Astridlaan 83 b01.01, 2550 Kontich	HECHI BV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RP	Koningin Astridlaan 85 b00.01, 2550 Kontich	FASHION FOR STARS BV							
	Retail Cluster Kontich					13.744.125	6.027.669	100 %	6.191	875.402	10.416.785
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 945A/002, 2610 Wilrijk	KEUKENONTWERPERS NV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 945, 2610 Wilrijk	PRO-DUO NV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 945A/001, 2610 Wilrijk	SCHRAUWEN SANITAIR							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 941, 2610 Wilrijk	G.V. BV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 941, 2610 Wilrijk	HILTI BELGIUM NV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 943, 2610 Wilrijk	STERLING GROUP NV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 947, 2610 Wilrijk	VOS POORTEN BV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 947A, 2610 Wilrijk	PPC BELGIUM BV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 947C, 2610 Wilrijk	BLADI BV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 947D, 2610 Wilrijk								
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 672, 2610 Wilrijk	JUNTOO ANTWERPEN EN LIMBURG NV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 649, 2610 Wilrijk	BETER MEUBEL BV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 651, 2610 Wilrijk	KREFEL NV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 800, 2610 Wilrijk	ODYSSEUS BOUWMARKTEN NV							
	Retail Cluster Wilrijk					33.837.258	16.530.238	94 %	20.015	2.228.410	27.121.872
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 68, 2630 Aartselaar	MAXI ZOO BELGIUM							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 90, 2630 Aartselaar	BMS NV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 86, 2630 Aartselaar	GOOS HORECA BELGIE							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 88, 2630 Aartselaar	VOS TOOLS BOOM BV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 66, 2630 Aartselaar	MEGA OUTLET BVBA							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 79/2, 2630 Aartselaar	GLAMM BV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Boomsesteenweg 79/1, 2630 Aartselaar	E5 FASHION NV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Antwerpsesteenweg 65_1, 2630 Aartselaar	BEDDEN EN MATRASSEN BV							
Antwerp	Antwerpen-Zuid	RC	Antwerpsesteenweg 65, 2630 Aartselaar	KEUKENS DE ABDIJ BV							
	Retail Cluster Aartselaar					20.602.233	12.618.089	100 %	12.740	1.341.229	13.188.236
	Antwerpen-Zuid				1973 - 2023	68.183.616	35.175.997	81 %	38.946	4.445.042	50.726.893
Antwerp	Lier	RC	Donk 54/1, 2500 Lier	BED-ART BV							
Antwerp	Lier	RC	Donk 54, 2500 Lier	JABCO BV							
Antwerp	Lier	RC	Donk 54/3, 2500 Lier	FNAC VANDEN BORRE NV							
Antwerp	Lier	RC	Donk 54/4, 2500 Lier	M.A.S. BV							
	Retail Cluster Donk					5.737.181	2.852.701	100 %	2.930	384.816	2.794.669

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettings- graad	Bruto- oppervlakte in m ²	Actuele huur- inkomsten (€)	Acquisitie- waarde (€)	
Antwerp	Lier	RC	Antwerpsesteenweg 308, 2500 Lier	GROEP BOSSUYT BELGIE NV								
Antwerp	Lier	RC	Antwerpsesteenweg 366, 2500 Lier	KREFEL NV								
Antwerp	Lier	RC	Antwerpsesteenweg 364, 2500 Lier	SLAAPADVIES BV								
Antwerp	Lier	RC	Antwerpsesteenweg 364, 2500 Lier	JYSK BVBA								
Antwerp	Lier	RC	Antwerpsesteenweg 340, 2500 Lier	GABOMA NV								
Antwerp	Lier	RC	Antwerpsesteenweg 338, 2500 Lier	E5 FASHION NV								
	Retail Cluster Antwerpsesteenweg						12.515.822	6.244.786	100 %	6.414	843.130	8.513.338
	Lier				2003 - 2016	18.253.003	9.097.487	100 %	9.344	1.227.946	11.308.007	
Antwerp	Mechelen-Noord	RC	Electriciteitsstraat 39, 2800 Mechelen	L.TORFS NV								
Antwerp	Mechelen-Noord	RC	Electriciteitsstraat 37, 2800 Mechelen	E5 FASHION NV								
	Mechelen-Noord				1986 - 2017	4.156.172	1.947.236	50 %	2.000	280.504	3.996.832	
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Brusselsesteenweg 447, 2800 Mechelen	2 B KITCHENS BV								
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Brusselsesteenweg 443, 2800 Mechelen	FABRIMODE NV								
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Brusselsesteenweg 445, 2800 Mechelen	NEW SOBELWOOD NV								
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Brusselsesteenweg 439, 2800 Mechelen	VAN HAREN SCHOENEN								
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Brusselsesteenweg 441 A, 2800 Mechelen	FNAC VANDEN BORRE NV								
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Brusselsesteenweg 441 B, 2800 Mechelen	WIBRA BELGIE BV								
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Brusselsesteenweg 437, 2800 Mechelen	L&L RETAIL BELGIUM								
Antwerp	Mechelen-Zuid	RP	Geerdegemstraat 148, 2800 Mechelen	JUNTOO ANTWERPEN & LIMBURG BV								
	Mechelen-Zuid				2005 - 2017	15.622.031	7.403.617	100 %	7.535	1.161.421	9.488.669	
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 8A, 2260 Oevel	FABRIMODE NV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 8, 2260 Oevel	VANCHAUSS SRL								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 11A, 2260 Oevel	OGU BV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 14, 2260 Oevel	KWANTUM BELGIE BV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 1, 2260 Oevel	M.A.S. BV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 10, 2260 Oevel	ZEB - ZEBULAH NV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 10A, 2260 Oevel	HEUREKA BVBA								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 12, 2260 Oevel	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 7, 2260 Oevel	HUNKEMÖLLER BELGIUM NV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 9A, 2260 Oevel	MERKKLEDING BVBA								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 11C, 2260 Oevel	EPPELJECK BRUSSEL BV								
Antwerp	Westerlo	RP	Bell Telephonelaan 2/2, 2260 Oevel	BURGER BRANDS BELGIUM NV								
Antwerp	Westerlo	RP	Bell-Telephonelaan 2/1, 2260 Oevel	ACTION BELGIUM BV								
Antwerp	Westerlo	RP	Hotelstraat 12A, 2260 Oevel	C&A BELGIË CV								
	Westerlo				1988 - 2023	20.621.412	11.483.846	100 %	11.795	1.452.545	17.949.546	

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Hainaut	Aiseau-Presles	RP	Rue du Campinaire 72, 6250 Aiseau-Presles	OMEGA NV							
Hainaut	Aiseau-Presles	RP	Rue du Campinaire 74, 6250 Aiseau-Presles	RSDECO NV							
Hainaut	Aiseau-Presles	RP	Rue du Campinaire 76, 6250 Aiseau-Presles	DISTRILED SUD BV							
Hainaut	Aiseau-Presles	RP	Rue du Campinaire 78, 6250 Aiseau-Presles	WIBRA BELGIE BV							
Hainaut	Aiseau-Presles	RP	Rue du Campinaire 80, 6250 Aiseau-Presles	ALDI GEMBLOUX SA							
Hainaut	Aiseau-Presles	RP	Rue du Campinaire 82, 6250 Aiseau-Presles	LGPCARS SRL							
	Aiseau-Presles				2009 - 2011	12.699.569	8.190.075	100 %	8.412	915.408	12.411.343
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	VANCHAUSS SRL							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	CC ATH SRL							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	KRUIDVAT BV							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	COLRUYT FOOD RETAIL NV							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	2NISS SRL							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	PP ATH							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	ELECTRO AV NV							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	ACTION BELGIUM BV							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	ALKEN MAES NV							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	RNA STORE SRL							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	BENU NV							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	SOCIETE DE COUVERTURE SRL							
Hainaut	Ath	RP	Chaussée de Bruxelles 64, 7800 Ath	VOYAGES ATH							
	Ath				1994 - 2017	13.150.185	7.221.945	100 %	7.418	985.622	10.128.338
Hainaut	Bas Sambre	RC	Chaussée Impériale 55, 6060 Gilly	WIBRA BELGIE BV							
Hainaut	Bas Sambre	RC	Chaussée Impériale 55A, 6060 Gilly	MEGA STORE SRL							
Hainaut	Bas Sambre	RC	Chaussée Impériale 55, 6060 Gilly	KRUIDVAT BV							
	Retail Cluster Gilly					3.447.244	2.128.642	100 %	2.186	258.080	2.373.505
Hainaut	Bas Sambre	RC	Rue de la Persévérance 7-9, 6061 Montignies-sur-Sambre	BASIC FIT BELGIÉ							
Hainaut	Bas Sambre	RC	Rue de la Persévérance 13, 6061 Montignies-sur-Sambre	DO INVEST NV							
Hainaut	Bas Sambre	RC	Rue de la Persévérance 11, 6061 Montignies-sur-Sambre	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Retail Cluster Montignies-sur-Sambre					5.400.688	1.524.686	100 %	3.966	449.700	2.199.864
	Bas Sambre				1989 - 2022	8.847.932	3.653.327	100 %	6.152	707.780	4.573.369
Hainaut	Binche	RC	Chaussée de Mons 322, 6150 Anderlues	POINTFOSSES SRL							
Hainaut	Binche	RC	Chaussée de Mons 324, 6150 Anderlues	JBC NV							
	Binche				2009	3.419.157	2.033.888	100 %	2.089	241.005	2.824.374
Hainaut	Borinage	RC	route de Mons 0, 7390 Quaregnon	KING JOUET BELGIQUE SRL							
Hainaut	Borinage	RC	Route de Mons 107, 7390 Quaregnon	ANTHONY DELBECQ							
Hainaut	Borinage	RC	route de Mons 107, 7390 Quaregnon	CHALET CENTER NV							
Hainaut	Borinage	RC	route de Mons 0, 7390 Quaregnon	MC DONALD'S RESTAURANTS BELGIUM NV							
Hainaut	Borinage	RC	Route de Mons 124, 7390 Wasmuel	B2DESTOCK SRL							

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Hainaut	Borinage	RC	rue du Grand Hornu 63, 7301 Hornu	ANISERCO NV							
Hainaut	Borinage	RC	rue du Grand Hornu 77, 7301 Hornu	BDO DISTRIBUTION SA							
	Borinage				1983 - 2017	8.523.953	3.840.923	100 %	5.545	637.744	6.014.907
Hainaut	Erquelinnes	RC	Route de Mons 276, 6560 Erquelinnes	SND SA							
Hainaut	Erquelinnes	RC	Route de Mons 260, 6560 Erquelinnes	YMB SRL							
	Erquelinnes				2010 - 2019	2.541.769	2.173.115	100 %	2.232	224.424	2.865.829
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 7, 7080 Frameries	ACTION BELGIUM BV							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 13, 7080 Frameries	FABRIMODE NV							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 545/3, 7080 Frameries	TEDI DISTRIBUTION SRL							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 15, 7080 Frameries	NIMA GESTION SRL							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 5, 7080 Frameries	VANCHAUSS SRL							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 9, 7080 Frameries	ANISERCO NV							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 11, 7080 Frameries	REDISCO BVBA							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 17, 7080 Frameries	X'O WALLONIÉ NV							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 19, 7080 Frameries	DISTRILED TOURNAI							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 0, 7080 Frameries	SND SA							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 0, 7080 Frameries	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 0, 7080 Frameries	KRUIDVAT BV							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 19, 7080 Frameries	RUBEN.G SPRL							
Hainaut	Frameries	RP	Route Nationale 0, 7080 Frameries	ITM ALIMENTAIRE BELGIUM SA							
	Frameries				1993 - 2018	22.699.766	14.523.460	100 %	14.917	1.678.421	22.004.909
Hainaut	Soignies	RC	Chaussee de Roeulx 353, 7060 Soignies	DISTRIBOIS NV							
Hainaut	Soignies	RC	Chaussee de Roeulx 351, 7060 Soignies	AVEVE NV							
	Soignies				2006	3.239.550	2.135.144	100 %	2.193	228.008	3.152.791
Hainaut	Leuze-en-Hainaut	RC	Rue de l'Artisanat 3, 7900 Leuze-en-Hainaut	ACTION BELGIUM BV							
Hainaut	Leuze-en-Hainaut	RC	Rue de l'Artisanat 5 bus A, 7900 Leuze-en-Hainaut	JYSK BVBA							
Hainaut	Leuze-en-Hainaut	RC	Rue de l'Artisanat 5, 7900 Leuze-en-Hainaut	KRUIDVAT BV							
	Leuze-en-Hainaut				2012	3.787.555	2.969.535	100 %	3.050	305.784	4.229.635
Hainaut	Louviere	RC	Avenue de la Wallonie 6, 7100 La Louvière	CHAUSSEA BRT BV							
Hainaut	Louviere	RC	Avenue de la Wallonie 6, 7100 La Louvière	ELECTRO DEPOT							
	Louviere				2008	3.783.096	2.883.857	100 %	2.962	262.239	3.466.198
Hainaut	Mons	RP	Place des Grands Pres 1, 7000 Mons	KREFEL NV							
Hainaut	Mons	RP	Place des Grands Pres 0, 7000 Mons	MAISONS DU MONDE							
Hainaut	Mons	RP	Place des Grands Pres 0, 7000 Mons	EVA AMEUBLEMENTS							
Hainaut	Mons	RP	Place des Grands Pres 0, 7000 Mons	BDO DISTRIBUTION SA							
Hainaut	Mons	RP	Place des Grands Pres 1, 7000 Mons	MONSPORTS SCRL							
Hainaut	Mons	RP	Place des Grands Pres 1, 7000 Mons	RETAIL CONCEPTS NV							
Hainaut	Mons	RP	Place des Grands Pres 0, 7000 Mons	M CREATION SRL							
	Mons				1999 - 2016	28.880.111	11.468.247	100 %	11.779	1.930.062	27.927.248

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Hainaut	Mouscron	RC	Rue de la Liesse 96, 7700 Mouscron/Moeskroen	EXCEL-CASH SA							
Hainaut	Mouscron	RC	Rue de la Liesse 92, 7700 Mouscron/Moeskroen	LIDL BELGIUM							
Hainaut	Mouscron	RC	Rue de la Liesse 94, 7700 Mouscron/Moeskroen	MHB OPTIQUE SA							
	Mouscron				1980 - 2016	5.669.877	2.641.426	100 %	2.713	435.805	5.280.398
Hainaut	Péruwelz	RC	rue Neuve Chaussée 0, 7600 Péruwelz	FABRIMODE NV							
Hainaut	Péruwelz	RC	rue Neuve Chaussée 0, 7600 Péruwelz	ACTION BELGIUM BV							
	Péruwelz				2014 - 2016	2.573.505	1.694.095	100 %	1.740	203.664	2.147.463
Hainaut	Tournai	RP	Rue de Maire 13a, 7503 Froyennes	ANISERCO NV							
Hainaut	Tournai	RP	Rue de Maire 18 E, 7503 Froyennes	KING JOUET BELGIQUE SRL							
Hainaut	Tournai	RP	Rue de Maire 13 c, 7503 Froyennes	CARGLASS NV							
Hainaut	Tournai	RP	Rue de Maire 13 D, 7503 Froyennes	AU COIN DU FEU SPRL							
			Retail Park Froyennes Rue de Maire			4.059.841	2.836.149	100 %	2.913	362.461	2.272.029
Hainaut	Tournai	RC	Rue de la Taverne du Maire 3, 7503 Froyennes	DI SA							
Hainaut	Tournai	RC	Rue des Rosselières 13, 7503 Froyennes	GRAND OPTICIENS BELGIUM SA							
Hainaut	Tournai	RC	Rue des Rosselières 14, 7503 Froyennes	MENATAM SA							
Hainaut	Tournai	RC	Rue des Rosselières 15, 7503 Froyennes	CAPRERA BV							
Hainaut	Tournai	RC	rue des Roselières 10, 7503 Froyennes	CHAUSSURES MANIET SA							
Hainaut	Tournai	RC	rue des Roselières 14, 7503 Froyennes								
Hainaut	Tournai	RC	Rue des Rosselières 12, 7503 Froyennes	VIDIEL SRL							
Hainaut	Tournai	RC	Rue des Rosselières 7, 7503 Froyennes	DELCAMBE - CHAUSSURES SRL							
Hainaut	Tournai	RC	Rue des Rosselières 1, 7503 Froyennes	BDO DISTRIBUTION SA							
			Retail Cluster Froyennes			14.053.595	4.274.183	80 %	7.575	908.867	8.980.114
	Tournai				1987 - 2023	18.113.436	7.110.332	86 %	10.488	1.271.328	11.252.144
Hainaut	Wilson	RC	Avenue Wilson 421, 7012 Jemappes	NIKE RETAIL BV							
Hainaut	Wilson	RC	Avenue Wilson 421, 7012 Jemappes	CHAUSSEA BRT BV							
Hainaut	Wilson	RC	Avenue Wilson 421, 7012 Jemappes	BASIC FIT BELGIË							
	Wilson				2012	5.836.101	2.885.804	100 %	2.964	415.504	5.384.896
Liege	Blegny-Barchon	RP	Champs de Tignée 14, 4671 Barchon	LES PERES NOIRS SA							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Champs de Tignée 14, 4671 Barchon	OPTIC BARCHON SCRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Champs de Tignée 14, 4671 Barchon	CHAUD DIFFUSION SPRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 26/04, 4671 Barchon	MME SUZANNE SAKER							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 22, 4671 Barchon	BRICOBA SA							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 26/1, 4671 Barchon	MALIK COIFFURE SRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 24, 4671 Barchon	LES BOUCHERS DOUBLES SRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 24/11, 4671 Barchon	YE ZHIYI							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 20/01, 4671 Barchon	L'ECONOMIE POPULAIRE							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 26/03, 4671 Barchon	LA GLISSE SCRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 20/02, 4671 Barchon	3D MANAGEMENT SPRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 30, 4671 Barchon	SOLISACO SRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 32, 4671 Barchon	DELHAIZE LE LION - DE LEEUW COMM.VA							

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 20, 4671 Barchon	LIDL BELGIUM							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 20-34, 4671 Barchon	TOP TRADING BVBA							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 34/2, 4671 Barchon	T.C. BONCELLES SPRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 20-34, 4671 Barchon	T.C. BONCELLES SPRL							
Liege	Blegny-Barchon	RP	Rue Champs de Tignée 20-34, 4671 Barchon	PHILIPPE STEVENS SRL							
	Blegny-Barchon				2003 - 2008	20.759.965	11.784.672	100 %	12.104	1.523.662	15.636.780
Liege	Bonnelles	RC	Route du Condroz 221, 4120 Neupré	KO AMUSEMENT 4120							
Liege	Bonnelles	RC	Route du Condroz 221, 4120 Neupré	DSTORE NEUPRE SRL							
Liege	Bonnelles	RC	Route du Condroz 221, 4120 Neupré	SOLISACO SRL							
Liege	Bonnelles	RC	Route du Condroz 221, 4120 Neupré	BOUNCE WEAR BVBA							
	Bonnelles				1993 - 2008	4.028.652	2.931.569	100 %	3.011	316.432	4.366.799
Liege	Liège	RP	Boulevard Raymond Poincaré 26, 4000 Liège	X ² O WALLONIÉ NV							
Liege	Liège	RP	Boulevard Raymond Poincaré 20, 4000 Liège								
Liege	Liège	RP	Boulevard Raymond Poincaré 22, 4000 Liège	W4D NV							
Liege	Liège	RP	Boulevard Raymond Poincaré 105, 4000 Liège	KREFEL NV							
Liege	Liège	RP	Boulevard Raymond Poincaré 103, 4000 Liège	TERRE ASBL							
Liege	Liège	RP	Boulevard Raymond Poincaré #, 4000 Liège	BURGER BRANDS BELGIUM BV							
Liege	Liège	RP	Boulevard Froidmont 21, 4000 Liège	JYSK BVBA							
Liege	Liège	RP	Boulevard Froidmont 13/15, 4000 Liège	BURO MARKET NV							
Liege	Liège	RP	Boulevard Cuivre et Zinc 21, 4000 Liège	ANISERCO NV							
Liege	Liège	RP	Boulevard Cuivre et Zinc 19, 4000 Liège	DISCUS SPRL							
Liege	Liège	RP	Boulevard Cuivre et Zinc 19, 4000 Liège	ZANIMO SRL							
Liege	Liège	RP	Boulevard Cuivre et Zinc 17, 4000 Liège	ALDA CREATIONS SRL							
Liege	Liège	RP	Boulevard Froidmont 23, 4000 Liège	ALDI VAUX-SUR-SURE							
Liege	Liège	RP	Boulevard Froidmont 17, 4000 Liège	DISTRILED LIEGE SPRL							
	Liège				2001 - 2021	21.619.097	12.302.656	93 %	13.536	1.581.232	16.811.913
Liege	Eupen	RP	Herbesthalerstraat 154, 4700 Eupen	X ² O WALLONIÉ NV							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	3D MANAGEMENT SPRL							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	ANISERCO NV							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 11K, 4700 Eupen	CHAUSSEA BRT BV							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	C&A BELGIË CV							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	CPBE SRL							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	TEDI DISTRIBUTION SRL							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	JBC NV							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	TONIC SRL							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	PRO-DUO NV							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	VERITAS NV							
Liege	Eupen	RP	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen	CCB MODE SA							
	Eupen				2003 - 2024	17.754.913	11.228.183	100 %	9.513	1.183.424	16.354.293

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettings- graad	Bruto- oppervlakte in m ²	Actuele huur- inkomsten (€)	Acquisitie- waarde (€)
Liege	Grivegnée Nord	RC	Rue Servais Malaise 29, 4030 Grivegnée	MAXI ZOO BELGIUM							
Liege	Grivegnée Nord	RC	Rue Servais Malaise 29/31, 4030 Grivegnée	KRUIDVAT BV							
Liege	Grivegnée Nord	RC	Rue Servais Malaise 29/31, 4030 Grivegnée	CASH EXPRESS DEV SRL							
	Grivegnée Nord				2017 - 2018	2.653.699	1.806.065	100 %	1.855	190.493	2.320.572
Liege	Herstal	RP	rue des Naiveux 44, 4040 Herstal	HOME KITCHENS SRL							
Liege	Herstal	RP	rue des Naiveux 40, 4040 Herstal	L&L RETAIL BELGIUM							
Liege	Herstal	RP	Rue des Naiveux 24B, 4040 Herstal	KRUIDVAT BV							
Liege	Herstal	RP	Rue des Naiveux 24B, 4040 Herstal	TAO BELGIQUE SA							
Liege	Herstal	RP	Rue des Naiveux 20, 4040 Herstal	FNAC VANDEN BORRE NV							
Liege	Herstal	RP	Rue des Naiveux 7, 4040 Herstal	ELECTRO SALLE SA							
	Retail Park Rue des Nalveux					7.701.257	3.391.118	100 %	4.233	662.084	3.830.049
Liege	Herstal	RC	rue Pierre Joseph Antoine 110, 4040 Herstal	MIDYAT MARKET SRL							
Liege	Herstal	RC	rue Pierre Joseph Antoine 116, 4040 Herstal	AVA PAPIERWAREN NV							
	Retail Cluster Rue Pierre Joseph					3.854.111	1.913.163	100 %	1.965	281.361	2.607.565
	Herstal				1987 - 2018	11.555.369	5.304.281	100 %	6.198	943.445	6.437.615
Liege	Hognoul	RP	Porte de Liège 7, 4342 Hognoul	JUNTOO WEST-VLAANDEREN EN WALLONIE NV							
Liege	Hognoul	RP	Porte de Liège 7, 4342 Hognoul	POLTRONESOFA BELGIUM SA							
Liege	Hognoul	RP	Porte de Liège 7, 4342 Hognoul								
Liege	Hognoul	RP	Porte de Liège 7, 4342 Hognoul	X²O WALLONIÉ NV							
	Hognoul				2021	15.317.416	4.022.997	73 %	5.672	762.000	9.561.940
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	AUTO 5 NV							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	CLUB SA							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	KREFEL NV							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 255, 4000 Rocourt	MEDI-MARKET PARAPHARMACIES SA							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	BDO DISTRIBUTION SA							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	C&A BELGIË CV							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	DELCAMBE - CHAUSSURES SRL							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	HEMA BELGIE BV							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	ZEB - NATIONALE4 NV							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	JBC NV							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	BURGER BRANDS BELGIUM NV							
Liege	Rocourt	RP	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	CHAUSSSEA BRT BV							
	Rocourt				2001 - 2012	31.854.851	10.616.351	100 %	10.904	2.183.278	28.763.193

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettings- graad	Bruto- oppervlakte in m ²	Actuele huur- inkomsten (€)	Acquisitie- waarde (€)
Liege	Verv-Gerard	RC	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers	DELIMMO SA							
Liege	Verv-Gerard	RC	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers	ANISERCO NV							
Liege	Verv-Gerard	RC	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers	ELECTRO DEPOT							
Liege	Verv-Gerard	RC	Rue Fernand Houget 6A, 4800 Verviers	BDO DISTRIBUTION SA							
Liege	Verv-Gerard	RC	Rue Fernand Houget 3, 4800 Verviers	LA TROUVAILLE SRL							
Liege	Verv-Gerard	RC	Rue Fernand Houget 3, 4800 Verviers								
Liege	Verv-Gerard	RC	Rue Fernand Houget 6A, 4800 Verviers								
	Verv-Gerard				1998 - 2019	13.795.663	8.253.375	77 %	10.530	944.768	12.483.909
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	DECATHLON BELGIUM NV							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MC DONALD'S RESTAURANTS BELGIUM NV							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	SECUREX INTERNATIONAL							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MIAMI SUN SPRL							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	CHR VERVIERS EAST BELGIUM SC							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	PHARMACIES POPULAIRES DE VERVIERS ET ARR. SCRL							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	COLIM CVBA							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	PRO-DUO NV							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	ZANIMO SRL							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	ELECTRO AV NV							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	SND SA							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MENATAM SA							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MAISONS DU MONDE							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	PARFUMERIE ICI PARIS XL SA							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	CHAUSSEA BRT BV							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	L&L RETAIL BELGIUM							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	3D MANAGEMENT SPRL							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	JBC NV							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	DELIMMO SA							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	CRESCEND HOME							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	MAXI ZOO BELGIUM							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	PAPETERIE.BE SRL							
Liege	Verviers	RP	Rue de la Station 8, 4800 Verviers	KRUIDVAT BV							
	Verviers				1998 - 2015	51.793.272	21.201.525	100 %	20.430	3.350.231	38.317.930
Liege	Waremme	RC	Chaussée Romaine 244, 4300 Waremme	POIVRE ET SEL CONCEPT SRL							
Liege	Waremme	RC	Chaussée Romaine 244, 4300 Waremme	REVOLUTION FITNESS							
Liege	Waremme	RC	Chaussée Romaine 244, 4300 Waremme	AL'BINETE WAREMME							
Liege	Waremme	RC	Chaussée Romaine 246, 4300 Waremme	D.V.A.P. SA							
	Waremme				1994 - 2017	3.149.718	1.831.379	100 %	1.881	246.848	2.982.842

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettings- graad	Bruto- oppervlakte in m ²	Actuele huur- inkomsten (€)	Acquisitie- waarde (€)
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 5, 3580 Beringen	BRICO BELGIUM NV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 5, 3580 Beringen	BRICO BELGIUM NV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 6, 3580 Beringen	ALBERT HEIJN							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 7, 3580 Beringen	MAXI ZOO BELGIUM							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 8, 3580 Beringen	CHAUSSEA BRT BV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 9, 3580 Beringen	MEDINA NV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 10, 3580 Beringen	L&L RETAIL BELGIUM							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 11, 3580 Beringen	ZEB - BELLACOOOLA NV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 12, 3580 Beringen	H&M HENNES & MAURITZ SA							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 13, 3580 Beringen	FABRIMODE NV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 14, 3580 Beringen	C&A BELGIË CV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 15, 3580 Beringen	AVA PAPIERWAREN NV							
Limburg	Beringen	RP	be-MINE 16, 3580 Beringen	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Beringen				2015	37.343.613	17.171.701	100 %	17.637	2.402.362	31.238.041
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 97, 3600 Genk	GROEP BOSSUYT BELGIE NV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 99, 3600 Genk	FABRIMODE NV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 101, 3600 Genk	MEDINA NV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 103, 3600 Genk	L&L RETAIL BELGIUM							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 107, 3600 Genk	SWISS SENSE BELGIË							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 105, 3600 Genk	RSA WOONOPLOSSINGEN BV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 183, 3600 Genk	CHALET CENTER NV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RP	Hasseltweg 111, 3600 Genk	BYB BV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RP	Hasseltweg 113, 3600 Genk	KVIK							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RP	Hasseltweg 115, 3600 Genk	SLEEP DESIGN NV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 76 bus 1, 3600 Genk	TOYCHAMP BELGIUM NV							
Limburg	Genk-Hasseltweg	RC	Hasseltweg 76 bus 2, 3600 Genk	SEATS AND SOFAS NV							
	Genk-Hasseltweg				2005 - 2009	19.817.976	10.665.024	100 %	10.954	1.357.952	16.085.141
Limburg	Hasselt	RP	Biezenstraat 53, 3500 Hasselt	KWANTUM BELGIE BV							
Limburg	Hasselt	RP	Biezenstraat 51, 3500 Hasselt	MEDIA MARKT TWEE TORENS HASSELT NV							
Limburg	Hasselt	RP	Biezenstraat 49, 3500 Hasselt	MAISONS DU MONDE							
Limburg	Hasselt	RP	Biezenstraat 47, 3500 Hasselt	X²O ANTWERPEN EN							
	Hasselt				2017 - 2019	16.917.167	5.806.658	100 %	5.762	1.108.923	14.963.836
Limburg	Genk-Ind	RC	Wilde Kastanjelaan 1 bus 1, 3600 Genk	MEVLANA SLAGERIJ							
Limburg	Genk-Ind	RC	Wilde Kastanjelaan 5, 3600 Genk	ALDI REAL ESTATE NV							
	Genk-Ind				2008 - 2009	3.587.564	3.379.434	100 %	3.471	231.904	3.497.587

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Limburg	Lanaken	RP	Maaseikersteenweg 197 bus 5, 3620 Lanaken	ALDI HEUSDEN-ZOLDER							
Limburg	Lanaken	RP	Maaseikersteenweg 197 bus 6, 3620 Lanaken	E5 FASHION NV							
Limburg	Lanaken	RP	Maaseikersteenweg 197 bus 1, 3620 Lanaken	WIBRA BELGIE BV							
Limburg	Lanaken	RP	Maaseikersteenweg 197 bus 2, 3620 Lanaken	TOYCHAMP BELGIUM NV							
	Lanaken				2005 - 2017	4.902.551	4.040.522	100 %	4.150	273.975	5.409.339
Limburg	Maasmechelen	RC	Koninginnelaan 125, 3630 Maasmechelen	ALI BABA MAASLAND NV							
Limburg	Maasmechelen	RC	Koninginnelaan 125 bus 1, 3630 Maasmechelen	JIMS EXPANSION NV							
Limburg	Maasmechelen	RC	Koninginnelaan 127, 3630 Maasmechelen	JIMS EXPANSION NV							
	Maasmechelen				2012 - 2016	2.268.678	1.865.456	100 %	1.916	199.923	2.449.868
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 6, 3700 Tongeren	JBC NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 8, 3700 Tongeren	L.TORFS NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 10, 3700 Tongeren	ALLWICO NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 12, 3700 Tongeren	PRO-DUO NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 14, 3700 Tongeren	VANCHAUSS SRL							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 16, 3700 Tongeren	KLEDING VOSSEN NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 18, 3700 Tongeren	FNAC VANDEN BORRE NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 2, 3700 Tongeren	ZEB - MONASHEE BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 4, 3700 Tongeren	TAKKO FASHION BELGIUM NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 1, 3700 Tongeren	COLIM CVBA							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 3, 3700 Tongeren	FABRIMODE NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 5, 3700 Tongeren	KRUIDVAT BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 7, 3700 Tongeren	E5 FASHION NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 9, 3700 Tongeren	TEDI DISTRIBUTION							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 11, 3700 Tongeren	AUVA NV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 13, 3700 Tongeren	DRINKS SUPPLY BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 15, 3700 Tongeren	VSF MANAGEMENT BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 17, 3700 Tongeren								
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 19, 3700 Tongeren	JOETRON BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 21, 3700 Tongeren	ALBERT HEIJN							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 23, 3700 Tongeren	ZOLI99 BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 25, 3700 Tongeren	ACTION BELGIUM BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 27, 3700 Tongeren	MAXI ZOO BELGIUM							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 29, 3700 Tongeren	LIDL BELGIUM							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 33, 3700 Tongeren	DEVA INTERNATIONAL							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 35, 3700 Tongeren	LYZ HOME BV							
Limburg	Tongeren	RP	Luikersteenweg 151 bus 37, 3700 Tongeren	ZOLI99 BV							
	Tongeren				2007 - 2012	38.976.607	29.262.144	97 %	31.105	2.720.497	39.705.549

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Luxembourg	Arlon	RP	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	MEDIA MARKT LIEGE MEDIACITE							
Luxembourg	Arlon	RP	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	MAISONS DU MONDE							
Luxembourg	Arlon	RP	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	IMPERMO - STULTJES SA							
Luxembourg	Arlon	RP	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	EXTERIOO WEST-VLAANDEREN EN WALLONIE NV							
Luxembourg	Arlon	RP	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	ARLONSPORTS SCRL							
Luxembourg	Arlon	RP	Rue de Grass 0, 6700 Sterpenich	X ² O WALLONIÉ NV							
	Arlon				2018	24.081.608	10.829.553	100 %	11.123	1.728.750	20.766.628
Luxembourg	Bouillon	RC	Rue de la Girafe 21, 6830 Bouillon	OMEGA NV							
Luxembourg	Bouillon	RC	Rue de la Girafe 25, 6830 Bouillon	BPOST SA							
	Bouillon				2008	3.575.362	2.823.492	100 %	2.900	262.228	3.206.077
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	BURGER BRANDS BELGIUM							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	MONDIAL EXPRESS SCRL							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	H&M HENNES & MAURITZ SA							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	JBC NV							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	APRIL BEAUTY BELGIUM							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	VERITAS NV							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 0, 6800 Libramont	AVA PAPIERWAREN NV							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de l'Aliénau 8, 6800 Libramont	POINT CARRE BELGIUM BV							
	Libramont		Retail Park Rue de L'Allénau			13.179.443	7.323.555	100 %	7.522	927.039	14.840.827
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de Libin 2a, 6800 Libramont	BRICO ARDENNE SRL							
Luxembourg	Libramont	RP	Rue de Libin 2, 6800 Libramont	KREFEL NV							
Luxembourg	Libramont	RP	rue de Neufchâteau 4, 6800 Libramont-Chevigny	CEBEO SA							
	Libramont		Retail Park Libramont			7.359.620	4.833.040	100 %	4.964	533.036	6.586.012
Luxembourg	Libramont	RC	Avenue de Bouillon 139, 6800 Libramont	DISTRILED MARCHE							
Luxembourg	Libramont	RC	Avenue de Bouillon 139c, 6800 Libramont	ALDI VAUX-SUR-SURE							
Luxembourg	Libramont	RC	Avenue de Bouillon 139b, 6800 Libramont	COMING MANAGEMENT							
	Libramont		Retail Cluster Avenue de Bouillon			4.437.544	3.157.443	100 %	3.243	299.771	4.339.878
	Libramont				1997 - 2020	24.976.607	15.314.038	100 %	15.729	1.759.846	25.766.716
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	avenue de France 40, 6900 Marche-en-Famenne	IMPERMO - STULTJENS							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	avenue de France 44, 6900 Marche-en-Famenne	I X I DISTRIBUTION							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	avenue de France 38, 6900 Marche-en-Famenne	C&A BELGIË CV							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	avenue de France 46, 6900 Marche-en-Famenne	DREAMBABY NV							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Avenue de France 32, 6900 Marche-en-Famenne	JYSK BVBA							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Avenue de France 34, 6900 Marche-en-Famenne	JMBA SPRL							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Avenue de France 36, 6900 Marche-en-Famenne	MAXI ZOO BELGIUM							
	Marche-en-Famenne		Retail Park Avenue de France			12.455.935	6.519.346	100 %	6.696	872.955	5.987.274
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	H&M HENNES & MAURITZ							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	HEMA BELGIE BV							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	MT - MONDIAL							

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettings- graad	Bruto- oppervlakte in m ²	Actuele huur- inkomsten (€)	Acquisitie- waarde (€)
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	ELECTRO AV NV							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	I LOVE 2ND HAND SRL							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne	CIVADIS SA							
Luxembourg	Marche-en-Famenne	RP	Rue du Parc Industriel 13, 6900 Marche-en-Famenne	HUBO BELGIE NV							
			Retail Park Rue du Parc Industriel			12.942.312	7.678.925	100 %	7.887	863.812	11.774.131
	Marche-en-Famenne				1997 - 2016	25.398.247	14.198.271	100 %	14.583	1.736.767	17.761.405
Luxembourg	Messancy	RC	rue de la Vallée 104, 6780 Messancy	I.L.I.S. SA							
Luxembourg	Messancy	RC	Rue de la Ferme 108, 6780 Messancy	BDO DISTRIBUTION SA							
Luxembourg	Messancy	RC	rue de la Vallée 100, 6780 Messancy	MAKE SRL							
Luxembourg	Messancy	RC	Rue de la Vallée 100-108, 6780 Messancy	BLUE VISION							
Luxembourg	Messancy	RC	rue de la Vallée 106, 6780 Messancy	YASIM-NAZAR							
Luxembourg	Messancy	RC	Rue de la Vallée 106, 6780 Messancy	QUALITY MEAT RENMANS SA							
	Messancy				1998 - 2010	3.290.867	4.546.796	100 %	4.670	347.818	5.589.976
Namur	Andenne	RC	Rue de la Papeterie 19, 5300 Andenne	KING JOUET BELGIQUE							
Namur	Andenne	RC	Avenue de la Belle Mine 24, 5300 Andenne	FNAC VANDEN BORRE NV							
Liege	Huy	RP	Avenue du Bosquet 33, 4500 Huy	BALOISE BELGIUM NV							
	Andenne				2001 - 2017	5.496.332	3.017.863	100 %	3.191	396.155	4.325.243
Namur	Dinant	RP	Tienne de l'Europe / Rue Saint Jacq 0, 5500 Dinant								
Namur	Dinant	RP	Tienne de l'Europe 12C, 5500 Dinant	ELECTRO AV NV							
Namur	Dinant	RP	Tienne de l'Europe 5, 5500 Dinant								
Namur	Dinant	RP	Tienne de l'Europe 0, 5500 Dinant								
Namur	Dinant	RP	Tienne de l'Europe 0, 5500 Dinant	PARÉE PIERRE							
Namur	Dinant	RP	Tienne de l'Europe 0, 5500 Dinant	NMD SPRL							
Namur	Dinant	RP	Tienne De L'Europe 0, 5500 Dinant								
	Dinant				1999 - 2017	4.205.994	1.662.940	32 %	5.330	103.360	6.673.548
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 0, 5030 Gembloux	MENATAM SA							
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 11, 5030 Gembloux	KREFEL NV							
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 2, 5030 Gembloux	AVA PAPIERWAREN NV							
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 10, 5030 Gembloux	AUGEM SPRL							
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 8, 5030 Gembloux	ELECTRO AV NV							
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 7, 5030 Gembloux	KRUIDVAT BV							
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 1, 5030 Gembloux	POINTFOSSSES SRL							
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 0, 5030 Gembloux								
Namur	Gembloux	RC	Campagne d'Enée 5, 5030 Gembloux	DISTRILED CENTRE BV							
Namur	Gembloux	RC	Chaussée de Wavre 42B, 5030 Gembloux	CHALET CENTER NV							
Waals-Brabant	Wavre Oost	RC	Avenue Reine Astrid 4/6, 1300 Wavre	BDO DISTRIBUTION SA							
	Gembloux				2009 - 2014	18.554.964	8.601.929	89 %	9.900	1.205.278	16.043.228

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Namur	Philippeville	RP	Zoning des Quatre Bras 5, 5600 Philippeville	VANCHAUSS SRL							
Namur	Philippeville	RP	Zoning des Quatre Bras 4, 5600 Philippeville	C&A BELGIË CV							
Namur	Philippeville	RP	Zoning des Quatre Bras 7, 5600 Philippeville	ALDI GEMBLOUX SA							
	Philippeville				2004 - 2008	4.861.135	2.858.542	100 %	2.936	374.849	376.522
Namur	Sambreville	RP	Rue Baty des Puissances 6, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	ACTION BELGIUM BV							
Namur	Sambreville	RP	rue Baty des Puissances 1, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	BRICO BELGIUM NV							
Namur	Sambreville	RP	rue Baty des Puissances 1, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	BDO DISTRIBUTION SA							
Namur	Sambreville	RP	Rue Baty des Puissances 12, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	SOULEIMAN OUALAD HAJ AMAR							
Namur	Sambreville	RP	Rue Baty des Puissances 0, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	PING AN 168 SPRL							
Namur	Sambreville	RP	Rue Baty des Puissances 27, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	BAVAROIS CONCEPT							
Namur	Sambreville	RP	Rue Baty des Puissances 10, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	TEDI DISTRIBUTION							
	Sambreville				1997 - 2016	8.118.566	6.252.577	100 %	6.422	638.684	6.102.015
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	PARFUMERIE ICI PARIS XL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	JBC NV							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	POINTFOSSSES SRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	CHAUSSURES MANIET SA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	VIDIEL SRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	HELGA CHANTRAINE							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	HUNKEMÖLLER BELGIUM BV							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	ACTION BELGIUM BV							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	HELGA CHANTRAINE							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	ASSIST P.C. SA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	OKAIDI BELGIUM SA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 7, 5070 Fosses-la-Ville	FASTORE OUTLET SRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	PHARMACIE GRAF-LESOYE SPRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 7D, 5070 Fosses-la-Ville	VIASCIMI SRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	DELHAIZE LE LION - DE LEEUW COMM VA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	JOUETS BROZE SA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	STOCK FOSSES SA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	HELGA CHANTRAINE							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 7, 5070 Fosses-la-Ville	PRESS SHOP AND MORE SA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	ANISERCO NV							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 3A, 5070 Fosses-la-Ville	VD-FISC SRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	JUST ET OLI SPRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	IMPERIAL BIJOUX SPRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 3F, 5070 Fosses-la-Ville	CROQ'IN STOCK SCRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	PREVITI M. & C. SCRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	PROXI SHOP SRL							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 0, 5070 Fosses-la-Ville	FAVRESSE MARIE--HELENE							

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettings- graad	Bruto- oppervlakte in m ²	Actuele huur- inkomsten (€)	Acquisitie- waarde (€)
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 5, 5070 Fosses-la-Ville	VIAGOS SA							
Namur	Namen-Fosses-La-Ville	RP	Rue du Cimetière 5A, 5070 Fosses-la-Ville	SERVAIS ALAIN							
	Namen-Fosses-La-Ville				1993 - 2014	33.350.716	15.519.305	100 %	15.940	2.146.398	29.291.475
Namur	Namen-Noord	RC	rue de Sardanson 4, 5004 Bouge								
Namur	Namen-Noord	RC	rue de Sardanson 4, 5004 Bouge	CCB CORPORATE SRL							
Namur	Namen-Noord	RC	rue de Sardanson 2, 5004 Bouge	2 HB ANS SPRL							
Namur	Namen-Noord	RC	Chaussée de Louvain 261, 5004 Bouge	C&A BELGIË CV							
Namur	Namen-Noord	RC	Chaussée de Louvain 257, 5004 Bouge	ITM ALIMENTAIRE BELGIUM SA							
	Retail Cluster Bouge					9.350.741	4.244.982	96 %	4.532	673.727	6.437.756
Namur	Namen-Noord	RP	rue Louis Albert 13, 5020 Champion	GESTEC ORTHOPEDIE							
Namur	Namen-Noord	RP	rue Louis Albert 5, 5020 Champion	JBC NV							
Namur	Namen-Noord	RP	rue Louis Albert 3, 5020 Champion	CHAUSSURES LACHAPELLE SA							
Namur	Namen-Noord	RP	Rue Louis Albert 7, 5020 Champion	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
Namur	Namen-Noord	RP	Rue Louis Albert 6A, 5020 Champion	SND SA							
Namur	Namen-Noord	RP	Rue Louis Albert 6, 5020 Champion								
	Retail Park Champion Rue Louis Albert					10.230.664	4.600.354	84 %	5.637	628.187	7.323.175
Namur	Namen-Noord	RP	Chaussée de Louvain 562, 5020 Champion	ALDI GEMBLOUX SA							
Namur	Namen-Noord	RP	Chaussée de Louvain 564, 5020 Champion	MAISONS DU MONDE							
Namur	Namen-Noord	RP	Chaussée de Louvain 564B, 5020 Champion	LE FU SPRL							
	Retail Park Champion Chaussée de Louvain					7.149.301	4.572.119	100 %	4.696	541.489	6.254.286
	Namen-Noord				2000 - 2024	26.730.707	13.417.455	93 %	14.865	1.843.404	20.015.216
Namur	Namen-Zuid	RC	Avenue du Prince de Liege 115, 5100 Jambes	FNAC VANDEN BORRE NV							
Namur	Namen-Zuid	RC	Avenue Prince de Liège 119, 5100 Jambes	MAXI ZOO BELGIUM							
Namur	Namen-Zuid	RC	Avenue Prince de Liège 114/120, 5100 Jambes	X'O WALLONIÉ NV							
	Retail Cluster Jambes Avenue Prince de Liège					7.960.861	3.225.600	100 %	3.313	566.721	7.662.107
Namur	Namen-Zuid	RC	Chaussée de Liège 539, 5100 Jambes	BRICO PLAN-IT NV							
	Retail Cluster Jambes					27.492.061	13.652.267	100 %	14.022	1.720.102	22.595.682
Namur	Namen-Zuid	RC	Chaussée de Marche 570, 5101 Erpent	KREFEL NV							
Namur	Namen-Zuid	RC	Chaussée de Marche 586, 5101 Erpent	LOVIC SA							
	Retail Cluster Erpent					4.136.631	1.898.555	100 %	1.950	308.556	3.845.354
	Namen-Zuid				1997 - 2018	39.589.553	18.776.422	100 %	19.285	2.595.379	34.103.143
Oost-Vlaanderen	Aalst-Gentsestwg	RC	Gentsesteenweg 442, 9300 Aalst	MEDI-MARKET GROUP NV							
Oost-Vlaanderen	Aalst	RC	Pieter Corneliskaai 16, 9300 Aalst	BRICO BELGIUM NV							
Oost-Vlaanderen	Herzele	RC	Provincieweg 266, 9550 Herzele	MODEMAKERS FASHION							
	Aalst				2014 - 2019	6.278.501	3.862.343	100 %	3.967	463.291	5.493.145

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettings- graad	Bruto- oppervlakte in m ²	Actuele huur- inkomsten (€)	Acquisitie- waarde (€)	
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RP	Mechelsesteenweg 138 B, 9200 Dendermonde	DV&CO BV								
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RP	Mechelsesteenweg 138A, 9200 Dendermonde	LIFE OUTDOOR LIVING BELGIUM BV								
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RP	Mechelsesteenweg 138E, 9200 Dendermonde	JYSK BVBA								
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RP	Mechelsesteenweg 138D, 9200 Dendermonde	TOYCHAMP BELGIUM NV								
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RP	Mechelsesteenweg 138C, 9200 Dendermonde	BASIC FIT BELGIË								
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RP	Mechelsesteenweg 140A, 9200 Dendermonde	MYCOR NV								
	Retail Park Dendermonde						13.074.676	9.319.043	100 %	9.572	937.109	4.725.992
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RC	Mechelsesteenweg 51, 9200 Dendermonde	KREFEL NV								
Oost-Vlaanderen	Dendermonde	RC	Mechelsesteenweg 35, 9200 Dendermonde	DATOS NV								
	Retail Cluster Dendermonde						6.103.502	3.519.629	100 %	3.615	436.557	4.180.125
	Dendermonde					1991 - 2023	19.178.178	12.838.672	100 %	13.187	1.373.666	8.906.117
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82R, 9900 Eeklo	DAMART TSD NV								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82P, 9900 Eeklo	HUNKEMÖLLER BELGIUM								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82O, 9900 Eeklo	HANS ANDERS BELGIE								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82N - Krüg, 9900 Eeklo	L&L RETAIL BELGIUM								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82M - Krüg, 9900 Eeklo	ZEB - SOMNIUM NV								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82L - Krüg, 9900 Eeklo	C&A BELGIË CV								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82K - Krüg, 9900 Eeklo	ZEB - SAVERMO NV								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82J - Krüg, 9900 Eeklo	L.TORFS NV								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82H - Krüg, 9900 Eeklo	HEMA BELGIE BV								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82G - Krüg, 9900 Eeklo	FNAC VANDEN BORRE NV								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82F - Krüg, 9900 Eeklo	JBC NV								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82D - Krüg, 9900 Eeklo	ALLWICO NV								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82C - Krüg, 9900 Eeklo	SPORTSCHOOL DE POORTER								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82B - Krüg, 9900 Eeklo	LIDL BELGIUM								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 82A - Krüg, 9900 Eeklo	ELECTRO AV NV								
Oost-Vlaanderen	Eeklo	RP	Stationstraat 80, 9900 Eeklo	TIJDLOOS BVBA								
	Eeklo					1998 - 2005	26.091.973	11.597.163	100 %	11.911	1.683.266	19.669.705
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Wallekensstraat 28, 9051 Sint-Denijs-Westrem	MATOXI BV								
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Wallekensstraat 24, 9051 Sint-Denijs-Westrem	L.TORFS NV								
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Wallekensstraat 26, 9051 Sint-Denijs-Westrem	ZEB - KAZO BV								
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1036A, 9051 Sint-Denijs-Westrem	RETAIL CONCEPTS NV								
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1036, 9051 Sint-Denijs-Westrem									
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1178, 9051 Sint-Denijs-Westrem	TOYCHAMP BELGIUM NV								
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1198-1200, 9051 Sint-Denijs-Westrem	FNAC VANDEN BORRE NV								
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1192B, 9051 Sint-Denijs-Westrem	KREFEL NV								
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1182, 9051 Sint-Denijs-Westrem	SLAAPADVIES BV								

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettings- graad	Bruto- oppervlakte in m ²	Actuele huur- inkomsten (€)	Acquisitie- waarde (€)
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1206, BE/9051 Sint-Denijs-Westrem	X ² O WEST – EN OOST-VLAANDEREN NV							
Oost-Vlaanderen	Gent-Zuid	RC	Kortrijksesteenweg 1206, BE/9051 Sint-Denijs-Westrem	MEDI-MARKET PARAPHARMACIES SA							
	Gent-Zuid				1978 - 2018	34.354.500	10.400.188	88 %	14.626	2.055.415	19.252.978
Oost-Vlaanderen	Gentsestwg	RC	Brusselsesteenweg 660, 9050 Gentbrugge	ASSA BV							
Oost-Vlaanderen	Gentsestwg	RC	Brusselsesteenweg 662, 9050 Gentbrugge	L.TORFS NV							
Oost-Vlaanderen	Gentsestwg	RC	Brusselsesteenweg 658, 9050 Gentbrugge	ZEB - KAZO BV							
Oost-Vlaanderen	Gentsestwg	RC	Brusselsesteenweg 75, 9090 Melle	JBC NV							
	Gentsestwg				2004 - 2014	6.305.265	4.332.600	100 %	4.450	434.001	6.339.707
Oost-Vlaanderen	Lochristi	RC	Antwerpse Steenweg 71, 9080 Lochristi	MODEMAKERS FASHION							
Oost-Vlaanderen	Lochristi	RC	Antwerpse Steenweg 73, 9080 Lochristi	L.TORFS NV							
Oost-Vlaanderen	Lochristi	RC	Antwerpsesteenweg 84 A, 9080 Lochristi	DAMART TSD NV							
Oost-Vlaanderen	Lochristi	RC	Antwerpsesteenweg 84 B, 9080 Lochristi	KEUKENS DE ABDIJ BV							
Oost-Vlaanderen	Zelzate	RC	Maïsstraat 3, 9060 Zelzate	JBC NV							
	Lochristi				2014 - 2018	10.825.930	4.378.360	100 %	4.497	695.465	8.640.180
Oost-Vlaanderen	Lokeren	RC	Zelebaan 67, 9160 Lokeren	VAN HAREN SCHOENEN							
Oost-Vlaanderen	Lokeren	RC	Zelebaan 63A, 9160 Lokeren	DAMART TSD NV							
Oost-Vlaanderen	Lokeren	RC	Zelebaan 67, 9160 Lokeren	L&L RETAIL BELGIUM							
Oost-Vlaanderen	Lokeren	RC	Zelebaan 69, 9160 Lokeren	E5 FASHION NV							
Oost-Vlaanderen	Lokeren	RC	Zelebaan 65, 9160 Lokeren	FABRIMODE NV							
Oost-Vlaanderen	Lokeren	RC	Zelebaan 61, 9160 Lokeren	TRENDY BABY BV							
Oost-Vlaanderen	Lokeren	RC	Vellenstraat 7, 9160 Lokeren	JBC NV							
	Lokeren				2002 - 2007	10.381.469	5.486.337	100 %	5.635	572.195	8.796.861
Oost-Vlaanderen	Ninove	RC	Brakelsesteenweg 160A, 9400 Ninove	L.TORFS NV							
Oost-Vlaanderen	Ninove	RC	Brakelsesteenweg 160, 9400 Ninove	MISELTO BV							
	Ninove				1997	3.987.003	2.355.184	100 %	2.419	273.587	4.884.140
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 63, 9700 Oudenaarde	SABZ FLORA BV							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 61, 9700 Oudenaarde	C&A BELGIË CV							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 59, 9700 Oudenaarde	JYSK BVBA							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 57, 9700 Oudenaarde	ACTION BELGIUM BV							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 55B, 9700 Oudenaarde	MAXI ZOO BELGIUM							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 55A, 9700 Oudenaarde	ELECTRO AV NV							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 53, 9700 Oudenaarde	LIDL BELGIUM							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 51, 9700 Oudenaarde	LIDL BELGIUM							
Oost-Vlaanderen	Oudenaarde	RP	Gentstraat 49, 9700 Oudenaarde	KRUIDVAT BV							
	Oudenaarde				2005 - 2014	9.768.543	7.295.320	100 %	7.846	714.505	7.137.844
Oost-Vlaanderen	Waasland	RC	Parklaan 87, 9100 Sint-Niklaas								
Oost-Vlaanderen	Waasland	RC	Puitvoetstraat 6B, 9100 Sint-Niklaas								
Oost-Vlaanderen	Waasland	RC	Puitvoetstraat 6B, 9100 Sint-Niklaas	DECOR HEYTENS BELGIE NV							
	Waasland				1980 - 2017	4.553.855	0	13 %	2.870	61.645	1.768.845

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 13, 9230 Wetteren	HEMA BELGIE BV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 12 A, 9230 Wetteren	ATITA NV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 11, 9230 Wetteren	JBC NV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 10, 9230 Wetteren	L.TORFS NV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 9, 9230 Wetteren	FNAC VANDEN BORRE NV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 8, 9230 Wetteren	SLAAPADVIES BV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 7, 9230 Wetteren	SPORTSDIRECT.COM							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 6 A, 9230 Wetteren	VERITAS NV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 6 B, 9230 Wetteren	CAPRERA BV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 5, 9230 Wetteren	L&L RETAIL BELGIUM							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 4, 9230 Wetteren	REDISCO BVBA							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 3, 9230 Wetteren	PARFUMERIE ICI PARIS XL							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 2, 9230 Wetteren	C&A BELGIË CV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RP	Oosterzelesteenweg 5 bus 1, 9230 Wetteren	ZEB - KAZO BV							
			Retail Cluster Oosterzelesteenweg 5			26.435.340	10.148.021	100 %	10.423	1.875.718	20.948.303
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RC	Oosterzelesteenweg 127, 9230 Wetteren	KREFEL NV							
Oost-Vlaanderen	Wetteren	RC	Oosterzelesteenweg 129, 9230 Wetteren	EXTERIOO OOST-VLAANDEREN NV							
			Retail Cluster Oosterzelesteenweg			6.341.178	3.587.782	100 %	3.685	441.574	3.364.927
	Wetteren				2002 - 2016	32.776.518	13.735.803	100 %	14.108	2.317.292	24.313.230
Vlaams-Brabant	Drogenbos	RC	Humaniteitslaan 10, 1601 Ruisbroek	ATLANTIS SRL							
Vlaams-Brabant	Drogenbos	RC	Humaniteitslaan 12, 1601 Ruisbroek	NITRAMCO NV							
Vlaams-Brabant	Drogenbos	RC	Verlengde Stallestraat 200, 1620 Drogenbos	RETAIL CONCEPTS NV							
Vlaams-Brabant	Drogenbos	RC	Verlengde Stallestraat 219, 1620 Drogenbos	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Drogenbos				1997 - 2000	13.112.110	4.847.644	100 %	4.979	902.159	7.393.126
Vlaams-Brabant	Halle	RC	Edingensesteenweg 75, 1500 Halle	COLIM CVBA							
Vlaams-Brabant	Halle	RC	Edingensesteenweg 73, 1500 Halle	ACTION BELGIUM BV							
Vlaams-Brabant	Halle	RC	Bergensesteenweg 162, 1500 Halle	AVEVE NV							
Vlaams-Brabant	Halle	RC	Ziekenhuislaan 1, 1500 Halle	MAXI ZOO BELGIUM							
Vlaams-Brabant	Halle	RC	Bergensesteenweg 460, 1600 Sint-Pieters-Leeuw	CHALET CENTER NV							
	Halle				2007 - 2023	7.384.214	6.303.203	100 %	6.474	560.723	4.827.240
Vlaams-Brabant	Vilvoorde	RC	Schaarbeeklei 115, 1800 Vilvoorde	ACTION BELGIUM BV							
Vlaams-Brabant	Vilvoorde	RC	Schaarbeeklei 115, 1800 Vilvoorde	DEVOTEC BVBA							
	Vilvoorde				2004 - 2007	4.702.781	2.644.647	100 %	2.624	348.532	2.432.414
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 44, 1910 Kampenhout	VAN HAREN SCHOENEN							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 46, 1910 Kampenhout	FABRIMODE NV							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 93, 1910 Kampenhout	NORDEX NV							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 93, 1910 Kampenhout	STANDAARD BOEKHANDEL							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 89, 1910 Kampenhout	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 91, 1910 Kampenhout	E5 FASHION NV							

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettings- graad	Bruto- oppervlakte in m ²	Actuele huur- inkomsten (€)	Acquisitie- waarde (€)
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 89, 1910 Kampenhout	SWISS SENSE BELGIË							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 91, 1910 Kampenhout	DRINKS SUPPLY BV							
Vlaams-Brabant	Kampenhout	RC	Mechelsesteenweg 50, 1910 Kampenhout	MODEMAKERS FASHION							
	Kampenhout				2000 - 2019	13.026.579	5.491.206	100 %	5.640	844.610	5.242.006
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RC	Tiensesteenweg 410, 3360 Korbeek-Lo	LOVANIX BVBA							
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RC	Tiensesteenweg 370, 3360 Korbeek-Lo	TEGEL CONCEPT BVBA							
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RC	Tiensesteenweg 391-393, 3010 Kessel-Lo	MEDIA MARKET WILRIJK - BOORTMEERBEEK							
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RC	Tiensesteenweg 1A, 3360 Korbeek-Lo	MEDI-MARKET PARAPHARMACIES SA							
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RC	Brusselsesteenweg 4, 3020 Herent	JBC NV							
	Retail Cluster Korbeek-Lo					14.757.799	5.706.375	100 %	5.861	1.016.381	10.802.291
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RP	Ridderstraat 4, 3360 Bierbeek	MODEMAKERS FASHION							
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RP	Ridderstraat 2, 3360 Bierbeek	FABRIMODE NV							
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RP	Ridderstraat 10, 3360 Bierbeek								
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RP	Ridderstraat 12, 3360 Bierbeek	SLEEP-LUX NV							
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RP	Ridderstraat 8, 3360 Bierbeek	ACTION BELGIUM BV							
Vlaams-Brabant	Leuven-Oost	RP	Ridderstraat 6, 3360 Bierbeek	L.TORFS NV							
	Retail Park Bierbeek					12.958.705	4.806.752	83 %	5.936	869.504	10.951.143
	Leuven-Oost				2009 - 2019	27.716.503	10.513.127	92 %	11.797	1.885.885	21.753.434
Vlaams-Brabant	Overijse	RP	Brusselsesteenweg 496, 3090 Overijse	ALDI CARGOVIL							
Vlaams-Brabant	Overijse	RP	Brusselsesteenweg 490, 3090 Overijse	AVA PAPIERWAREN NV							
Vlaams-Brabant	Overijse	RP	Brusselsesteenweg 492, 3090 Overijse	KREFEL NV							
Vlaams-Brabant	Overijse	RP	Brusselsesteenweg 494, 3090 Overijse	L.TORFS NV							
	Overijse				2004 - 2009	12.256.835	4.264.449	100 %	4.380	790.835	10.546.196
Vlaams-Brabant	Sint-Joris-Winge	RP	Gouden Kruispunt 69, 3390 Tielt-Winge	MODEMAKERS FASHION							
Vlaams-Brabant	Sint-Joris-Winge	RP	Gouden Kruispunt 49A, 3390 Tielt-Winge	L&L RETAIL BELGIUM							
Vlaams-Brabant	Sint-Joris-Winge	RP	Gouden Kruispunt 49, 3390 Tielt-Winge	DAMART TSD NV							
Vlaams-Brabant	Sint-Joris-Winge	RP	Gouden Kruispunt 98 bus B, 3390 Sint-Joris-Winge	RETAIL CONCEPTS NV							
Vlaams-Brabant	Sint-Joris-Winge	RP	Gouden Kruispunt 98, 3390 Sint-Joris-Winge	TOYCHAMP BELGIUM NV							
Vlaams-Brabant	Sint-Joris-Winge	RP	Gouden Kruispunt 44, 3390 Sint-Joris-Winge	VAN HAREN SCHOENEN							
Vlaams-Brabant	Sint-Joris-Winge	RP	Gouden Kruispunt 36, 3390 Sint-Joris-Winge	SWISS SENSE BELGIË							
	Sint-Joris-Winge				1988 - 2017	25.667.673	9.602.695	100 %	9.863	1.621.790	19.563.738
Vlaams-Brabant	Tienen	RC	Leuvenselaan 497, 3300 Tienen	ALDI HEUSDEN-ZOLDER							
Vlaams-Brabant	Tienen	RC	Leuvenselaan 483, 3300 Tienen	E5 FASHION NV							
	Tienen				1992 - 2017	5.895.773	2.723.210	100 %	2.797	425.106	4.776.051

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Vlaams-Brabant	Zaventem	RC	Leuvensesteenweg 413, 1930 Zaventem	E5 FASHION NV							
Vlaams-Brabant	Zaventem	RC	Leuvensesteenweg 350, + 350, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	HUBO BELGIE NV							
Vlaams-Brabant	Zaventem	RC	Leuvensesteenweg 8, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	COOLBLUE BELGIË NV							
Vlaams-Brabant	Zaventem	RC	Leuvensesteenweg 10, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	BEDDEN EN MATRASSEN							
			Retail Cluster Leuvensesteenweg			10.444.744	4.491.308	100 %	4.613	716.933	8.633.046
Vlaams-Brabant	Zaventem	RP	Jozef Van Damstraat 7, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	ANISERCO NV							
Vlaams-Brabant	Zaventem	RP	Jozef Van Damstraat 5B, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	COLIM CVBA							
Vlaams-Brabant	Zaventem	RP	Jozef Van Damstraat 5A, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
Vlaams-Brabant	Zaventem	RP	Jozef Van Damstraat 5, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	KRUIDVAT BV							
			Retail Park Jozef van Damstraat			3.552.985	1.822.613	100 %	1.872	256.943	2.759.005
	Zaventem				1997 - 2015	13.997.730	6.313.921	100 %	6.485	973.876	11.392.051
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 37-39, 1420 Braine-l'Alleud	AVA PAPIERWAREN NV							
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 31, 1420 Braine-l'Alleud	REDISCO BVBA							
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 35, 1420 Braine-l'Alleud	C&A BELGIË CV							
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 27, 1420 Braine-l'Alleud	ANISERCO NV							
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 29, 1420 Braine-l'Alleud	JUNTOO WEST-VLAANDEREN EN WALLONIE NV							
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 39, 1420 Braine-l'Alleud	KING JOUET BELGIQUE SRL							
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 25, 1420 Braine-l'Alleud	TERRE ASBL							
Waals-Brabant	Braine l'Alleud	RP	Avenue de la belle Province 21, 1420 Braine-l'Alleud								
	Braine l'Alleud				1995 - 2017	14.629.744	6.682.926	94 %	7.298	884.561	13.822.116
Waals-Brabant	Nivelles	RC	Avenue de Centenaire 40, 1400 Nivelles	BRICO BELGIUM NV							
Waals-Brabant	Nivelles	RC	Rue du Tienne à deux vallées 3, 1400 Nivelles	ALDI REAL ESTATE NV							
			Retail Cluster Nivelles			8.490.938	3.838.009	100 %	3.942	561.797	5.426.406
Waals-Brabant	Nivelles	RP	Chaussée de Namur 55C, 1400 Nivelles	BASIC FIT BELGIË							
Waals-Brabant	Nivelles	RP	Chaussée de Namur 55D, 1400 Nivelles	SND SA							
Waals-Brabant	Nivelles	RP	Chaussée de Namur 55A, 1400 Nivelles	JOUETS BROZE SA							
Waals-Brabant	Nivelles	RP	Chaussée de Namur 55B, 1400 Nivelles	MENATAM SA							
Waals-Brabant	Nivelles	RP	Chaussée de Namur 55, 1400 Nivelles	FNAC VANDEN BORRE NV							
			Retail Park Chaussée de Namur			11.009.513	5.630.433	100 %	5.783	738.819	9.352.608
	Nivelles				2010 - 2018	19.500.451	9.468.442	100 %	9.725	1.300.616	14.779.014
Waals-Brabant	Waterloo Noord	RC	Brusselsesteenweg 551, 1410 Waterloo	RMH POOL WATERLOO							
Vlaams-Brabant	Waterloo Noord	RC	Waterloose Steenweg 39, 1640 Rhode-Saint-Genèse	CEMEPRO SRL							
	Waterloo Noord				2008 - 2009	6.056.617	4.770.730	100 %	4.900	470.448	5.917.544
West-Vlaanderen	Brugge-Maalsestwg	RC	Maalsesteenweg 166, 8310 Sint-Kruis	KEUKENS DE ABDIJ BV							
West-Vlaanderen	Brugge-Maalsestwg	RC	Maalsesteenweg 255, 8310 Sint-Kruis	C&A BELGIË CV							
	Brugge-Maalsestwg				2003 - 2015	3.986.336	2.097.173	100 %	2.154	291.652	3.814.882

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettings- graad	Bruto- oppervlakte in m ²	Actuele huur- inkomsten (€)	Acquisitie- waarde (€)
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 2, 8000 Brugge	LIDL BELGIUM							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 3, 8000 Brugge	VANCHAUSS SRL							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 4/0001, 8000 Brugge	ALLWICO NV							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 4/0101, 8000 Brugge	IDEWE VZW							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 5, 8000 Brugge	COLIM CVBA							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 6, 8000 Brugge	JYSK BVBA							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 7, 8000 Brugge	ACTION BELGIUM BV							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 8-10, 8000 Brugge	OMEGA NV							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 11, 8000 Brugge	MAXI ZOO BELGIUM							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 12, 8000 Brugge	KRUIDVAT BV							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Veemarktstraat 13, 8000 Brugge	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Sint-Pieterskaai 21, 8000 Brugge	X ² O WEST – EN OOST-VLAANDEREN							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Sint-Pieterskaai 20, 8000 Brugge	HEMA BELGIE BV							
West-Vlaanderen	Brugge-Noord	RP	Sint-Pieterskaai 20B, 8000 Brugge	DELIX 88 BVBA							
	Brugge-Noord				1990 - 2021	26.427.362	14.543.906	100 %	14.938	1.736.367	21.547.087
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RC	Ringlaan 32B, 8500 Kortrijk	D. FASHION NV							
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RC	Ringlaan 32, 8500 Kortrijk	IMETAM BVBA							
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RC	Ringlaan 32A, 8500 Kortrijk	L.TORFS NV							
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RC	Ringlaan 32, 8500 Kortrijk	DE MAMBO BVBA							
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RC	Ringlaan 11 bus 4, 8520 Kuurne	COLIM CVBA							
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RC	Ringlaan 11 bus 3, 8520 Kuurne	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Retail Cluster Ringlaan					10.935.642	7.918.435	95 %	8.553	786.145	7.187.499
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RP	Ter Ferrants 3, 8520 Kuurne	AVA PAPIERWAREN NV							
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RP	Ter Ferrants 4, 8520 Kuurne								
West-Vlaanderen	Kortrijk-Noord	RP	Ter Ferrants 2, 8520 Kuurne	JYSK BVBA							
	Retail Park Ter Ferrants					3.553.800	2.293.708	75 %	3.161	238.417	3.258.536
	Kortrijk-Noord				1996 - 2017	14.489.442	10.212.143	90 %	11.714	1.024.562	10.446.035
West-Vlaanderen	Roeselare	RC	Brugsesteenweg 377, 8800 Roeselare	BRICO BELGIUM NV							
West-Vlaanderen	Roeselare	RC	Brugsesteenweg 508-510, 8800 Roeselare	MAEBEROEK BV							
West-Vlaanderen	Roeselare	RC	Brugsesteenweg 363 B, 8800 Roeselare	TEDI DISTRIBUTION							
West-Vlaanderen	Roeselare	RC	Brugsesteenweg 524, 8800 Roeselare	IMETAM BVBA							
	Retail Cluster Roeselare					9.311.579	5.255.590	100 %	5.398	652.345	6.064.009
West-Vlaanderen	Roeselare	RP	Brugsesteenweg 356 B, 8800 Roeselare	SEATS AND SOFAS NV							
West-Vlaanderen	Roeselare	RP	Brugsesteenweg 356 A, 8800 Roeselare	OMEGA NV							
West-Vlaanderen	Roeselare	RP	Brugsesteenweg 356 C, 8800 Roeselare	FNAC VANDEN BORRE NV							
	Retail Park Brugsesteenweg 356					14.439.082	7.267.085	100 %	7.464	1.011.843	11.061.502
	Roeselare				1997 - 2019	23.750.661	12.522.675	100 %	12.862	1.664.187	17.125.511

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
West-Vlaanderen	Sint-Eloois-Vijve	RP	Gentseweg 520, 8793 Sint-Eloois-Vijve	AVA PAPIERWAREN NV							
West-Vlaanderen	Sint-Eloois-Vijve	RP	Gentseweg 514, 8793 Sint-Eloois-Vijve	MEKOWA BVBA							
West-Vlaanderen	Sint-Eloois-Vijve	RP	Gentseweg 514, 8793 Sint-Eloois-Vijve	MEKOWA BVBA							
West-Vlaanderen	Sint-Eloois-Vijve	RP	Gentseweg 518, 8793 Sint-Eloois-Vijve	BONCQUET ROBERT BVBA							
West-Vlaanderen	Sint-Eloois-Vijve	RP	Gentseweg 516, 8793 Sint-Eloois-Vijve	DE KLEINE BASSIN WAREGEM							
	Sint-Eloois-Vijve				2023	7.006.802	4.814.541	100 %	4.945	494.210	6.710.587
West-Vlaanderen	Middelkerke	RC	Biezenstraat 16A, 8430 Middelkerke	ACTION BELGIUM BV							
West-Vlaanderen	Oostende	RC	Torhoutsesteenweg 610, 8400 Oostende	IMETAM BVBA							
	Oostende				1995 - 1997	3.586.632	2.010.521	100 %	2.065	242.908	2.944.730

V-Mart Brugge,
België

Nederland

Type park: RP = retailpark; RC = retailcluster

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 10, 7321 CT Apeldoorn	COLLINS FOODS NETHERLANDS OPERATIONS BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 14, 7321 CT Apeldoorn	WOONCENTRUM DE GROOT APELDOORN							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 2, 7321 CT Apeldoorn	KEUKEN & BAD APELDOORN BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 22, 7321 CT Apeldoorn	OVERES APELDOORN BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 26 (Gelijk), 7321 CT Apeldoorn	TOTAALBED BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 28 (Gelijk), 7321 CT Apeldoorn	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 32, 7321 CT Apeldoorn	KEUKENCONCURRENT							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 28 + 32 (1, 7321 CT Apeldoorn	WOONCENTRUM DE GROOT APELDOORN BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 34, 7321 CT Apeldoorn	BETER BED BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 4, 7321 CT Apeldoorn	AUPING STORE APELDOORN BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 40 (1e Ver, 7321 CT Apeldoorn	MEUBELWINKEL APELDOORN BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 38, 7321 CT Apeldoorn	HET WOONCENTRUM BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 6, 7321 CT Apeldoorn	KLUSWIJS BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 8, 7321 CT Apeldoorn	HLC WERELD BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 36, 7321 CT Apeldoorn	SWISS SENSE BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 42, 7321 CT Apeldoorn	DE JONG WONINGSTOFFERING APELDOORN BV							
Gelderland	Apeldoorn	RP	Het Rietveld 44, 7321 CT Apeldoorn	X2O BADKAMERS BV							
	Apeldoorn				2004 - 2020	24.067.643	36.472.000	100 %	23.939	1.997.962	16.535.401
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 146, 6412 PM Heerlen	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 146 A, 6412 PM Heerlen	VAN DEN HEUVEL VERLICHTING/KLEINMEUBEL BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 146 B, 6412 PM Heerlen	KEUKENKAMPIOEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 146 C, 6412 PM Heerlen	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 148, 6412 PM Heerlen	KUCHEN BOULEVARD BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 148 A-B, 6412 PM Heerlen	NUVA KEUKENS BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 150, 6412 PM Heerlen	TAPIJTCENTRUM HEERLEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 152, 6412 PM Heerlen	MAXARO BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 154, 6412 PM Heerlen	HACO HEERLEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 156-158, 6412 PM Heerlen	LAMP EN LICHT HEERLEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 160, 6412 PM Heerlen	SUBWAY HEERLEN							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 162, 6412 PM Heerlen	PRENATAL MOEDER EN KIND BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 164, 6412 PM Heerlen	PRONTO WONEN HEERLEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 166, 6412 PM Heerlen	BRUGMAN KEUKENS & BADKAMERS BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 168-176, 6412 PM Heerlen	GOOSSENS MEUBELEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 178, 6412 PM Heerlen	DMG MEUBELEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 180, 6412 PM Heerlen	BUDGET HOME STORE HEERLEN BV							

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettings- graad	Bruto- oppervlakte in m ²	Actuele huur- inkomsten (€)	Acquisitie- waarde (€)
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 182, 6412 PM Heerlen	TRENDAHOPPER HEERLEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 184, 6412 PM Heerlen	K&D BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 186-188, 6412 PM Heerlen	SIJBEN WOONCENTER BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 190, 6412 PM Heerlen	DMG MEUBELEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 168, 6412 PM Heerlen	X2O BADKAMERS BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 64, 6412 PM Heerlen	FAST FOOD BOER BIET HEERLEN VOF							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 66, 6412 PM Heerlen	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 68A, 6412 PM Heerlen	WOONMEKKA BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 68, 6412 PM Heerlen	KNIBBELER MEUBEL BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 70, 6412 PM Heerlen	KWANTUM NEDERLAND BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 74, 6412 PM Heerlen	SEATS AND SOFAS BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 76, 6412 PM Heerlen	WOONSQUARE BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 78B, 6412 PM Heerlen	TUINMEUBELSHOP BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 80, 6412 PM Heerlen	JYSK BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 78, 6412 PM Heerlen	PETS PLACE RETAIL BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 78C, 6412 PM Heerlen	SANISALE.COM HEERLEN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 82, 6412 PM Heerlen	PRAXIS VASTGOED BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 84, 6412 PM Heerlen	BUFKES NEDERLAND BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 86-88-90, 6412 PM Heerlen	BABYPARK KESTEREN BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 92, 6412 PM Heerlen	XENOS BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 94 - 96, 6412 PM Heerlen	GORISSEN KEUKENS VOF							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 96A, 6412 PM Heerlen								
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 98, 6412 PM Heerlen	NEDERLANDS SLAAPCENTRUM BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 98 A + 100, 6412 PM Heerlen	SANIDIRECT HOLDING BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 100, 6412 PM Heerlen	SAWIDAY NETHERLANDS BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 102A, 6412 PM Heerlen	LUXURY SLEEP & LIVING BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 104, 6412 PM Heerlen	BETER BED BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 106, 6412 PM Heerlen	SWISS SENSE BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 106A, 6412 PM Heerlen	TEMPUR SEALY BENELUX BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 108, 6412 PM Heerlen	BLOKKER NEW FILIAL3 BV							
Limburg	Heerlen	RP	In de Cramer 140, 6412 PM Heerlen	TUINCENTRUM HEERLEN BV							
	Heerlen				1991 - 2004	126.202.430	92.645.935	99 %	81.686	9.799.599	122.872.046

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Limburg	Maastricht	RP	Pontonniersweg 19, 6219 PK Maastricht	BETER BED BV							
Limburg	Maastricht	RP	Belvédèrelaan 80, 6219 PK Maastricht	BETER BED BV							
Limburg	Maastricht	RP	Pontonniersweg 17, 6219 PK Maastricht	SWISS SENSE BV							
Limburg	Maastricht	RP	Belvédèrelaan 82, 6219 PK Maastricht	JYSK BV							
Limburg	Maastricht	RP	Belvédèrelaan 86, 6219 PK Maastricht	KWANTUM NEDERLAND BV							
Limburg	Maastricht	RP	Belvédèrelaan 84, 6219 PK Maastricht	PRONTO WONEN MAASTRICHT							
	Maastricht				2020	10.993.078	8.858.000	100 %	7.878	800.434	10.068.763
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 2, 5916 PT Venlo	COLLINS FOODS NETHERLANDS OPERATIONS BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 2A, 5916 PT Venlo								
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 2B, 5916 PT Venlo								
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 2C, 5916 PT Venlo	TUMMERS VENLO BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 2D, 5916 PT Venlo	FLOORING BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 4, 5916 PT Venlo	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 4A, 5916 PT Venlo	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 4B, 5916 PT Venlo	BEVER BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 4D, 5916 PT Venlo	HH VENLO BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 4C, 5916 PT Venlo	TREVO BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 8, 5916 PT Venlo	SWISS SENSE BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 8, 5916 PT Venlo	BASIC FIT NEDERLAND							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 8A, 5916 PT Venlo	TAPIJTCENTRUM NEDERLAND							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 10, 5916 PT Venlo	JYSK BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 10A, 5916 PT Venlo								
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 12, 5916 PT Venlo	BETER BED BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 14, 5916 PT Venlo	TOTAALBED BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 24, 5916 PT Venlo	MEDIA MARKT SATURN HOLDING NEDERLAND BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 26, 5916 PT Venlo	LEEN BAKKER NEDERLAND							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 28A, 5916 PT Venlo	PETS PLACE BOERENBOND RETAIL BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 28C, 5916 PT Venlo	DE VERFZAAK VENLO BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 16, 5916 PT Venlo	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV							
Limburg	Venlo	RP	NIJMEEGSEWEG 18, 5916 PT Venlo	LIDL NEDERLAND GmbH							
	Venlo				1999	45.607.831	49.990.469	88 %	33.439	3.541.762	43.459.645
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 30, 4814 RZ Breda	BETER BED BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 32, 4814 RZ Breda	BRUGMAN KEUKENS & BADKAMERS BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 34, 4814 RZ Breda	MAMEHO BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 38, 4814 RZ Breda	TRENDSHOPPER BREDA BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 40, 4814 RZ Breda	KWANTUM NEDERLAND BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 42, 4814 RZ Breda	MAMEHO BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 48, 4814 RZ Breda	SANISALE BREDA TASK ENTERPRISE BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 50, 4814 RZ Breda	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 52, 4814 RZ Breda	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 54B, 4814 RZ Breda	TEMPUR SEALY BENELUX BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 54A, 4814 RZ Breda	TULP VERKOOP BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 56, 4814 RZ Breda	SWISS SENSE BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 58, 4814 RZ Breda	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 60+62, 4814 RZ Breda	WOONEXPRESS BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 44, 4814 RZ Breda	LAMP EN LICHT RETAIL BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 46, 4814 RZ Breda	BRASSERIE KRUISVOORT 46 BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 86, 4814 RZ Breda	TOTAALBED BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 88-90, 4814 RZ Breda	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 82, 4814 RZ Breda	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 84, 4814 RZ Breda	HACO BRED A BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 80, 4814 RZ Breda	DMG MEUBELEN BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 78, 4814 RZ Breda	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 76, 4814 RZ Breda	PLAZA BRED A BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 74, 4814 RZ Breda	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 72, 4814 RZ Breda	NACHTRUST BRED A BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 70, 4814 RZ Breda	VLOER BRED A BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 0, 4814 RZ Breda	MCDONALD'S NEDERLAND BV							
Noord-Brabant	Breda	RP	KRUISVOORT 68, 4814 RZ Breda	GRANDO RETAIL BV							
	Breda				1996 - 2019	70.225.474	53.638.181	100 %	40.090	5.431.118	65.382.213
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Goudsmidstraat 5-7, 5232 BT s Hertogenbosch	HACO DEN BOSCH BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 13, 5232 BT s Hertogenbosch	PRAXIS VASTGOED BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 21-23, 5232 BT s Hertogenbosch	BETER BED BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 25-27, 5232 BT s Hertogenbosch	DMG MEUBELEN BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 29, 5232 BT s Hertogenbosch	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 31, 5232 BT s Hertogenbosch	VAN DER GARDE BUITENLEVEN BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 33, 5232 BT s Hertogenbosch	SWISS SENSE BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 37, 5232 BT s Hertogenbosch	KWANTUM NEDERLAND BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 39, 5232 BT s Hertogenbosch	Q1 SANITAIR DEN BOSCH BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Balkweg 41, 5232 BT s Hertogenbosch	SUNFLOWER 2.0 BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 2, 5232 BT s Hertogenbosch	ERNES DEN BOSCH BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 4, 5232 BT s Hertogenbosch	JYSK BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 6, 5232 BT s Hertogenbosch	GOOSSENS MEUBELEN BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 8, 5232 BT s Hertogenbosch	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 10, 5232 BT s Hertogenbosch	PRENATAL MOEDER EN KIND BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 12, 5232 BT s Hertogenbosch	PRONTO WONEN DEN BOSCH BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 14, 5232 BT s Hertogenbosch	BRUGMAN KEUKENS & BADKAMERS BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 16, 5232 BT s Hertogenbosch	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettings- graad	Bruto- oppervlakte in m ²	Actuele huur- inkomsten (€)	Acquisitie- waarde (€)
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Reitscheweg 20, 5232 BT s Hertogenbosch	COLLINS FOODS NETHERLANDS OPERATIONS BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Tinnegijeterstraat 29, 5232 BT s Hertogenbosch	PROMINENT COMFORT PRODUCTEN BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Tinnegijeterstraat 27, 5232 BT s Hertogenbosch	UITGERUST 'S HERTOGENBOSCH BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Tinnegijeterstraat 25, 5232 BT s Hertogenbosch	SANI-KITCHEN SERVICE BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Tinnegijeterstraat 2 + 12, 5232 BT s Hertogenbosch	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Tinnegijeterstraat 24, 5232 BT s Hertogenbosch	EAT FRESH DEN BOSCH BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Tinnegijeterstraat 22, 5232 BT s Hertogenbosch	X2O BADKAMERS BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Tinnegijeterstraat 28-32, 5232 BT s Hertogenbosch	MEDIA MARKT SATURN HOLDING NEDERLAND BV							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Goudsmidstraat 23, 5232 BT s Hertogenbosch	CL KEUKENS T.H.O.D.N. KEUKENSALE.COM							
Noord-Brabant	Den Bosch	RP	Goudsmidstraat 11, 5232 BT s Hertogenbosch	GRANDO RETAIL BV							
	Den Bosch				2004 - 2015	75.111.063	83.237.932	100 %	52.992	5.882.985	70.628.418
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 11, 4706 NL Roosendaal	KEUKENSALE.COM							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 13, 4706 NL Roosendaal	KEUKENSALE.COM							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 15, 4706 NL Roosendaal	BETER BED BV							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 7, 4706 NL Roosendaal	KWANTUM NEDERLAND BV							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 9, 4706 NL Roosendaal	JYSK BV							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 1, 4706 NL Roosendaal	OVS GARDEN BV							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 15a, 4706 NL Roosendaal	ROOBOL WOONTEXTIEL BV							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 3, 4706 NL Roosendaal	SANI4ALL ROOSENDAAL BV							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 5, 4706 NL Roosendaal	A-MEUBEL BV							
Noord-Brabant	Roosendaal	RP	Oostplein 1A, 4706 NL Roosendaal	SEP-ZIANI VOF							
	Roosendaal				1993 - 2020	14.737.071	11.175.685	100 %	11.229	1.191.832	13.113.787
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 4, 2142 EV Cruquius	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 6, 2142 EV Cruquius	JYSK BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 10, 2142 EV Cruquius	MEDIA MARKT SATURN HOLDING NEDERLAND BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 12, 2142 EV Cruquius	TWIN SPORT CRUQUIUS BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 16, 2142 EV Cruquius	LA PLACE FOOD BV -							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 18-20, 2142 EV Cruquius	VAN DEN HEUVEL VERLICHTING/KLEINMEUBEL BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 22, 2142 EV Cruquius	DE BADENMAN BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 24, 2142 EV Cruquius	DMG MEUBEL BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 26, 2142 EV Cruquius	ROOBOL WOONTEXTIEL BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 28-30, 2142 EV Cruquius	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 32, 2142 EV Cruquius	SWISS SENSE BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 34, 2142 EV Cruquius	SWISS SENSE BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 36, 2142 EV Cruquius	HACO CRUQUIUS BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 38, 2142 EV Cruquius	DE MANDEMAKERSGROEP HOLDING BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 40, 2142 EV Cruquius	DE BOMMEL GROEP BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 42, 2142 EV Cruquius	KWANTUM NEDERLAND BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 44, 2142 EV Cruquius	COOLBLUE BV							

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 46, 2142 EV Cruquius	BETER BED BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 48, 2142 EV Cruquius	KEUKENKAMPIOEN BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 50, 2142 EV Cruquius	VAN BEMMEL EN KROON KEUKENS BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 52, 2142 EV Cruquius	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 54, 2142 EV Cruquius	VAN 'T HOEFT VERLICHTING V.O.F.							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiusplein 56, 2142 EV Cruquius	MIRCK VERF- EN BEHANGHANDEL V.O.F.							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Spaarneweg 44, 2142 EV Cruquius	GOEDHART BOUWMARKT CRUQUIUS BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Spaarneweg 46, 2142 EV Cruquius	PRAXIS CRUQUIUS BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiuszoom 13-15, 2142 EV Cruquius	ACTION EVENTS BV							
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiuszoom 13-15, 2142 EV Cruquius								
Noord-Holland	Cruquius	RP	Cruquiuszoom 45, 2142 EV Cruquius								
	Cruquius				2006 - 2009	83.940.440	55.422.215	100 %	41.734	6.299.931	74.944.932
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 22A, 1506 PV Zaandam	DE BEDSTEE BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 22B, 1506 PV Zaandam	HOMESTORE ZAANDAM BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 18A+18B, 1506 PV Zaandam	KEUKENLOODS ZAANDAM BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 22, 1506 PV Zaandam	LICHT PLAZA BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 20, 1506 PV Zaandam	BRUGMAN KEUKENS & BADKAMERS BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 16C, 1506 PV Zaandam	HACO ZAANDAM BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 16 A, 1506 PV Zaandam	SWISS SENSE BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 16 B, 1506 PV Zaandam	LAMP EN LICHT ZAANDAM BV							
Noord-Holland	Zaandam	RP	Pieter Ghijsenlaan 16 D, 1506 PV Zaandam	SANI-DUMP BV							
	Zaandam				2001	15.996.617	20.283.000	100 %	14.532	1.313.714	14.264.139
Utrecht	Utrecht 1	RP	Hollantlaan 18, 3526 AR Utrecht	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
Utrecht	Utrecht 1	RP	Hollantlaan 26, 3526 AM Utrecht	N.T.U. UTRECHT BV							
Utrecht	Utrecht 1	RP	Hollantlaan 28, 3526 AM Utrecht	SANI-DUMP BV							
Utrecht	Utrecht 1	RP	Kaap de Goede Hooplaan 7 - 7a, 3526 AM Utrecht	LAMP EN LICHT HEERLEN BV							
Utrecht	Utrecht 1	RP	Kaap de Goede Hooplaan 7, 3526 AM Utrecht	LEGIONELLADOSSIER TECH BV							
Utrecht	Utrecht 1	RP	Kaap de Goede Hooplaan 7 - 7a, 3526 AM Utrecht	BETER BED BV							
	Utrecht 1				1990	10.739.780	9.169.000	100 %	6.652	968.514	10.654.123
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 10, 4336 RA Middelburg	KWANTUM NEDERLAND BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 12, 4336 RA Middelburg	GOOSSENS MEUBELEN BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 14, 4336 RA Middelburg	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 16, 4336 RA Middelburg	PRONTO ZEELAND BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 18, 4336 RA Middelburg	SWISS SENSE BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 20, 4336 RA Middelburg	PROFIJT ZEELAND BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 22, 4336 RA Middelburg	TULP VERKOOP BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 24, 4336 RA Middelburg	DE BADENMAN BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 26, 4336 RA Middelburg	VAN BELLE KEUKENS BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 28, 4336 RA Middelburg	KEUKENCONCURRENT NEDERLAND BV							

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 30, 4336 RA Middelburg	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 32, 4336 RA Middelburg	BETER BED BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 36, 4336 RA Middelburg	COOLBLUE BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 4, 4336 RA Middelburg	MEDIA MARKT SATURN HOLDING NEDERLAND BV							
Zeeland	Middelburg	RP	Mortiereboulevard 4-36, 4336 RA Middelburg	PETS PLACE							
	Middelburg				2006	34.209.980	20.725.061	100 %	26.370	3.118.091	33.468.316
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Hovenierstraat 127, 2671 ZP Naaldwijk	GRANDO KEUKENS NAALDWIJK VOF							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Gezelstraat 11, 2671 ZP Naaldwijk	DE ZWART BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Hovenierstraat 131, 2671 ZP Naaldwijk	BETER BED BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 1, 2671 ZP Naaldwijk	DE MANDEMAKERS GROEP BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Hovenierstraat 129, 2671 ZP Naaldwijk	WOONSTIJLGALERIE V.O.FO							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 19, 2671 ZP Naaldwijk	THE FITNESS EXPERIENCE NAALDWIJK BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 17, 2671 ZP Naaldwijk	MEUBELCENTRUM LISSABON BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 15, 2671 ZP Naaldwijk	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 13, 2671 ZP Naaldwijk	MEUBELCENTRUM LISSABON BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 11, 2671 ZP Naaldwijk	ROOBOL WOONTEXTIEL BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Gildestraat 104-106, 2671 ZP Naaldwijk	KWANTUM NEDERLAND BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Gezelstraat 7b en 9, 2671 ZP Naaldwijk	JYSK BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Gezelstraat 7, 2671 BW Naaldwijk	QUARTERO INTERIOR AND KITCHEN							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 5+7, 2671 ZP Naaldwijk								
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 3+5, 2671 ZP Naaldwijk	PANORAMA STUDIOS VOF							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Gildestraat 109-110, 2671 ZP Naaldwijk	GOOSSENS MEUBELEN BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 9, 2671 ZP Naaldwijk	KEUKEN VISION NAALDWIJK BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Hovenierstraat 133, 2671 ZP Naaldwijk	S. AL-IRAKI							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Gildestraat 108, 2671 ZP Naaldwijk	VINK & VINK NAALDWIJK BV							
Zuid-Holland	Naaldwijk	RP	Warmoezenierstraat 7, 2671 ZP Naaldwijk	IT-COUNCELOR B.V.							
	Naaldwijk				1998 - 2004	21.467.790	27.811.920	100 %	20.932	2.080.532	21.429.148
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 5, 3067 GA Rotterdam	DE BED-WETER BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 11, 3067 GA Rotterdam	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 19 EN 115, 3067 GA Rotterdam	HOOGENBOEZEM MEUBELEN BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 19A, 3067 GA Rotterdam	DREAMBEDDEN VOF							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 33 EN 229, 3067 GA Rotterdam	DMG MEUBELEN BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 45, 3067 GA Rotterdam	BREEDHOEK HORECA BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 107, 3067 GA Rotterdam	SWISS SENSE BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 115B, 3067 GA Rotterdam	T&O LIVING BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 117, 3067 GA Rotterdam	GOOSSENS MEUBELEN BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 119, 3067 GA Rotterdam	SAWIDAY NETHERLANDS BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 121, 3067 GA Rotterdam	MESH INTERIEUR ROTTERDAM BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 123, 3067 GA Rotterdam	MESH INTERIEUR ALEXANDRIUM BV							

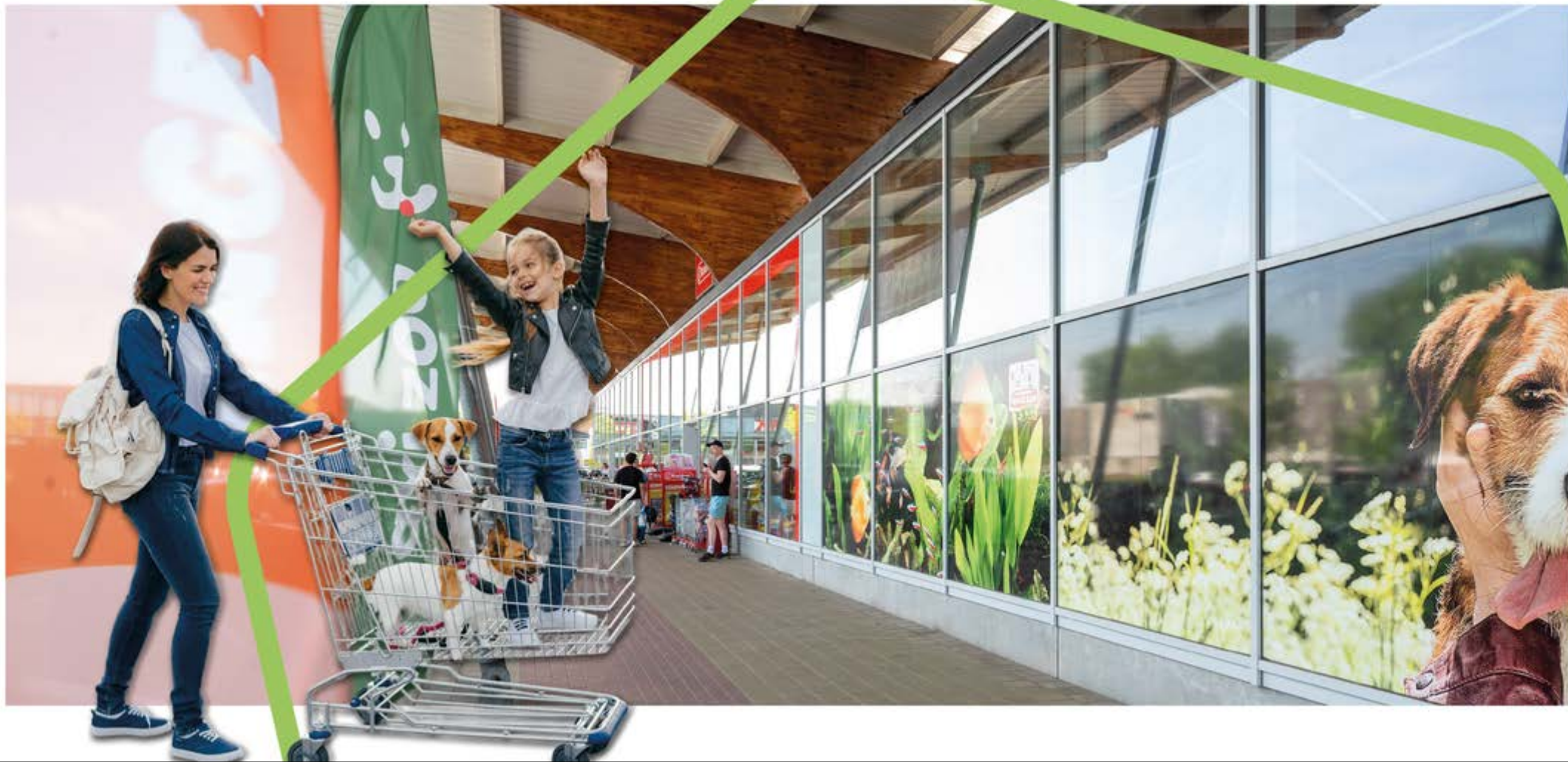
Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettings- graad	Bruto- oppervlakte in m ²	Actuele huur- inkomsten (€)	Acquisitie- waarde (€)
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 229A, 3067 GA Rotterdam	D&E KEUKENS BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 203, 3067 GA Rotterdam	MARQUARDT KEUKENS BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 201, 3067 GA Rotterdam	DMG MEUBELEN BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 213, 3067 GA Rotterdam	JRO RETAIL ROTTERDAM							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 67, 3067 GA Rotterdam								
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 215, 3067 GA Rotterdam	TABLE DU SUD BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 31, 3067 GA Rotterdam	BETER BED BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 207, 3067 GA Rotterdam	MOON ZORG & SLAPEN							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 21A, 3067 GA Rotterdam	TRENDRHOPPER ALEXANDRIUM BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 21B, 3067 GA Rotterdam	ZZ STORE BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 21C, 3067 GA Rotterdam	DE BOMMEL ROTTERDAM BV							
			Retail Park Woonmall			40.919.112	40.145.842	100 %	32.146	4.176.767	39.019.311
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 301, 3067 GA Rotterdam	KPN BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 303, 3067 GA Rotterdam	KEUKENCONCURRENT NEDERALND BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 305, 3067 GA Rotterdam	PETS PLACE BOERENBOND RETAIL BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 307, 3067 GA Rotterdam	SPORTS WORLD THE NETHERLANDS BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 309, 3067 GA Rotterdam	SHABU SHABU MEGASTORE BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 311, 3067 GA Rotterdam	BEVER BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 313, 3067 GA Rotterdam	PROMINENT COMFORT PRODUCTION BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 315, 3067 GA Rotterdam	TJX NEDERLAND BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 317, 3067 GA Rotterdam	INTERTOYS BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 319, 3067 GA Rotterdam	COOLBLUE BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 321A, 3067 GA Rotterdam	30ml ALEXANDRIUM BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 321, 3067 GA Rotterdam								
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 323, 3067 GA Rotterdam	DECATHLON NETEHERLANDS BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 325, 3067 GA Rotterdam	MEDIA MARKT ALEXANDRIUM BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 327, 3067 GA Rotterdam	TOYCHAMP XL BV							
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 331, 3067 GA Rotterdam								
Zuid-Holland	Rotterdam	RP	WATERMANWEG 333, 3067 GA Rotterdam	BURGER FOOD NEDERLAND BV							
			Retail Park Megastores			81.083.302	27.101.861	90 %	26.930	5.284.491	81.870.224
	Rotterdam				1995 - 1997	122.002.414	67.247.703	95 %	59.076	9.461.258	120.889.535

Provincie	Stad	Type	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde (€)	Verzekerde waarde (€)	Bezettingsgraad	Bruto-oppervlakte in m ²	Actuele huurinkomsten (€)	Acquisitiewaarde (€)
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 76, 3202 SW Spijkkenisse	SANITAIKAMER BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 72, 3202 SW Spijkkenisse	KEUKENSTUDIO FAVORI BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 68, 3202 SW Spijkkenisse	BETER BED BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 64, 3202 SW Spijkkenisse	JYSK BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 60, 3202 SW Spijkkenisse	KWANTUM NEDERLAND BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 56, 3202 SW Spijkkenisse	LEEN BAKKER NEDERLAND BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 52, 3202 SW Spijkkenisse	MEUBELCENTRUM LISSABON BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 52, 3202 SW Spijkkenisse	MEUBELCENTRUM LISSABON BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 48, 3202 SW Spijkkenisse	X2O BADKAMERS BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 44, 3202 SW Spijkkenisse	DUDACO BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 38, 3202 SW Spijkkenisse	PROMINENT COMFORT PRODUCTEN BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 34, 3202 SW Spijkkenisse	APS BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 36, 3202 SW Spijkkenisse	LIFE OUTDOOR LIVING INTERNATIONAL BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 30, 3202 SW Spijkkenisse								
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 32, 3202 SW Spijkkenisse	SANI-DUMP BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 28, 3202 SW Spijkkenisse								
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 22, 3202 SW Spijkkenisse	ROOBOL WOONTEXTIEL BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 18, 3202 SW Spijkkenisse	LAMPIDEE BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 14, 3202 SW Spijkkenisse	G.S.H. KEUKENS H.O.D.N. KEUKENSTUNTER SPIJKENISSE							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 10, 3202 SW Spijkkenisse	BRUYNZEEL KEUKENS BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 6, 3202 SW Spijkkenisse	SWISS SENSE BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 2, 3202 SW Spijkkenisse	WOONING KEUKENS & SANITAIR BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 26, 3202 SW Spijkkenisse	KEUKENCONCURRENT NEDERLAND BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Lucebertstraat 42, 3202 SW Spijkkenisse	ZON EN SCHERM RETAIL BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Constantstraat 4, 3202 SW Spijkkenisse	KEUKENCONCURRENT NEDERLAND BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Constantstraat 2, 3202 SW Spijkkenisse	TULP VERKOOP BV							
Zuid-Holland	Spijkkenisse	RP	Constantstraat 2 TO, 3202 SW Spijkkenisse								
	Spijkkenisse				2009	47.231.763	24.403.320	97 %	28.523	3.510.278	47.399.658

Andere locaties

Land	Provincie	Adres	Huurder	Bouw- of renovatiejaar	Reële waarde	Verzekerde waarde	Bezettingsgraad	Bruto m ²	Actuele huur-inkomsten	Acquisitie-waarde
BE	Antwerp	Slachthuislaan 27, 2000 Antwerpen	ALDI TURNHOUT NV							
BE	Antwerp	Frans Beirenslaan 51, 2150 Borsbeek	JYSK BVBA							
BE	Antwerp	Geelsebaan 64, 2460 Kasterlee	ALDI REAL ESTATE NV							
BE	Antwerp	Antwerpsesteenweg 482-484, 2660 Hoboken	SINT-NIKLAAS DOE							
BE	Antwerp	Liersesteenweg 432, 2800 Mechelen	DREAMLAND NV							
BE	Brussels (Capital)	Jerusalemstraat 48-50, 1030 Schaarbeek	ALDI CARGOVIL							
BE	Hainaut	Route Nationale 5, 6041 Gosselies	ELECTRO DEPOT							
BE	Hainaut	Route de Philippeville 402/422, 6010 Couillet	MK MEUBLES							
BE	Hainaut	Rue Dewiest 86, 6180 Courcelles	DFA1 BVBA							
BE	Hainaut	Rue de Bertransart 1, 6280 Gerpinnes	DISTRILED CENTRE BV							
BE	Liege	Rue Joseph Demoulin 15, 4000 Liège	ACTION BE BV							
BE	Liege	rue de Sewage 1, 4100 Seraing	BE MOBILITY SRL							
BE	Liege	Boulevard des Anglais 47, 4900 Spa	Not assigned							
BE	Liege	Boulevard des Anglais 47, 4900 Spa	ACTION BE BV							
BE	Limburg	Genkersteenweg 160, 3500 Hasselt	JUNTOO ANTWERPEN							
BE	Limburg	Vredelaan 34, 3530 Houthalen	Not assigned							
BE	Limburg	Meylandtlaan 171, 3550 Heusden-Zolder	LIDL BE							
BE	Namur	Ancien Rivage 73, 5020 Malonne	ANISERCO NV							
BE	Oost-Vlaanderen	Fratersplein 11, 9000 Gent	ERBA GROUP BV							
BE	Oost-Vlaanderen	Plezantstraat 268, 9100 Sint-Niklaas	ALDI REAL ESTATE NV							
BE	Oost-Vlaanderen	Oude Vest 70, 9200 Dendermonde	KRUIDVAT BV							
BE	Oost-Vlaanderen	Grote Baan 154, 9250 Waasmunster	LIFE OUTDOOR							
BE	Oost-Vlaanderen	Brusselsesteenweg 120, 9300 Aalst	VAN HAREN SCHOENEN							
BE	Oost-Vlaanderen	Noordlaan 5, 9630 Munkzwalm	JOE INVEST BV							
BE	Oost-Vlaanderen	Noordlaan 5, 9630 Munkzwalm	WOODPACK NV							
BE	Vlaams-Brabant	Waardbeekdreef 6, 1850 Grimbergen	VAN HAREN SCHOENEN							
BE	Vlaams-Brabant	Ninoofsesteenweg 385, 1700 Dilbeek	FABRIMODE NV							
BE	Vlaams-Brabant	Assesteenweg 66, 1740 Ternat	LIFE OUTDOOR							
BE	Vlaams-Brabant	Herseltsesteenweg 74, 3200 Aarschot	E5 FASHION NV							
BE	Waals-Brabant	Rue Pont du Christ 32, 1300 Wavre	BIBLIOPOLIS SPRL							
BE	Waals-Brabant	Rue des Carabiniers 0, 1300 Wavre	Not assigned							
BE	Waals-Brabant	Rue Pierre Flamand 205, 1420 Braine-l'Alleud	MOTORKLEDINGCENTER							
BE	Waals-Brabant	Grand Route 49, 1435 Corbais	CHAUSSURES MANIET SA							
BE	West-Vlaanderen	Frankrijklaan 2-4, 8970 Poperinge	OMEGA NV							
BE	West-Vlaanderen	Koninklijke Baan 228 bus 1, 8670 Koksijde	SCHAUVLIEGE J.E.							
NL	Gelderland	Nieuwgraaf 6, 6921 RJ Duiven	LEEN BAKKER							
				1986 - 2025	59.624.143	40.694.476	96 %	43.328	4.494.212	59.281.894

V-Mart Brugge,
België



3. VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

België

Verslag van Cushman & Wakefield

Dit verslag heeft betrekking op 329 panden van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen.

“Wij hebben het genoegen u onze update per 31 maart 2026 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.

De juiste waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopomstandigheden 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.INDUCOM) heeft op 31 maart 2026 een investeringswaarde (incl. correcties) van 621,16 mio EUR en een reële waarde van 604,97 mio EUR. De reële waarde is gestegen met 0,55%

ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Retail Estates een aanvangsrendement van 6,74%.

De portefeuille van Immobilière Distri-Land NV heeft op 31 maart 2026 een investeringswaarde (incl. correcties) van 24,17 mio EUR en een reële waarde van 23,59 mio EUR. De reële waarde is gestegen met 0,11% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Immobilière Distri-Land NV een rendement van 6,60%.”

Verslag van CBRE

Het verslag van CBRE van 31 maart 2026 heeft betrekking op 360 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 760,45 mio EUR en de reële waarde op 740,09 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 49,45 mio EUR, wat een brutorendement van 6,50% vertegenwoordigt.

Nederland

Verslag van Cushman & Wakefield

Het verslag van Cushman & Wakefield van 31 maart 2026 heeft betrekking op 217 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 548,91 mio EUR en de reële waarde op 496,78 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 38,91 mio EUR, wat een brutorendement van 7,09% vertegenwoordigt.

Verslag van CBRE

Het verslag van CBRE van 31 maart 2026 heeft betrekking op 51 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 93,92 mio EUR en de reële waarde op 84,30 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 7,75 mio EUR, wat een brutorendement van 8,25% vertegenwoordigt.

Verslag van Colliers

Het verslag van Colliers van 31 maart 2026 heeft betrekking op 20 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 49,69 mio EUR en de reële waarde op 44,95 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 4,09 mio EUR, wat een brutorendement van 8,23% vertegenwoordigt.

Verslag van Stadim

Het verslag van Stadim van 31 maart 2026 heeft betrekking op 17 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 89,81 mio EUR en de reële waarde op 81,28 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 5,30 mio EUR, wat een brutorendement van 5,90% vertegenwoordigt.

Zonnepanelen

Verslag van Stadim

Het verslag van Stadim van 31 maart 2026 heeft betrekking op 20 zonnepaneelinstallaties van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. Daarvan bevinden er zich 17 in België en 3 in Nederland. De installatiekost wordt hierbij geschat op 7,19 mio EUR en de reële waarde op 9,68 mio EUR.

Venlo Trefcenter,
Nederland



Financieel verslag

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	174
GECONSOLIDEERDE BALANS	177
GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	180
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	182
TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	184
OVERIGE BIJLAGEN	194
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	237
ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING	241
ENKELVOUDIGE BALANS	245
ENKELVOUDIG MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	246
STATUTAIRE RESULTAATVERWERKING	250
VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	255



1. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2026	31.03.2025
Huurinkomsten	1	146.119	143.414
Met verhuur verbonden kosten	2	-331	-1.238
Nettohuurresultaat		145.787	142.176
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	15.445	15.531
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-18.330	-18.243
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-108	-105
Vastgoedresultaat		142.795	139.359
Technische kosten	5	-6.509	-6.446
Commerciële kosten	6	-879	-981
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	7	-1.087	-860
Beheerskosten vastgoed	8	-7.248	-7.261
Andere vastgoedkosten	9	-5	-2
Vastgoedkosten		-15.728	-15.551
Operationeel vastgoedresultaat		127.067	123.808
Algemene kosten van de vennootschap	10	-9.026	-9.480
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		118.042	114.328

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2026	31.03.2025
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	11	1.303	386
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	27.540	27.835
Ander portefeuilleresultaat	12	-1.664	1.566
Operationeel resultaat		145.221	144.115
Financiële opbrengsten	13	200	157
Netto-interestkosten	14	-20.715	-20.228
Nominale interesten op leningen	14	-28.541	-35.675
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	14	-71	-20
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	14	7.839	15.372
Geactiveerde intercalaire interesten	14	58	95
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32	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
Belastingen	15	-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

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2026	31.03.2025
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			
	Bijlagen	31.03.2026	31.03.2024
Aantal gewone aandelen in omloop	16	15.026.370	14.707.335
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	16	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.

2. 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 €)	Bijlagen	31.03.2026	31.03.2025
Vaste activa		2.153.649	2.116.630
Goodwill			
Immateriële vaste activa	18	8.566	8.697
Vastgoedbeleggingen ³	19	2.101.656	2.069.537
Andere materiële vaste activa	18	5.970	6.163
Financiële vaste activa	32	34.846	29.597
Financiële instrumenten		28.217	24.597
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures		6.628	5.000
Vorderingen financiële leasing	32	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	20	3.325	18.457
Handelsvorderingen	21	14.335	14.627
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	22	19.934	2.841
Geldmiddelen en kasequivalenten	23	2.088	2.917
Overlopende rekeningen	24	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 €)	Bijlagen	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	25	329.678	322.499
Uitgiftepremies	26	407.488	396.559
Reserves		426.749	395.286
Nettoresultaat van het boekjaar		122.950	106.696
Minderheidsbelangen		11.161	8.982

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2026	31.03.2025
Verplichtingen		898.699	929.064
Langlopende verplichtingen		673.479	832.036
Voorzieningen			
Langlopende financiële schulden	31/32	668.532	828.954
Kredietinstellingen		647.726	648.655
Financiële leasings op lange termijn		4.849	4.557
Obligaties		15.956	175.743
Andere langlopende financiële verplichtingen	27/32	0	0
Uitgestelde belastingen	27	3.189	1.560
Andere	27	1.758	1.522
Kortlopende verplichtingen		225.221	97.028
Kortlopende financiële schulden	31/32	191.723	61.484
Kredietinstellingen		61.779	61.484
Obligaties		129.944	0
Financiële leasings op korte termijn		0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	28	13.761	15.713
Exittaks	29	391	402
Andere	28	13.370	15.311
Andere kortlopende verplichtingen		2	2
Overlopende rekeningen	30	19.733	19.829
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.196.725	2.159.085
SCHULDGRAAD	Bijlagen	31.03.2026	31.03.2025
Schuldgraad ⁴	33	40,39 %	42,52 %

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

4. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Bijlagen	Kapitaal gewone aandelen	Onbeschikbare uitgiftepremies	Beschikbare uitgiftepremies	Reserves*	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheids- belangen	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31 maart 2024		315.035	315.410	69.088	344.857	122.967	7.005	1.174.361
Nettoresultaatverwerking 2024-2025								0
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves					50.825	-50.825		0
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten					-16.487	16.487		0
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves					16.752	-16.752		0
Reclassificatie tussen reserves								0
Dividenden boekjaar 2023-2024						-71.878	-200	-72.078
Kapitaalverhoging		7.464		12.275			400	20.139
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van kapitaalverhoging				-214				-214
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie								0
Overige					0			0
Globaal resultaat 31 maart 2025		0		0	-660	106.696	1.776	107.812
Balans volgens IFRS op 31 maart 2025		322.499	315.410	81.148	395.286	106.696	8.982	1.230.021
Nettoresultaatverwerking 2025-2026								0
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves					29.401	-29.401		0
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten					-13.072	13.072		0
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves					15.360	-15.360		0
Reclassificatie tussen reserves								0
Dividenden boekjaar 2024-2025	19					-75.007	-200	-75.207
Kapitaalverhoging	25/26	7.178		11.045			1.400	19.623
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van kapitaalverhoging				-115				-115
Overige								0
Minderheidsbelangen								0
Globaal resultaat 31 maart 2026					-225	122.950	979	123.704
Balans volgens IFRS op 31 maart 2026		329.678	315.410	92.078	426.749	122.950	11.161	1.298.026

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Bijlagen	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31 maart 2024		87	166.948	8.731	901	53.714	114.476	344.857
Nettoresultaatverwerking 2024-2025								
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			50.825					50.825
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-16.487		-16.487
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves							16.752	16.752
Reclassificatie tussen reserves			-527	842			-314	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van kapitaalverhoging								0
Overige			-25				25	0
Globaal resultaat 31 maart 2025					-660			-660
Balans volgens IFRS op 31 maart 2025		87	217.220	9.573	241	37.227	130.938	395.286
Nettoresultaatverwerking 2025-2026								
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves	12		29.401					29.401
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-13.072		-13.072
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves							15.360	15.360
Reclassificatie tussen reserves			1.412	-1.412			0	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van kapitaalverhoging								0
Overige								0
Globaal resultaat 31 maart 2026					-225			-225
Balans volgens IFRS op 31 maart 2026		87	248.033	8.161	16	24.155	146.298	426.749

5. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2026	31.03.2025
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans		2.917	7.089
Netto kasstromen met betrekking tot operationele activiteiten		95.828	116.317
Nettoresultaat van de Group		123.929	108.472
Belastingen	15	4.451	2.355
Netto-interestkosten	14	20.715	20.228
Financiële inkomsten	13	-200	-157
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	11	-1.303	-386
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet geldelijke posten, effectief betaalde belastingen en werkkapitaal		147.591	130.512
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32	-3.769	13.072
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	-25.876	-29.401
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugname) op vaste activa		1.592	1.579
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		25	75
Overige aanpassingen voor niet geldelijke posten en effectief betaalde belastingen		-9.358	-2.757
Aanpassingen voor niet geldelijke posten en betaalde belastingen		-37.386	-17.432
Toename(-)/Afname (+) in werkkapitaal		-14.376	3.237
Netto Kasstromen met Betrekking tot investeringsactiviteiten		10.198	-25.007
Investeringsactiviteiten		-23.134	-31.918
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	19	-21.787	-30.757
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	18	-1.347	-1.161
Verkopen		34.094	7.777
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	19	34.015	7.731
Verkoop overige materiële en immateriële vaste activa	18	79	46
Investeringsactiviteiten in en financieringen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures		-762	-866
Investeringsactiviteiten in en financieringen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures		-762	-866

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2026	31.03.2025
Netto kasstroom met betrekking tot financieringsactiviteiten		-106.855	-95.482
Opname van nieuwe afgesloten leningen	32	49.000	80.250
Terugbetalingen van aflopende leningen	32	-21.384	-4.182
Vroegtijdig beëindigde kredietcontracten	32	-33.000	-80.250
Opname bestaande kredietlijnen	32	31.200	22.000
Tijdelijke terugbetaling kredieten	32	-56.500	-38.500
Opname Commercial Paper	32	40.150	40.100
Terugbetaling Commercial Paper	32	-40.100	-42.500
Betaalde dividenden		-56.899	-52.353
Betaalde dividenden minderheidsbelangen		-200	-200
Betaalde intresten		-20.557	-20.272
Ontvangen intresten		35	25
Kapitaalverhoging/-verlaging van minderheidsbelangen		1.400	400
Netto toename(+)/afname(-) in geldmiddelen en kasequivalenten		-828	-4.172
Geldmiddelen en kasequivalenten		2.088	2.917

6. TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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 winstdeelneming. 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 moedervereniging) 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.

Algemene bedrijfsinformatie

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

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

Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

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

Toepassing IFRS 3 Business Combinations

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

geconsolideerd. We verwijzen in dit verband eveneens naar [bijlage 38](#).

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

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

- Geen

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

- Geen

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

- **Jaarlijkse aanpassingen Volume 11** (van kracht per 1 januari 2026). De gewijzigde standaarden zijn:
 - IFRS 1 Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards;
 - IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen en aanvullende begeleiding voor de implementatie van IFRS 7;

- IFRS 9 Financiële Instrumenten;
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening; en
- IAS 7 Kasstroomoverzicht.

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

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

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

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

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

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

Grondslag voor de opstelling

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

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

Grondslag voor consolidatie

Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

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

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

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

Joint ventures en geassocieerde vennootschappen

Joint ventures 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".

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

Omzetting van vreemde munten

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

Afgeleide financiële instrumenten

Afdekking van de reële waarde

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

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

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

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

Kasstroomafdekking

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

Vastgoedbeleggingen

Waardering bij initiële opname

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

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

Ook de gebruiksrechten erkend in de balans voor de concessie of erfpacht of soortgelijke leaseovereenkomsten (naar aanleiding van de

invoegetrede van IFRS 16), worden als een vastgoedbelegging beschouwd.

Waardering na initiële opname

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

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

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

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

Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtstaksen. Het

geschatte bedrag van overdrachtstaksen wordt onmiddellijk in resultaat afgeboekt bij initiële opname.

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

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

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

Retail Estates volgt de fair value waardering van de onafhankelijke schatters in overeenstemming met de RREC-wetgeving. De onafhankelijk vastgoeddeskundigen dragen de eindverantwoordelijkheid van de aannames die ze hanteren bij de waardering van de vastgoedbeleggingen en houden hiervoor rekening met

de hoofdmarkt (principal market) waarin het vastgoed van Retail Estates wordt verhandeld.

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

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

Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

Vaste activa in aanbouw

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

Als de Groep van oordeel is dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in aanbouw niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald maar verwacht dat de reële waarde zal kunnen worden bepaald wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn, boekt ze de vastgoedbelegging in aanbouw aan kostprijs tot het ogenblik dat de reële waarde kan worden bepaald (wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn of tot de constructie voltooid is (afhankelijk van wat zich eerst voordoet)), in overeenstemming met IAS 40.53. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

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

Andere materiële vaste activa

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

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

Lease-overeenkomst

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

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

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

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan onroerende goederen, worden de aanschaffingswaarde en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben uit de

balans verwijderd en worden de gerealiseerde meer- of minwaarden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Handelsvorderingen en andere vaste activa

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

Vastgoedcertificaten

Waardering

Algemeen principe

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

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

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

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

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

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

Rekening houdend met deze overwegingen worden de certificaten geboekt onder de vastgoedbeleggingen aan hun aanschaffingswaarde met inbegrip van de bijkomende kosten. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de onbeschikbare reserves. Op 31 maart 2026 bedraagt de

waarde van de vastgoedbeleggingen gerelateerd aan de certificaten Distri-Land 19,45 mio EUR (17,35 mio EUR op 31 maart 2025) ten opzichte van de totale portefeuille van Retail Estates van 2.101,66 mio EUR.

Verwerking van coupon

Verwerking courant exploitatiesaldo

Als houder van de vastgoedcertificaten heeft Retail Estates nv pro rata de vastgoedcertificaten in zijn bezit, een contractueel recht op een gedeelte van het exploitatiesaldo dat de emittent realiseert door het ontvangen van de huren en de betaling van de werkings- en onderhoudskosten. Vermits de volledige waardevermindering of waardeverhoging verwerkt wordt via de herschatting van de waarde van het vastgoedcertificaat, dient geen gedeelte van de coupon met betrekking tot het exploitatiesaldo beschouwd te worden als een vergoeding voor de waardevermindering van de gebouwen van de emittent. Bijgevolg wordt de volledige coupon behandeld als nettohuurinkomsten en als bedrijfsopbrengst verwerkt in de omzet.

Verwerking liquidatiesaldo bij verkoop van onroerende goederen

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

Vaste activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop

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

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

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

Vlottende activa

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

Eigen vermogen

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

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

Verplichtingen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

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

Voordelen aan het personeel en aan de directieleden

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

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

Bijdragen betaald gedurende het boekjaar worden ten laste genomen.

Vastgoedresultaat

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

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

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder. De eigenaar zal deze kosten

overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

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

Vastgoedkosten

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

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

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

Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

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

Financieel resultaat

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

Vennootschapsbelasting

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

Exittaks

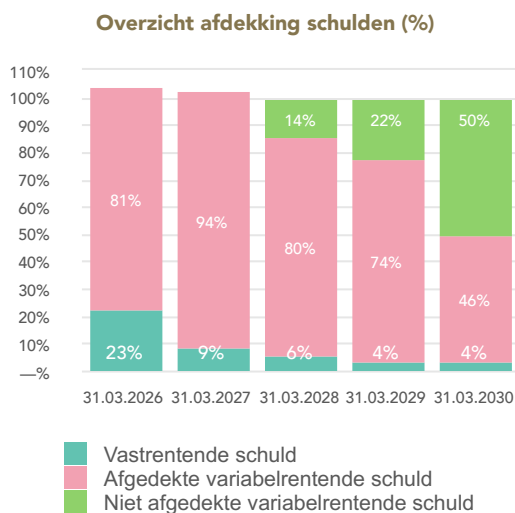
De exittaks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de belaste fusie van een GVV met een onderneming die geen GVV is. Het exittaks percentage dat van toepassing is bedraagt 15%. De verschuldigde exittaks op deze meerwaarde wordt erkend wanneer de onderneming die geen GVV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

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

Financieel risicobeheer

Evolutie van de rentevoeten

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



Financieringsrisico

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

Kredietrisico

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

We verwijzen voor verdere details naar [bijlagen 31 en 32](#).

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

Historische financiële informatie

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

7. OVERIGE BIJLAGEN

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

Bijlage 1

De stijging van de huuropbrengsten is hoofdzakelijk het gevolg van de indexaties en aankopen die de afgelopen boekjaren hebben plaatsgevonden. Onderstaande huurinkomsten maken abstractie van toekomstige indexaties.

Volgende tabel geeft bij wijze van theoretische oefening aan hoeveel huurinkomsten Retail Estates nv zeker zal innen op basis van de lopende huurovereenkomsten.

Huurinkomsten (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Op minder dan één jaar	147.060	148.582
Tussen één en vijf jaar	481.794	458.911
Op meer dan vijf jaar	372.889	389.247

Dit doet geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle (Belgische) 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. Als we geen rekening houden met deze bij wet toegekende opzegmogelijkheid is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de Belgische portefeuille 8,12 jaar en 4,37 jaar voor de Nederlandse portefeuille. De gewogen gemiddelde resterende looptijd voor de gehele portefeuille is 6,69 jaar. Het gewogen gemiddelde is bepaald rekening houdend met de jaarhuur als wegingsfactor.

Type huurovereenkomst

Voor haar Belgische gebouwen 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.

De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd. Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder in België. In Nederland zijn in principe enkel gemeenschappelijke kosten ten laste van de huurder. Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dienen bepaalde huurders een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van drie maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen 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 in België de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

Bijlage 2

Met verhuur verbonden kosten (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-331	-1.238
Totaal met verhuur verbonden kosten	-331	-1.238

Retail Estates past het model voor verwachte kredietverliezen ("expected credit loss" – ECL) toe overeenkomstig IFRS 9 Financial Instruments voor financiële activa gewaardeerd aan geamortiseerde kost. Voor handelsvorderingen past de Groep de vereenvoudigde benadering toe zoals toegestaan door IFRS 9, waarbij altijd verwachte kredietverliezen over de volledige looptijd worden opgenomen, zonder toepassing van het driefasenmodel. Verwachte kredietverliezen worden bepaald op basis van een provision matrix, gebaseerd op historische verlieservaringen, aangepast voor actuele omstandigheden zoals inflatie en redelijke en onderbouwde toekomstgerichte informatie.

Handelsvorderingen worden afgeboekt wanneer er geen redelijke verwachting van inning meer bestaat. Eventuele latere recuperaties van bedragen die eerder werden afgeboekt of voorzien, worden verwerkt in de winst- en verliesrekening in dezelfde rubriek als de oorspronkelijke waardevermindering.

Bijlage 3

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	8.443	8.236
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	7.002	7.296
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	15.445	15.531

Bijlage 4

Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-9.359	-8.988
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-8.971	-9.255
Totaal huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-18.330	-18.243

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

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

De gebouwen (zowel de bestaande als deze in opbouw) worden door diverse verzekeringen gedekt (die onder meer risico's van brand, storm en waterschade dekken) voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 1.253,97 mio EUR. Dit bedrag vertegenwoordigt 60,23% van de reële waarde van de onroerende goederen op diezelfde datum (2.082,12 mio EUR). De dekking is tot een door Retail Estates bepaald bedrag beperkt, in functie van de nieuwbouwwaarde. De waarde van de gronden moet, omwille van hun aard, niet verzekerd worden. Vaste activa aangehouden voor verkoop worden wel verzekerd.

Verzekeringen	31.03.2026	31.03.2025
Verzekeringspremies (in duizenden €)	1.589	1.583
Percentage van reële waarde gedekt door verzekeringen	60,23 %	65,09 %

Bijlage 5

Technische kosten (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Recurrente technische kosten	-5.571	-5.933
Structureel onderhoud	-5.571	-5.933
Niet-recurrente technische kosten	-939	-514
Occasioneel onderhoud	-906	-845
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-195	234
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	162	97
Totaal technische kosten	-6.509	-6.446

Het structureel onderhoud betreft in hoofdzaak uitgaven in het kader van de duurzaamheidsstrategie (het energie-efficiënter maken van gebouwen) en de regelmatige vernieuwing van parking- en dakbedekking. Het occasioneel onderhoud daarentegen bevat hoofdzakelijk onvoorzienbare kosten aan de ruwbouw van de verhuurde panden ten gevolge van slijtage, niet-verzekerde ongevallen en vandalisme.

De stijging van de technische kosten is het resultaat van tegengestelde bewegingen tussen recurrente en niet-recurrente kosten. De recurrente technische kosten namen af, voornamelijk als gevolg van een aanpassing in de waarderingsregels waarbij uitgaven gerelateerd aan buitenschrijnwerk sinds dit boekjaar aanzien worden als investering en niet langer als kost. Daartegenover staat een stijging van de niet-recurrente technische kosten,

voornamelijk door hogere occasionele onderhoudskosten en een toename van kosten naar aanleiding van schadegevallen. De evolutie van deze schadekosten ten opzichte van het voorgaande boekjaar is echter in belangrijke mate beïnvloed door de terugname van een voorziening met betrekking tot vastgestelde schade aan de gevelpanelen van het winkelpark in Cruquius.

Bijlage 6

Commerciële kosten (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Makelaarscommissies	-192	-237
Publiciteit m.b.t. de gebouwen	-406	-350
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-199	-123
Andere	-81	-271
Totaal commerciële kosten	-879	-981

De commerciële kosten betreffen voornamelijk marketingevents voor de retailparken en erelonen met betrekking tot het onderhandelen van huurhernieuwingen en de opmaak van vergunningsaanvragen. Andere commerciële kosten hebben voornamelijk betrekking op de gemaakte kosten voor prospectie. De daling in commerciële kosten is hoofdzakelijk toe te wijzen aan de lagere kosten gerelateerd aan prospectie van nieuwe potentiële projecten in het afgelopen boekjaar.

Bijlage 7

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Leegstandslasten van het boekjaar	-599	-364
Onroerende voorheffing leegstand	-488	-497
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.087	-860

De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen hebben betrekking op de gebouwen die in het kader van een transitie tussen huurders voor beperkte tijd leegstaan en op leegstandslasten voor vaste activa in aanbouw (hoofdzakelijk onroerende voorheffing). De kostprijs van de leegstaande gebouwen bedraagt per 31 maart 2026 0,74% van de ontvangen huurinkomsten, ten opzichte van 0,60% op 31 maart 2025.

Bijlage 8

De beheerskosten omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor het beheer van de portefeuille, de operationele kost van de ERP-toepassing toegewezen aan het beheer, de operationele kosten van de kantoren van Retail Estates in België (Ternat) en Nederland (Houten) en erelonen betaald aan derde partijen.

Beheerskosten vastgoed (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Kantoorkosten	-1.682	-1.708
Informatica	-1.582	-1.604
Andere	-100	-104
Huisvestingskosten	-347	-358
Erelonen aan derde partijen	-234	-266
Public relations, communicatie en advertenties	-37	-78
Personeelskosten	-4.988	-4.890
Bezoldigingen	-2.987	-2.652
Sociale zekerheid	-663	-588
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-13	-12
Andere	-1.324	-1.638
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	40	40
Totaal beheerskosten vastgoed	-7.248	-7.261

De personeelskosten vormen de hoofdzaak van de beheerskosten. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de personeelsbezetting in VTE. De gestegen personeelskosten zijn te verklaren door de nieuw

ingevulde posities in combinatie met indexatie.

(in VTE)	31.03.2026	31.03.2025
Vastgoedafdeling	29,18	26,04
Totaal	46,50	43,10
Gemiddeld	46,50	41,70

Voor meer informatie omtrent de personeelskosten en de personeelsbezetting in het boekjaar 2024-2025 verwijzen we naar p. 202 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2024-2025.

Bijlage 9

Andere vastgoedkosten (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Andere vastgoedkosten	-5	-2
Totaal andere vastgoedkosten	-5	-2

Bijlage 10

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

De daling van de algemene kosten is voornamelijk toe te schrijven aan de erelonen aan derde partijen en de vergoeding bedrijfsleiding. De afname van de erelonen aan derde partijen is het gevolg van lagere consultancykosten, die in het voorgaande boekjaar hoger lagen wegens de noodzaak om tijdelijk personeelstekorten op te vangen. Daarnaast is de vergoeding van de bedrijfsleiding in het lopende boekjaar gedaald als gevolg van een rotatie binnen het managementteam.

Algemene kosten van de vennootschap (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Kantoor- en informaticakosten	-1.642	-1.654
Informatica	-1.571	-1.575
Andere	-71	-79
Huisvestingskosten	-195	-197
Erelonen aan derde partijen	-715	-960
Recurrente	-335	-341
- Advocaten		
- Revisoren	-267	-301
- Andere	-67	-40
Niet-recurrente	-381	-619
- Advocaten	-24	-25
- Notariskosten	-9	-6
- Consultants	-348	-587
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	0	0
Public relations, communicatie en advertenties	-62	-58
Personeelskosten	-1.988	-1.892
Bezoldigingen	-989	-948
Sociale zekerheid	-249	-259
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-3	-3
Andere	-747	-682
Vergoeding bedrijfsleiding	-2.161	-2.350
Bestuurdersvergoedingen	-368	-436
Taksen en wettelijke kosten	-1.895	-1.933
Totaal algemene kosten	-9.026	-9.480

Bijlage 11

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	32.712	7.345
Nettoverkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	34.077	7.904
Andere	-62	-174
Totaal winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.303	386

Het voorbije boekjaar werd gedesinvesteerd voor een nettoverkoopprijs van 34,08 mio EUR. Op deze desinvesteringen werd een nettomeerwaarde gerealiseerd van +1,30 mio EUR. Voor meer informatie verwijzen we naar het Beheersverslag.

Bijlage 12

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	42.896	44.708
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.357	-16.874
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	27.540	27.835

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 per 31 maart 2026 heeft vooral betrekking op uitgestelde belastingen met betrekking tot het Nederlandse vastgoed.

	31.03.2026	31.03.2025
Ander portefeuilleresultaat	-1.664	1.566

Bijlage 13

Financiële opbrengsten (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Geïnde interesten en dividenden	115	105
Andere	85	52
Totale financiële opbrengsten	200	157

Bijlage 14

Netto-interestkosten (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Nominale interesten op leningen	-28.541	-35.675
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-71	-20
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	7.620	15.372
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	219	
Andere interestkosten ¹	58	95
Totaal netto-interestkosten	-20.715	-20.228

¹ Geactiveerde intercalaire interesten m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van vaste activa in aanbouw. De interesten worden geactiveerd aan een interestvoet van 2,08%.

De gewogen gemiddelde interestvoet bedraagt 2,12% per 31 maart 2026 tegenover 2,08% per 31 maart 2025 (inclusief de interestkost van de afgesloten indekkingsinstrumenten). De vennootschap heeft bijna al haar kredieten afgesloten als investeringskredieten met vaste rentevoet of als langlopende kredieten met variabele rentevoet waarop, mits een swapovereenkomst, een vaste interestvoet werd bedongen. De evolutie van

de interestcoverratio (het nettohuurresultaat versus interestlasten op leningen) bedraagt 7,04 op 31 maart 2026 ten opzichte van 7,03 het jaar voordien. De vennootschap heeft met enkele van haar bankiers en obligatiehouders een interestcoverratio afgesproken van minimaal 2. We verwijzen naar [bijlage 32](#) voor het overzicht van alle swaps en caps.

Als er geen rekening gehouden wordt met de afgesloten indekkingsinstrumenten bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet 3,00%. Dit percentage ligt 0,88% hoger in vergelijking met de actuele gemiddelde interestvoet. Voor de indekkingsstrategie van Retail Estates wordt er verwezen naar [bijlage 32](#).

Bijlage 15

Vennootschapsbelasting (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Moedervernootschap	-289	-1.113
1. Vennootschapsbelasting	-319	-421
Belasting van het lopende jaar aan het tarief van 25%	-319	-396
Correctie van vorig boekjaar	0	-25
2. Exittaks aan het tarief van 15%	0	0
3. Dividendbelasting aan het tarief van 5%	0	-722
Correctie van vorig boekjaar	30	30
Belgische dochtervennootschappen	-1	-34
1. Vennootschapsbelasting	-2	-25
Belasting van het lopende jaar aan het tarief van 25,00%	-5	-21
Correctie van vorig boekjaar	2	-4
2. Exittaks aan het tarief van 15%	0	-9
Correctie van vorig boekjaar	1	0

Vennootschapsbelasting (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Nederlandse dochtervennootschappen	-4.161	-1.208
1. Vennootschapsbelasting	-4.161	-1.208
Belasting van het lopende jaar aan het tarief van 25,80% ¹	-4.166	-1.208
Correctie van vorig boekjaar	5	0
2. Exittaks	0	0
Totaal vennootschapsbelasting	-4.451	-2.355

¹ De werkelijk gedragen belastingslast bedraagt minder omwille van het tarief van 19% over de eerste schijf van € 200.000 belastbare basis.

Een GVV is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft verworpen uitgaven en abnormaal goedgunstige voordelen; er is geen verband tussen belastinglasten en commerciële winst. Uitgestelde belastingen worden geboekt voor de dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de reële waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan een tarief van 25% voor de Belgische vennootschappen en 8% voor de Nederlandse vennootschappen.

De **belastinglast van de moedervernootschap** nam af door een daling van de verworpen uitgaven en het wegvallen van de dividendbelastingen.

De **vennootschapsbelastingen voor de Nederlandse dochtervennootschappen** zijn dit boekjaar gestegen ten opzichte van het vorig boekjaar wegens het wegvallen van het FBI regime vanaf 2025. Tijdens het boekjaar dat eindigt op 31 maart 2026 werden er voor 4 kwartalen vennootschapsbelasting gedragen in tegenstelling tot één kwartaal vorig boekjaar. Tevens is er een toename van belastinglast van 0,25 mio EUR als gevolg van betere lokale resultaten.

De impact voor het boekjaar dat eindigt op 31 maart 2026, ten gevolge van het wegvallen van het FBI-regime, bedraagt 1,98 mio EUR.

Er zal ook een nieuw belastingverdrag tussen België en Nederland in werking treden. Onder dit nieuw verdrag zullen de winstuitkeringen van de Nederlandse dochtervennootschappen aan Retail Estates nv onderworpen zijn aan 0% dividendbelasting omdat zowel Retail Estates nv als de Nederlandse dochtervennootschappen vanaf 1 januari 2025 niet meer kunnen kwalificeren als FBI. De gemeenschappelijke toelichting en de uitvoeringsbesluiten bij dit nieuwe belastingverdrag met Nederland zijn echter nog steeds niet gepubliceerd.

Bijlage 16

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

Bijlage 17

Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Per einde van het vorige boekjaar	1.574	1.649
Oprichting van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0	0
Aankoop van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0	0
Kapitaalverhogingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0	0
Verdeling van het kapitaal in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0	0
Geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochteronderneming werden	0	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-25	-75
Ontvangen dividenden van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0	0

Aanpassing van valuta-omrekening van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0	0
Overige	0	0
Per einde van het boekjaar	1.549	1.574

De deelneming in geassocieerde ondernemingen en joint ventures bedraagt 1,55 mio EUR, dewelke volledig bestaat uit de deelneming in Veilinghof 't Sas NV.

Bijlage 18

Investerings- en afschrijvingstabel (in duizenden €)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	10.985	10.253	8.667	8.446
Aanschaffingen	803	731	544	429
Overdrachten en buitengebruikstellingen			-428	-208
Overboekingen van (naar) andere posten				
Saldo per einde van het boekjaar	11.788	10.985	8.783	8.667
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	2.288	1.379	2.504	1.995
Saldo overgenomen vennootschappen				
Afschrijvingen ¹	934	909	658	670
Overdrachten en buitengebruikstellingen			-349	-161
Overboekingen van (naar) andere posten				
Saldo per einde van het boekjaar	3.222	2.288	2.813	2.504
Nettoboekwaarde	8.566	8.697	5.970	6.163

¹ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa worden in de resultatenrekening opgenomen in de posten 'beheerskosten van het vastgoed' en 'algemene kosten van de vennootschap'. De afschrijvingen m.b.t. auto's worden opgenomen onder de personeelskosten.

Bijlage 19

Investerings- en herwaarderingsstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen ¹		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Saldo per einde van het vorige boekjaar	2.069.537	2.028.317	18.457	8.552	2.087.994	2.036.870
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	0	0
Verwerving d.m.v. inbreng vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	0	0
Geactiveerde financieringskosten	58	95	0	0	58	95
Aankoop van vastgoedbeleggingen	5.434	12.859	0	0	5.434	12.859
Investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief	13.916	8.480	0	0	13.916	8.480
Inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	0	0
Verkoop vastgoedbeleggingen	-1.144	-3.841	-31.568	-3.503	-32.712	-7.345
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-16.436	-13.408	16.436	13.408	0	0
IFRS 16	314	-217	0	0	314	-217
Andere overdrachten	0	0	0	0	0	0
Verwerving vaste activa in aanbouw	2.437	9.418	0	0	2.437	9.418
Oplevering vaste activa in aanbouw naar portefeuille	-7.726	11.207	0	0	-7.726	11.207
Overdracht vastgoedbeleggingen naar vaste activa in aanbouw	7.726	-11.207	0	0	7.726	-11.207
Overdracht vaste activa in aanbouw naar deelnemingen in geassocieerde vennootschappen	0	0	0	0	0	0
Variatie in de reële waarde (+/-)	27.540	27.834	0	0	27.540	27.834
Per einde van het boekjaar	2.101.656	2.069.537	3.325	18.457	2.104.980	2.087.995
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	2.214.827	2.179.677	3.408	18.918	2.218.235	2.198.595

¹ 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 in boekjaar 2025-2026 13,92 mio EUR. Daarbovenop werd ook nog 2,44 mio EUR geïnvesteerd in de ontwikkeling voor eigen rekening. 7,73 mio EUR werd uit de vastgoedportefeuille gehaald om ontwikkeld te worden. Deze betreffen voornamelijk de ontwikkelingen te Denderleeuw en Wetteren.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt in het huidige boekjaar 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.

Voor de verdere evoluties in vastgoedbeleggingen en de activa aangehouden voor verkoop verwijzen we naar het [beheersverslag](#) "Commentaar bij de geconsolideerde rekeningen boekjaar 2025-2026".

Zoals vermeld in de waarderingsregels worden de vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Bij aankoop

worden ze gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-afrekbare btw.

Als de Groep van oordeel is dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in aanbouw niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald maar verwacht dat de reële waarde zal kunnen worden bepaald wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn, boekt ze de vastgoedbelegging in aanbouw aan kostprijs tot het ogenblik dat de reële waarde kan worden bepaald (wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn of tot de constructie voltooid is, afhankelijk van wat zich eerst voordoet), in overeenstemming met IAS 40.53. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

Binnen de vastgoedbeleggingen bedragen de huidige vaste activa in aanbouw 19,54 mio EUR tegenover 9,25 mio EUR per 31 maart 2025. Deze zijn volledig gewaardeerd aan kost aangezien de reële waarde nog niet op een betrouwbare manier kan worden gewaardeerd.

IFRS 13

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

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

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

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 overdrachtsbelasting zoals beschreven in de "[Grondslagen voor financiële verslaggeving](#)" eerder in dit Jaarlijks 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 geschatte markthuurwaarde, rekening houdend met eventuele correcties zoals de contractueel verschuldigde basisjaarhuur, 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 en de

kwaliteit van de huurders en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

Daarnaast wordt er bij de bepaling van het BAR ook rekening gehouden met gedane duurzaamheidsinvesteringen en algemene energie- en klimaataspecten. Voor verdere informatie omtrent de energie- en klimaataspecten van de vastgoedportefeuille verwijzen we naar het [hoofdstuk Overzicht van de](#)

[broeikasgasemissies](#) vanaf pagina 83 van het duurzaamheidsverslag.

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- of 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.

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

België

Type vastgoed	Methode	Input	31.03.2026		31.03.2025	
			Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
Retailpark	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,25%-10%	6,65 %	5,25%-10%	6,71 %
		Jaarlijkse markthuur ¹	50 - 225	121,66	50 - 210	118,00
		Jaarlijkse contractuele huur ¹	42 - 336	128,74	41 - 330	125,94
		Resterende looptijd in maanden (einde contract) ²	0-312m	96m	0-324m	98m
		Resterende looptijd in maanden (eerste vervaldag) ³	0-36m	20m	0-36m	23m
		Leegstand in maanden	0-12			
	DCF (Discounted Cash Flow)	Verdisconteringsvoet (%)	5,55%-7%	6,46 %	5,80%-7%	6,80 %
		Jaarlijkse markthuur ¹	95 - 200	133,75	90 - 200	125,01
		Jaarlijkse contractuele huur ¹	85 - 263	142,02	83 - 260	142,60
		Resterende looptijd (einde contract) ²	0-252m	83m	0-264m	81m
	Resterende looptijd (eerste vervaldag) ³	0-36m	24m	0-36m	19m	
	Leegstand in maanden	0-6m		0-6m		

¹ Om een vertekend beeld te voorkomen werden twee opstalcontracten en de financial leases buiten de berekeningsbasis gehouden, aangezien deze geen tussentijdse opzegopties omvatten.

² Om representatieve vorken te bekomen voor zowel de contractuele huren als de markthuren, zijn tijdelijke contracten en units kleiner dan 200 m² uitgesloten van de analyse.

³ Om vertekening te vermijden werden twee opstalcontracten met een looptijd tot 2063 en 2070 buiten beschouwing gelaten, zodat de vorken een meer representatief beeld geven.

Type vastgoed	Methode	Input	31.03.2026		31.03.2025	
			Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
Retailcluster	BAR- kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,75%-9,25%	6,67 %	5,75%-9,25%	6,83 %
		Jaarlijkse markthuur ¹	40 - 200	115,60	40 - 200	113,34
		Jaarlijkse contractuele huur ¹	51 - 252	120,83	50 - 248	120,97
		Resterende looptijd (einde contract) ²	0 - 252m	91m	0 - 324m	97m
		Resterende looptijd (eerste vervalddag) ³	0-36m	21m	0-36m	25m
		Leegstand in maanden	0 - 12m		0 - 12m	
	DCF (Discounted Cash Flow)	Verdisconteringsvoet (%)	6%-9%	6,56 %	6% - 10%	6,08 %
		Jaarlijkse markthuur ¹	70 - 156	113,13	50 - 156	96,06
		Jaarlijkse contractuele huur ¹	77 - 180	106,61	63 - 176	90,76
		Resterende looptijd (einde contract) ²	0-192m	118m	0-204m	125m
	Resterende looptijd (eerste vervalddag) ³	0-36m	78m	0-24m	79m	
	Leegstand in maanden	0-18m		0-18m		

¹ Om een vertekend beeld te voorkomen werden twee opstalcontracten en de financial leases buiten de berekeningsbasis gehouden, aangezien deze geen tussentijdse opzegopties omvatten.

² Om representatieve vorken te bekomen voor zowel de contractuele huren als de markthuren, zijn tijdelijke contracten en units kleiner dan 200 m² uitgesloten van de analyse.

³ Om vertekening te vermijden werden twee opstalcontracten met een looptijd tot 2063 en 2070 buiten beschouwing gelaten, zodat de vorken een meer representatief beeld geven.

Type vastgoed	Methode	Input	31.03.2026		31.03.2025	
			Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
Individuele panden	BAR- kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,75% - 9,5%	6,74 %	8,25%-9,5%	6,94 %
		Jaarlijkse markthuur ¹	55 - 170	99,61	39 - 170	89,97
		Jaarlijkse contractuele huur ¹	61 - 197	101,59	57 - 173	32,72
		Resterende looptijd (einde contract) ²	0 - 312m	8m	0-324m	90m
		Resterende looptijd (eerste vervalddag) ³	0 - 36m	1m	0-36m	33m
		Leegstand in maanden	0-12m		0-12m	

¹ Om een vertekend beeld te voorkomen werden twee opstalcontracten en de financial leases buiten de berekeningsbasis gehouden, aangezien deze geen tussentijdse opzegopties omvatten.

² Om representatieve vorken te bekomen voor zowel de contractuele huren als de markthuren, zijn tijdelijke contracten en units kleiner dan 200 m² uitgesloten van de analyse.

³ Om vertekening te vermijden werden twee opstalcontracten met een looptijd tot 2063 en 2070 buiten beschouwing gelaten, zodat de vorken een meer representatief beeld geven.

Nederland

Type vastgoed	Methode	Input	31.03.2026		31.03.2025	
			Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
Retailpark	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet	5,21%-8,66%	6,75 %	5,21%-10,51%	6,80 %
		Jaarlijkse markthuur (EUR/m ²)	35 - 369	115,82	35 - 364	112,36
		Jaarlijkse contractuele huur	43 - 369	124,98	42-378,51	119,42
		Resterende looptijd (einde contract in maanden)	0-144m	51m	0-156m	47m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag in maanden)	0-132m	47m	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 geïnclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fairvalue hiërarchie is als volgt (ceteris paribus):

- Het effect van de stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met 21,05 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 269,51 mio EUR.
- Een daling van de yield met 100 bps leidt tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 362,29 mio EUR.

Onderstaande sensitiviteitsanalyse illustreert de mogelijke impact van wijzigingen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op zowel de het eigen vermogen als de schuldgraad van de Groep:

- Het effect van de stijging (daling) van 5% van de waardering van de vastgoedportefeuille geeft aanleiding tot een stijging (daling) van het eigen vermogen met 8,18%.
- Het effect van de stijging van 5% van de waardering van de vastgoedportefeuille geeft aanleiding tot een daling van de schuldgraad met 187 bps.
- Een daling van de waardering van de vastgoedportefeuille met 5% leidt tot een stijging van de schuldgraad met 206 bps.

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. De waarde van de

zonnepanelen wordt bepaald op basis van een theoretisch model dat vertrekt van de individuele potentiële elektriciteitsproductie van elke installatie. Vervolgens wordt deze gewaardeerd vertrekkende uit de variabele marktprijs voor elektriciteit zoals die geldt op het ogenblik van de waardering. Hierbij wordt abstractie gemaakt van de lopende exploitatievoorwaarden om zo tot een soort geschatte huurwaarde te komen voor de installaties. 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:

(in duizenden €)		31.03.2026			31.03.2025		
Land	Bouwjaar	Reële waarde	Actuele huurinkomsten	Investeringskost	Reële waarde	Actuele huurinkomsten	Investeringskost
België	2017-2026	7.729,34	571,44	5.835,32	6.987,37	463,28	4.916,47
Nederland	2017-2022	2.196,22	156,14	1.354,10	2.414,04	102,35	1.120,78

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 31 maart 2026 bedraagt het totaal gewaardeerd installatievermogen 9,4 MWp.
Energieprijs	De langetermijnenergieprijs wordt bepaald op basis van analyse van historische en verwachte langetermijnenergieprijzen. Daarnaast wordt rekening gehouden met 65% zelfconsumptie en 35% injectie op het net. De waardering op 31 maart 2026 houdt rekening met een energietarief tussen de 250 EUR/MWh en 270 EUR/MWh. Op de marktprijs wordt een korting van 20% toegepast. De geldende injectietarieven bedragen tussen de 20 EUR/MWh en 50 EUR/MWh. Dit resulteert in een energieprijs tussen de 130 EUR/MWh 150 EUR/MWh. 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, die binnen de vork van 2% - 2.5% vielen voor zowel België als 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.

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 geïnclassificeerd 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 zonnenschijnduur	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 1,15 mio EUR. Het effect van een stijging van de discontovoet met 50 bps resulteert in een daling van de reële waarde van de zonnepanelen met 0,36 mio EUR. Een daling van de discontovoet met 50 bps geeft aanleiding tot een stijging van de reële waarde van de zonnepanelen met 0,38 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 van het boekjaar 2025-2026 resulteerden in een daling van de vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop met 32,71 mio EUR.

Waarderingen schattersverslagen

Onderstaande tabel toont een overzicht van de waarderingen per schattersverslag ten opzichte van het geconsolideerd balanstotaal aan vastgoedbeleggingen:

Waarderingen schattersverslagen	31.03.2026
Totaal waarderingen schattersverslagen	2.085.639
CBRE België	740.095
C&W België	604.972
C&W België: Distriland waardering	23.585
Stadim België	9.676
C&W Nederland	496.776
CBRE Nederland	84.305
Stadim Nederland	81.280
Colliers Nederland	44.950
Totaal vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	2.104.980
Variaties met schattersverslagen:	19.341
Vaste activa in aanbouw	19.539
Distriland ¹	-4.346
IFRS 16	3.811
Grondposities appartementen Houthalen-Helchteren	337
Totaal vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop (excl. variaties met schattersverslagen)	2.085.639

¹ De variatie m.b.t. Distriland vloeit voort uit het feit dat Retail Estates 88,12% van de uitgegeven vastgoedcertificaten bezit. De in de cijfers opgenomen vastgoedbeleggingen worden derhalve proportioneel gecorrigeerd t.o.v. de totale door de schatters bepaalde portefeuillewaarde. Daarnaast wordt er ook nog gecorrigeerd voor operationele kosten, het aandeel van de aandeelhouders van de emittent en de emittent zelf.

Bijlage 20

Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Activa aangehouden voor verkoop	3.325	18.457
Totaal activa aangehouden voor verkoop	3.325	18.457

De activa aangehouden voor verkoop betreffen activa waarvoor een intentie tot verkoop is getekend, maar waarvan de akte nog niet werd verleden. Deze activa worden normaal gezien binnen het jaar verkocht. Panden worden slechts overgeboekt naar de activa gehouden voor verkoop indien er een intentieverklaring getekend is met de potentiële koper. Er worden geen minwaarden verwacht op deze activa naar aanleiding van de verkoop.

De daling ten opzichte van vorig jaar is toe te schrijven aan de verkoop van Veenendaal en de resterende winkelpanden die behoorden tot de gefaseerde verkoop van de Keerdok-site in Mechelen. Deze verkopen stonden het vorige boekjaar nog op de activa aangehouden voor verkoop.

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 verkoopfase waarbij twee panden verkocht werden met een nettoverkoopopbrengst van 1,83 mio EUR.

Per 31 augustus 2025 zijn de laatste 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.

Doorheen het boekjaar heeft Retail Estates 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).

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. Het gebouw bestond uit een verhuurde gelijkvloerse winkel

en een leegstaand kantoor. De beslissing tot deze transactie is gebaseerd op de complexe vergunningstatus van het pand en de aanhoudende leegstand van de kantoorverdieping.

Per 31 maart 2026 omvat de positie vaste activa aangehouden voor verkoop nog de volgende zaken:

- a) Een pand gelegen te Montignies-sur-Sambre met een reële waarde van 1,81 mio EUR waarbij de compromis reeds ondertekend werd en de akte van verkoop verleden is op 5 mei 2026.
- b) 2 panden gelegen te Sint-Niklaas met een totale reële waarde van 1,18 mio EUR waarbij de compromis reeds ondertekend werd en de akte van verkoop zal verleiden per 26 juni 2026.
- c) De resterende grondposities van appartementen op de Houthalen-Helchteren site.

Bijlage 21

Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Handelsvorderingen	16.973	16.745
Op te stellen facturen	1.664	2.285
Dubieuze debiteuren	-4.863	-4.859
Te innen opbrengsten	0	0
Coupon vastgoedcertificaten		
Distri-Land	250	250
Andere	312	206
Totaal handelsvorderingen	14.335	14.627

De uitstaande handelsvorderingen, na aftrek van dubieuze debiteuren en vooruitbetalingen, bedragen 12,42 mio EUR waarvan 0,31 mio EUR betrekking heeft op het werkings- en reservefonds en waarvan 11,15 mio EUR nog niet is vervallen. Rekening houdend met de verkregen waarborgen, zowel huurwaarborgen als bankgaranties, is er een zeer beperkt kredietrisico op de handelsvorderingen van 31 maart 2026. De totale vooruitfacturatie bedraagt 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.

Voor meer details over de coupon Distri-Land verwijzen we naar het hoofdstuk "Vastgoedcertificaten" in de waarderingsregels dat eerder in dit Jaarlijks Financieel Verslag werd opgenomen.

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietabel (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Per einde van het vorige boekjaar	-4.859	-4.562
Uit overgenomen vennootschappen	0	0
Toevoegingen	-1.466	-2.029
Terugnages	1.790	2.078
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	-328	-345
Per einde van het boekjaar	-4.863	-4.859

Retail Estates past het model voor verwachte kredietverliezen ("expected credit loss" – ECL) toe overeenkomstig IFRS 9 Financial Instruments voor financiële activa gewaardeerd aan geamortiseerde kost. Voor handelsvorderingen past de Groep de vereenvoudigde benadering toe zoals toegestaan door IFRS 9, waarbij altijd verwachte kredietverliezen over de volledige looptijd worden opgenomen, zonder toepassing van het driefasenmodel. Verwachte kredietverliezen worden bepaald op basis van een provision matrix, gebaseerd op historische verlieservaringen, aangepast voor actuele omstandigheden zoals inflatie en redelijke en onderbouwde toekomstgerichte informatie. Handelsvorderingen worden afgeboekt wanneer er geen redelijke verwachting van inning meer bestaat. Eventuele latere recuperaties van bedragen die eerder werden afgeboekt of voorzien, worden verwerkt in de winst- en verliesrekening in dezelfde rubriek als de oorspronkelijke waardevermindering. Handelsvorderingen zijn contant betaalbaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ouderdomsstructuur van de vorderingen waarvoor geen waardevermindering werd geboekt.

Handelsvorderingen - Ouderdomsstructuur (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Vervallen < 30 dagen	76	234
Vervallen 30-90 dagen	216	15
Vervallen > 90 dagen	670	317
Niet vervallen	11.148	11.319

Bijlage 22

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Belastingen	3.648	
Terug te vorderen BTW		
Terug te vorderen roerende voorheffing		4
Terug te vorderen onroerende voorheffing	1.862	1.970
Bezoldigingen en sociale lasten		
Andere	14.425	866
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	19.934	2.841

De belastingsvorderingen zijn hoofdzakelijk ontstaan door voorafbetalingen die werden verricht voor een volledig kalenderjaar 2026 voor de Nederlandse dochtervennootschappen, terwijl slechts voor één kwartaal provisies werden aangelegd. De andere positie omvat vorderingen te ontvangen uit de gerealiseerde verkopen van de site te Zaventem en de Keerdoksite te Mechelen. De betaling met betrekking tot de verkoop van de panden te Zaventem werd inmiddels ontvangen. De betaling voor de panden op de Keerdoksite zal, conform de contractuele bepalingen, plaatsvinden op 31 december 2026.

Bijlage 23

Geldmiddelen en kasequivalenten (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Banken	2.088	2.917
Totaal geldmiddelen en kasequivalenten	2.088	2.917

Bijlage 24

Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	78	17
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen		
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.991	2.751
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	682	548
Andere	644	298
Totaal overlopende rekeningen actief	3.394	3.614

Bijlage 25

Eigen vermogen

Kapitaal

Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaalbeweging (in duizenden €)	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting (in duizenden €)	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
12/07/1988	Oprichting	-	74	3.000	3.000
27/03/1998	IPO en 1e notering op Euronext Brussel	20.563	20.637	1.173.212	1.176.212
30/04/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-5.131	15.505	-	1.176.212
30/04/1999	Fusie door overneming	1.385	16.891	283.582	1.459.794
30/04/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-2.267	14.624	-	1.459.794
30/04/1999	Incorporatie verlies	-174	14.451	-	1.459.794
30/04/1999	Incorporatie uitgiftepremie & herwaarderingsmeerwaarde	4.793	19.244	-	1.459.794
30/04/1999	Storting in speciën	10.854	30.098	823.348	2.283.142
1/07/2003	Storting in speciën	12.039	42.137	913.256	3.196.398
31/12/2003	Openbaar bod op vastgoedcertificaten Distri-Land	4.907	47.043	372.216	3.568.614
5/11/2004	Gedeeltelijke incorporatie emissiepremie	33.250	80.294	-	3.568.614
5/11/2004	Vernietiging 20 aandelen aan toonder	-1	80.293	-20	3.568.594
10/08/2005	Fusie door absorptie	1	80.294	130	3.568.724
21/11/2006	Fusie door absorptie	10	80.303	228	3.568.952
30/11/2007	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	3.804	84.107	169.047	3.737.999
30/06/2008	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	1.882	85.989	83.632	3.821.631
5/09/2008	Inbreng in natura	534	86.523	23.750	3.845.381
30/04/2009	Inbreng in natura	5.625	92.148	250.000	4.095.381
24/11/2009	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	6.944	99.092	308.623	4.404.004
5/02/2010	Inbreng in natura	4.380	103.472	194.664	4.598.668
31/03/2010	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	910	104.382	40.459	4.639.127
05/05/2010	Inbreng in natura	3.288	107.671	146.135	4.785.262
21/06/2010	Inbreng in natura	2.662	110.332	118.293	4.903.555
30/11/2010	Inbreng in natura	2.212	112.544	98.301	5.001.856
30/11/2010	Inbreng in natura	1.280	113.824	56.872	5.058.728
30/11/2010	Inbreng in natura	66	113.890	2.935	5.061.663
16/06/2011	Inbreng in natura	1.989	115.879	88.397	5.150.060
27/06/2011	Inbreng in natura	5.520	121.399	245.348	5.395.408

Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting			Totaal aantal aandelen
		Kapitaalbeweging (in duizenden €)	(in duizenden €)	Aantal gecreëerde aandelen	
30/03/2012	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	937	122.336	41.666	5.437.074
4/7/2012	Inbreng in natura	4.694	127.030	208.607	5.645.681
27/7/2012	Inbreng in natura - keuzedividend	3.768	130.798	167.441	5.813.122
28/6/2013	Inbreng in natura	540	131.338	24.009	5.837.131
28/6/2013	Kapitaalverhoging in cash	32.699	164.037	1.453.280	7.290.411
28/11/2014	Inbreng in natura	6.054	170.091	269.062	7.559.473
28/5/2015	Kapitaalverhoging in cash	28.345	198.436	1.259.740	8.819.213
29/1/2016	Inbreng in natura	1.060	199.496	47.107	8.866.320
14/12/2016	Inbreng in natura	2.604	202.100	115.735	8.982.055
14/12/2016	Inbreng in natura	588	202.688	26.153	9.008.208
5/4/2017	Inbreng in natura	3.924	206.612	174.404	9.182.612
29/6/2017	Inbreng in natura	4.500	211.112	200.000	9.382.612
29/3/2018	Inbreng in natura	1.890	213.002	83.973	9.466.585
29/3/2018	Inbreng in natura	519	213.521	23.076	9.489.661
27/4/2018	Kapitaalverhoging in cash	42.704	256.225	1.897.932	11.387.593
26/9/2018	Inbreng in natura	788	257.013	35.000	11.422.593
1/4/2019	Inbreng in natura	900	257.913	40.000	11.462.593
1/4/2019	Inbreng in natura	630	258.543	28.000	11.490.593
24/6/2019	Inbreng in natura - keuzedividend	7.584	266.127	337.063	11.827.656
26/6/2019	Inbreng in natura	16.875	283.002	750.000	12.577.656
22/7/2019	Inbreng in natura	1.187	284.189	52.758	12.630.414
20/8/2020	Inbreng in natura - keuzedividend	795	284.985	35.349	12.665.763
14/10/2021	Inbreng in natura	12.616	297.600	560.689	13.226.452
14/6/2022	Kapitaalverhoging in cash	19.336	316.936	859.375	14.085.827
12/7/2023	Inbreng in natura - keuzedividend	6.520	323.456	289.760	14.375.587
27/6/2024	Inbreng in natura - keuzedividend	7.464	330.921	331.748	14.707.335
26/6/2025	Inbreng in natura - keuzedividend	7.178	338.099	319.035	15.026.370

Het kapitaal bedraagt per 31 maart 2026 338.099.179,15 EUR en wordt vertegenwoordigd door 15.026.370 aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen vertegenwoordigt 1 stem op de algemene vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen de noemer voor de kennisgeving in het kader van de transparantiemeldingen.

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

Het kapitaal is volledig volgestort.

We verwijzen naar artikel 6.1 van de statuten van Retail Estates nv, opgenomen in het [hoofdstuk "Permanent document"](#) verder in dit verslag.

Bijlage 26

Evolutie uitgiftepremies (in duizenden €)		Uitgiftepremies
DATUM	VERRICHTING	
Vorig boekjaar		396.558
26 juni 2025	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	10.930
Totaal uitgiftepremies 31.03.2026¹		407.488

¹ Vanaf het boekjaar aangevangen op 1 april 2020 kunnen de uitgiftepremies naar aanleiding van kapitaalverhogingen worden toegewezen aan de beschikbare reserves. Op datum van dit rapport werd 92,08 mio EUR uitgiftepremies toegewezen aan de beschikbare reserves, 315,41 mio EUR maakt deel uit van de onbeschikbare reserves.

Bijlage 27

Andere langlopende financiële verplichtingen (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Toegelaten afdekkingsinstrumenten (zie ook bijlage 32)	0	0
Uitgestelde belastingen	3.189	1.560
Andere	1.758	1.522
Totaal andere langlopende financiële verplichtingen	4.947	3.082

Uitgestelde belastingen hebben betrekking op het verschil tussen de reële waarde en de statutaire waarde van de vastgoedbeleggingen. Er wordt een voorziening voor belastingen aangelegd berekend op de latente meerwaarde. De stijging van de uitgestelde belastingen is het gevolg van de stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en een daling van de statutaire nettoboekwaarde wegens afschrijvingen.

Bijlage 28

Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Exittaks	391	402
Andere	13.370	15.311
Handelsschulden	252	346
Te ontvangen facturen	9.201	9.799
Belastingsschulden	2.764	4.146
Andere kortlopende schulden	1.153	1.020
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	13.761	15.713

De te ontvangen facturen hebben voornamelijk betrekking op bestellingen in uitvoering met betrekking tot het vastgoed, onroerende voorheffing en gemeenschappelijke lasten binnen de retailparken die kunnen doorgerekend worden. De daling van de te ontvangen facturen wordt voornamelijk verklaard door structurele onderhoudskosten aan daken in Middelburg die uitgevoerd waren per 31 maart 2025 maar nog niet gefactureerd. Daarnaast is de daling van de belastingsschulden toe te schrijven aan het feit dat deze voortaan nu volledig voorafbetaald worden wegens de wijziging van het fiscaal regime in Nederland. De huidige belastingsschuldpositie is bijgevolg nagenoeg volledig toe te schrijven aan de btw-positie.

Bijlage 29

Exittaks (in duizenden €)	31.03.2026
Saldo per einde van het vorige boekjaar	402
Aangroei in de loop van het boekjaar	
Voorafbetalingen	
Afrekeningen	-11
Per einde van het boekjaar	391

De exittaks heeft betrekking op de verschuldigde belastingen op de latente meerwaarde van vastgoed van overgenomen vastgoedvennootschappen die zal dienen betaald te worden op het moment van fusie van die vennootschappen met de openbare GWV Retail Estates. Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie van de verschuldigde exittaks ten opzichte van het vorige boekjaar.

Bijlage 30

Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	16.962	16.628
Gelopen, niet vervallen interesten en andere financiële kosten	2.771	3.151
Andere	0	50
Totaal overlopende rekeningen	19.733	19.829

De overlopende rekeningen omvatten voornamelijk vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten die toe te schrijven zijn aan vooruitfacturatie van contractuele huren.

Bijlage 31**Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen (in duizenden €)**

	31.03.2026	31.03.2025
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	647.726	648.655
Financiële leasing	4.849	4.557
Obligatielening	15.956	175.743
Subtotaal	668.532	824.397
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	21.629	21.384
Obligatielening	129.944	0
Commercial paper	40.150	40.100
Subtotaal	191.723	61.484
Totaal	860.255	885.881

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen - exclusief interestlasten (in duizenden €)

	31.03.2026	31.03.2025
Tussen één en twee jaar	133.567	210.259
Tussen twee en vijf jaar	370.950	378.464
Meer dan vijf jaar	159.165	235.675

Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente / vaste rente (in duizenden €)¹

	31.03.2026	31.03.2025
Leningen aan een variabele rente	652.744	553.786
Leningen aan een vaste rente	202.662	332.095

¹ Zonder rekening te houden met afdekkingsinstrumenten**Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten (in duizenden €)²**

	31.03.2026	31.03.2025
Vervallende binnen het jaar	0	0
Vervallende na één jaar	239.062	203.262

² 40,15 mio EUR van de niet gebruikte kredietlijnen wordt gebruikt als backup lijn voor de opgenomen bedragen van het commercial paper programma**Inschatting van de toekomstige interestlasten zonder rekening te houden met indekkingsinstrumenten****Totale toekomstige interestlasten**

(in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Binnen één jaar	29.985	19.338
Tussen één en vijf jaar	97.877	78.005
Meer dan vijf jaar	9.958	11.597
Totaal	137.819	108.940

Reconciliatie tussen wijzigingen in de financiële schulden en het geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden €)

	31.03.2025	+ Cash flows	+ Niet-kas wijzigingen	31.03.2026
Financiële schulden	890.438			860.255
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	670.039	-684		669.355
Obligatielening	175.743	-30.000	158	145.901
Commercial paper	40.100	50		40.150
Financiële leasing	4.557		292	4.849

* De non-cash beweging voor de financiële leasing betreft de toepassing van IFRS 16.

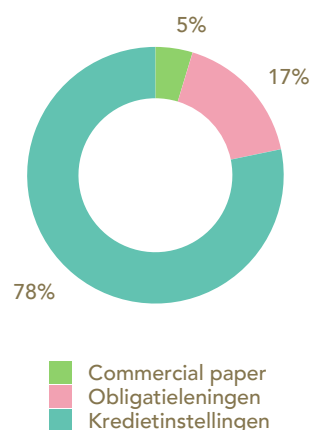
** De non-cash beweging voor de obligaties betreft de spreiding van kosten die gepaard zijn gegaan met de uitgifte van de obligaties.

In de loop van het boekjaar was er een netto-afname van de financiële verplichtingen met 30,63 mio EUR. Er werden 80,20 mio EUR aan leningen opgenomen. Het gaat om 49,00 mio EUR nieuw afgesloten leningen en 31,20 mio EUR opnames van bestaande kredietlijnen. 110,88 mio EUR leningen werden terugbetaald. Dit zijn voor 21,38 mio EUR leningen die in het boekjaar afliepen, voor 33,00 mio EUR leningen die vroegtijdig afliepen als gevolg van hernieuwingen en voor 56,50 mio EUR tijdelijk terugbetaalde leningen. De opname van commercial paper bedroeg in het boekjaar 40,15 mio EUR, de terugbetalingen van commercial paper bedroeg 40,10 mio EUR. Daarnaast zijn er ook nog kosten gepaard aan de uitgifte van obligaties die gespreid in resultaat worden genomen.

Retail Estates tracht zoveel mogelijk om de bilaterale leningen en obligatieleningen die hun vervaldag naderen één jaar vooraf te financieren. Financiering die binnen het jaar vervalt maar waarvoor herfinancieringsovereenkomsten afgesloten zijn per 31 maart 2026 worden gepresenteerd als lange termijn financiering. Op 31 maart 2026 betrof dit 25 mio EUR van de opgenomen kredieten. Voor de obligatieleningen ten belope van 129,94 mio EUR die binnen het jaar vervallen werden er alternatieve financieringen afgesloten (see below). Aangezien het hier niet een verlenging of een aanpassing van een bestaande

financieringsovereenkomst betreft, worden de huidige obligatieleningen die binnen het jaar vervallen dan ook op korte termijn gepresenteerd.

Structuur van de financiële schulden

**Structuur van de financiële schulden:**

Op 31 maart 2026 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 860,25 mio EUR.

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Langlopende verplichtingen:

- 647,73 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op lange termijn, gespreid over verschillende banken
- 4,85 mio EUR financiële leasing
- 15,96 mio EUR obligatieleningen

Dit is een daling van 155,87 mio EUR ten opzichte van vorig jaar.

Kortlopende verplichtingen:

- 21,63 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op korte termijn
- 40,15 mio EUR commercial paper
- 129,94 mio EUR obligatieleningen

Dit is een stijging van 130,24 mio EUR ten opzichte van vorig jaar.

103,77% van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interestrateswapcontract. Bij de

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

De vennootschap heeft nog vier uitstaande 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%): deze obligatielening werd terugbetaald op 29 april 2026 door middel van een nieuwe kredietovereenkomst, afgesloten met de onderliggende investeerder van de oorspronkelijke obligatie.
- 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%
- 16 mio EUR uitgegeven op 26 maart 2021 met een looptijd van 8 jaar, aan een rentevoet van 2,897%

De obligatieleningen van 25 mio en 75 mio EUR vervallen binnen het jaar en zullen terugbetaald worden. Hiervoor kan de USPP-lijn gebruikt worden (see infra).

USPP ten belope van 150 miljoen USD

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

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.

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 boekjaar 2025-2026 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 interestvoet met 1% zou stijgen heeft dit een positieve impact van -1,57 mio EUR op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarvan -1,59 mio EUR via resultaat zou worden genomen en 0,02 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen.

Indien de interestvoet met 1% zou dalen heeft dit een negatieve impact van 56,50 mio EUR op het eigen vermogen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva waarvan 56,48 mio EUR via resultaat zou geboekt worden en 0,02 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen.

Principieel spreekt Retail Estates 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 31 maart 2026 bedraagt 3,32 jaar ten opzichte van 3,46 het jaar voordien. Op 31 maart 2026 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 239,06 mio EUR. Dit is inclusief de backuplijnen voor commercial paper ten belope van 40,15 mio EUR. De netto beschikbare kredietlijnen bedragen dus

Bijlage 32

Financiële instrumenten op 31 maart 2025

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum			31.03.2026		31.03.2025	
			Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
(in duizenden €)						
	Categorieën	Niveau				
I. Vaste activa						
Vorderingen financiële leasing	A	2	1.030	1.030	1.030	1.030
Leningen en vorderingen	A	2	32	32	32	32
Financiële vaste activa	A/C	2	34.846	34.846	31.172	31.172
II. Vlottende activa						
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	2	34.270	34.270	17.467	17.467
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	2	2.088	2.088	2.917	2.917
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans			72.265	72.265	52.617	52.617
I. Langlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen	A	2				
Kredietinstellingen	A	2	647.726	647.365	648.655	646.878
Financiële leasings op lange termijn	A	2	4.849	4.849	4.557	4.557
Obligatielening	A	2	15.956	15.795	175.743	174.504
Overige langlopende verplichtingen	A	2				
Overige financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
II. Kortlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen	A	2			61.484	61.484
Kredietinstellingen	A	2	61.779	61.467		
Obligatielening	A	2	129.944	129.715		
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A	2	13.764	13.764	17.237	17.237
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans			874.019	872.955	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 die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding.

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

Niveau 2 in de hiërarchie der reële waarden betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op andere gegevens die, direct of indirect, kunnen 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 31 maart 2026 652,74 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 202,66 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet¹. 103,77% van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interestrateswapcontract. 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 in reële waarde per einde van het boekjaar 2025-2026, 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

onderliggende tabel informatief vermeld. De boekwaarde is gelijk aan de geamortiseerde kostprijs.

¹ Hier worden de bruto bedragen (excl. geactiveerde kosten) opgenomen.

Financiële schulden met vaste rentevoet	31.03.2026		31.03.2025	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	202.662	201.598	332.095	329.080

Financiële instrumenten aan reële waarde

Reële waarde van financiële activa en passiva (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Reële waarde van de financiële derivaten - Passief		0
Reële waarde van de financiële derivaten - Actief	28.217	24.597
Totale reële waarde van financiële activa en passiva	28.217	24.597

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps, floors en caps) 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 variatie van de instrumenten bedraagt +3,62 mio EUR in het huidige boekjaar. De derivaten die door Retail Estates momenteel gebruikt worden, kwalificeren slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. Er werd +3,85 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. Dit boekjaar werd er -0,23 mio EUR rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. Dit betreft nog 1 swap met boekwaarde op 31 maart 2026 van 0,02 mio EUR. Deze loopt af op 29 april 2026. De interest rate swaps zijn niveau 2-instrumenten.

Overzicht financiële instrumenten:

ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Variabele rentevoet	Notioneel bedrag (in duizenden €)	Type derivaat	Hedge accounting
1	juli 2016	april 2026	1,26%	Euribor 3 M +	26.000	IRS	JA
2	december 2018	december 2026	1,06%	Euribor 3 M +	25.000	IRS	NEEN
3	juli 2016	april 2026	-2,25%	Euribor 3 M +	26.000	FLOOR	JA
4	december 2018	december 2026	0,00%	Euribor 3 M +	25.000	FLOOR	NEEN
5	juni 2023	juni 2026	0,68%	Euribor 3 M +	50.000	IRS	NEEN
6	december 2024	december 2028	0,70%	Euribor 3 M +	25.000	IRS	NEEN
7	december 2024	december 2028	0,72%	Euribor 3 M +	25.000	IRS	NEEN
8	maart 2024	maart 2029	0,40%	Euribor 3 M +	25.000	IRS	NEEN
9	maart 2024	maart 2029	0,37%	Euribor 3 M +	25.000	IRS	NEEN
10	maart 2024	maart 2029	0,28%	Euribor 3 M +	25.000	IRS	NEEN
11	juni 2024	maart 2029	0,03%	Euribor 3 M +	25.000	IRS	NEEN
12	maart 2024	juni 2029	0,21%	Euribor 3 M +	50.000	IRS	NEEN
13	december 2026	december 2029	-0,06%	Euribor 3 M +	25.000	IRS	NEEN
14	juni 2021	juni 2027	0,85%	Euribor 3 M +	60.000	IRS	NEEN
15	juni 2022	juni 2026	0,63%	Euribor 3 M +	25.000	IRS	NEEN
16	juni 2022	juni 2026	0,83%	Euribor 3 M +	14.000	IRS	NEEN
17	juni 2022	juni 2026	0,62%	Euribor 3 M +	10.000	IRS	NEEN
18	juli 2022	juli 2027	1,44%	Euribor 3 M +	15.000	IRS	NEEN
19	juni 2022	juni 2026	1,21%	Euribor 3 M +	30.000	IRS	NEEN
20	december 2023	december 2029	0,89%	Euribor 3 M +	35.000	IRS	NEEN
21	maart 2024	maart 2027	0,49%	Euribor 3 M +	25.000	IRS	NEEN
22	juni 2026	december 2029	2,61%	Euribor 3 M +	50.000	IRS	NEEN
23	juni 2026	december 2029	3,08%	Euribor 3 M +	50.000	IRS	NEEN
24	juni 2026	december 2029	2,76%	Euribor 3 M +	50.000	IRS	NEEN
25	maart 2027	maart 2028	2,42%	Euribor 3 M +	50.000	IRS	NEEN
26	december 2025	december 2031	2,32%	Euribor 3 M +	50.000	IRS	NEEN
27	maart 2028	maart 2032	2,54%	Euribor 3 M +	50.000	IRS	NEEN
28	maart 2025	maart 2028	2,22%	Euribor 3 M +	70.000	IRS	NEEN
29	december 2029	maart 2032	2,11%	Euribor 3 M +	50.000	IRS	NEEN
30	december 2026	maart 2031	2,40%	Euribor 3 M +	50.000	IRS	NEEN
31	december 2026	maart 2031	2,37%	Euribor 3 M +	25.000	IRS	NEEN
32	december 2029	maart 2032	2,69%	Euribor 3 M +	50.000	IRS	NEEN
33	maart 2029	december 2030	2,47%	Euribor 3 M +	100.000	IRS	NEEN

	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Variabele rentevoet	Notioneel bedrag (in duizenden €)	Type derivaat	Hedge accounting
34	maart 2029	maart 2032	2,71%	Euribor 3 M +	25.000	IRS	NEEN
35	december 2026	december 2031	2,40%	Euribor 3 M +	25.000	IRS	NEEN
36	maart 2026	maart 2028	2,00%	Euribor 3 M +	50.000	CAP	NEEN

Opdeling volgens de maturiteit van de liquiditeitsverplichting verbonden aan de afgeleide producten - (in duizenden €)	31.03.2026
Tussen nul en twee jaar	-14.898
Tussen twee en vijf jaar	-11.374
Meer dan vijf jaar	-1.747
Totaal	-28.019

Contractuele niet-gedisconteerde kasstromen van financiële verplichtingen (IFRS 7.39(a)) (in duizenden €)

Niet afgeleide verplichtingen	Boekwaarde	Contractuele kasstroom	<1j	1-2j	2-5j	+5j
Bankleningen	709.406	844.405	89.823	167.199	418.260	169.123
Obligaties	146.000	148.820	131.886	471	16.464	
Leaseverplichtingen	4.849	4.849	176	172	487	4.015
Handelsschulden	13.761	13.761	13.761			
Totaal niet afgeleid verplichtingen	874.016	1.011.836	235.645	167.843	435.211	173.137
Totaal afgeleide verplichtingen	28.217	-28.019	-6.799	-8.099	-11.374	-1.747

Bijlage 33

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Berekening schuldgraad (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Verplichtingen	898.699	929.064
Uit te sluiten:	22.922	21.389
I. Langlopende verplichtingen	3.189	1.560
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Uitgestelde belastingen	3.189	1.560
II. Kortlopende verplichtingen	19.733	19.829
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Overlopende rekeningen	19.733	19.829
Totale schuldenlast	875.777	907.675
Totaal activa	2.196.725	2.159.085
Toegelaten afdekkingsinstrumenten op het actief	28.217	24.597
Totaal activa in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad	2.168.508	2.134.488
SCHULDGRAAD	40,39 %	42,52 %

Principe

Op grond van artikel 24 van het GW-KB, dient de openbare GVV een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldgraad en die van haar perimetervenootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Per 31 maart 2026 is de schuldgraad lager dan 50%.

Bijlage 34**Verbonden partijen**

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen, haar bestuurders en leden van het managementcomité. De transacties met de dochterondernemingen worden geëlimineerd in de consolidatie.

De vennootschap heeft geen transacties met verbonden partijen (zoals gedefinieerd onder IFRS) gesloten gedurende de boekjaren 2024-2025 en 2025-2026, noch in de periode tussen 1 april 2026 en de datum van dit verslag.

Bestuurders en leden van het managementcomité

De vergoeding voor de bestuurders en leden van het managementcomité is opgenomen in de post "algemene kosten van de vennootschap" (zie bijlage 10).

Bestuurdersvergoedingen (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Vergoeding bedrijfsleiding	2.161	2.350
Bestuurdersvergoedingen	368	436
Totaal	2.529	2.786

Bijlage 35

Honoraria (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	145	163
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten		
Controleopdrachten voorzien door het WVV	24	57
Andere controleopdrachten		0
Belastingadviesopdrachten		
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	29	29

In toepassing van artikel 3:64 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen dient de 70%-regel te worden beoordeeld op het niveau van de Groep en werd niet overschreden. Er werden geen opdrachten buiten de revisorale opdrachten uitgevoerd.

Bijlage 36

Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2026

De verwervingen, aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in boekjaar 2025-2026 resulteerden in een daling van 2,72 mio EUR van de vastgoedportefeuille (excl. vaste activa in aanbouw). Dit is voornamelijk het gevolg van het uit de portefeuille halen van de panden te Denderleeuw en Wetteren om deze te ontwikkelen. De totale huurinkomsten stegen met 0,14 mio EUR in boekjaar 2025-2026 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2025 zouden de huurinkomsten met 0,26 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 0,19 mio EUR als gevolg van deze investeringen. We verwijzen naar [het beheersverslag](#) voor meer informatie omtrent de structurering en financiering van deze verwervingen.

Per 31.03.2025

De verwervingen, aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in boekjaar 2024-2025 resulteerden in een vastgoedstijging van 24,07 mio EUR. De totale huurinkomsten stegen met 0,11 mio EUR in boekjaar 2024-2025 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2024 zouden de huurinkomsten met 0,81 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 0,10 mio EUR als gevolg van deze investeringen. We verwijzen naar het beheersverslag in het jaarverslag van 2024-2025 voor meer informatie omtrent de structurering en financiering van deze verwervingen.

Verkochte vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2026

In boekjaar 2025-2026 werd gedesinvesteerd voor een nettoverkoopprijs van 34,08 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 32,71 mio EUR, en in een daling van de activa aangehouden voor verkoop met 15,13 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvesteringen met 0,09 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2025 zouden de huurinkomsten met 0,25 mio EUR gedaald zijn.

Per 31.03.2025

In boekjaar 2024-2025 werd gedesinvesteerd voor een nettoverkoopprijs van 7,90 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 3,84 mio EUR, en in een daling van de activa aangehouden voor verkoop met 3,50 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvesteringen met 0,13 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2024 zouden de huurinkomsten met 0,38 mio EUR gedaald zijn.

Bijlage 37

Gebeurtenissen na balansdatum

Aankoop retailpark in Osny (Frankrijk)

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

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

"Frankrijk biedt ruimte voor groei"

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

De keuze voor Frankrijk volgt op een meerjarige analyse van de Europese markten. De omgeving rond Parijs, met een sterke demografie en koopkracht, sluit perfect aan 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 zijn zoektocht voortzetten in de rand van andere grote Franse steden om nog meer winkelcentra te verwerven en 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. Afsluiten US Private Placement

Bijlage 38

Lijst van geconsolideerde ondernemingen en wijzigingen in consolidatiekring

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Retail Estates nv op 31 maart 2026:

Dochteronderneming	31.03.2026				31.03.2025			
	Externe financiële schulden ¹ (in duizenden €)	Vastgoed-beleggingen ¹ (in duizenden €)	Huurinkomsten ² (in duizenden €)	Deelnemings-percentage	Externe financiële schulden (in duizenden €)	Vastgoed-beleggingen (in duizenden €)	Huurinkomsten (in duizenden €)	Deelnemings-percentage
Retail Warehousing Invest ³		0	839	100,00 %		51.363	3.173	100,00 %
Inducom		102.696	3	100,00 %		92.464	0	100,00 %
Finsbury Properties		0		100,00 %		0	17	100,00 %
Regreen		10.049	889	100,00 %		8.279	548	100,00 %
Veilinghof 't Sas				26,19 %			0	26,19 %
Retail Estates Nederland		54.797	4.436	100,00 %		54.268	5.608	100,00 %
Venlo Invest		35.517	2.584	100,00 %		34.057	2.540	100,00 %
Cruquius Invest		83.940	6.134	100,00 %		80.701	5.914	100,00 %
Spijkenisse Invest	10.250	47.232	3.445	100,00 %	10.250	46.871	3.227	100,00 %
Heerlen I Invest		68.455	5.057	100,00 %		68.285	4.910	100,00 %
Heerlen II Invest		58.991	4.567	100,00 %		59.562	4.441	100,00 %
Retail Estates Middelburg Invest		34.210	2.960	100,00 %		33.339	2.815	100,00 %
Breda I Invest		43.587	3.284	100,00 %		41.631	3.240	100,00 %
Breda II Invest		26.639	1.907	100,00 %		25.735	2.052	100,00 %
Naaldwijk Invest		21.468	2.046	100,00 %		21.153	1.976	100,00 %
Alex Invest		43.040	3.886	50,00 %		37.307	3.475	50,00 %
Zaandam Invest		37.080	2.692	100,00 %		36.453	2.081	100,00 %
Osbroek Invest		75.389	5.909	100,00 %		74.930	5.593	100,00 %
Aquarius Invest		42.036	2.858	100,00 %		41.284	2.502	100,00 %
Waterman Invest		39.244	2.400	100,00 %		39.214	2.730	100,00 %
SVK ⁴		0	0	100,00 %		3.268	221	100,00 %

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

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

³ Gefuseerd per 01.07.2025.

⁴ Gefuseerd per 01.04.2025.

Retail Warehousing Invest nv

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.

SVK nv

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.

Alex Invest N.V.

Retail Estates heeft op 26 augustus 2022 de dochtervennootschap "Alex Invest N.V." opgericht in het kader van de investering in de Woonmall Alexandrium (Alexandrium III). De investering wordt ten belope van 60% gefinancierd door leningen (vanuit Retail Estates aan Alex Invest NV) en voor 40% door een kapitaalbreng van Retail Estates en zijn partner (Westpoort Alexandrium B.V.). Westpoort Alexandrium B.V. staat onder controle van de familie Roobol die via een kapitaalverhoging een belang van 50 procent heeft verworven in de N.V. Alex Invest. Alex Invest N.V. wordt opgenomen in de consolidatie van Retail Estates via de integrale consolidatiemethode met verwerking van minderheidsbelangen ten belope van 50 procent.

Ondanks een participatie van 50% is Retail Estates van oordeel dat het controle uitoefent over Alex Invest in de zin van IFRS 10. Retail Estates heeft de meerderheid van de bestuurders en beslissingsmacht binnen de raad van bestuur, terwijl de mede-aandeelhouder de relevante activiteiten niet kan blokkeren. Daarnaast beschikt Retail Estates over doorslaggevende invloed op investeringsbeslissingen. Bijgevolg wordt Alex Invest integraal geconsolideerd en is er geen sprake van gezamenlijke controle.

Overige dochtervennootschappen

Alle dochtervennootschappen worden integraal geconsolideerd met uitzondering van Veilinghof 't Sas, waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast (we verwijzen naar de Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving onder de hoofding "Grondslag voor consolidatie" voor meer info omtrent deze consolidatiemethode). Retail Estates heeft een deelneming van 26,19% in Veilinghof 't Sas. De financiering gebeurt vanuit Retail Estates.

De vennootschappen Retail Estates Nederland, Cruquius Invest, Spijkenisse Invest, Heerlen I Invest, Heerlen II Invest, Breda I Invest, Breda II Invest, Zaandam Invest, Naaldwijk Invest, Osbroek Invest, Alex Invest, Venlo Invest, Aquarius Invest, Waterman Invest en Retail Estates Middelburg Invest zijn opgericht in Nederland. De overige vennootschappen zijn opgericht in België.

Fluctuaties

Binnen de huurinkomsten wordt per dochtervennootschap overwegend een stijging vastgesteld, voornamelijk als gevolg van indexaties. Met uitzondering van de gefusioneerde vennootschappen SVK NV en Retail Warehousing Invest NV, is er een daling aanwezig van de huurinkomsten binnen Retail Estates

Nederland, Breda 2 Invest en Waterman Invest. De daling bij Retail Estates Nederland is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de verkoop van de woonmall met zes winkelunits in Veenendaal, wat een negatieve impact had van circa 1,40 miljoen EUR op de huurinkomsten. De lagere huurinkomsten bij Breda 2 Invest en Waterman Invest zijn voornamelijk het gevolg van leegstand in het huidige boekjaar.

Binnen de vastgoedbeleggingen is er een stijging in de waarde van de vastgoedbeleggingen per dochtervennootschap met uitzondering van Heerlen 2 Invest. De waardedaling bij Heerlen 2 Invest is het gevolg van het feit dat twee huurcontracten binnenkort aflopen en hiervoor tot op heden nog geen huurhernieuwing werd overeengekomen.

Bijlage 39

Gesegmenteerde informatie

IFRS 8 definieert een operationeel segment als volgt: een operationeel segment is een onderdeel van de onderneming (IFRS 8.5):

- dat zich bezig houdt 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 te stellen; en
- waarvoor afzonderlijke financiële informatie beschikbaar is.

Retail Estates maakt sinds het boekjaar 2018-2019 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 €)	31.03.2026				31.03.2025			
	België	Nederland	Niet toe- gegeven bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gegeven bedragen	TOTAAL
Huurinkomsten	91.954	54.165		146.119	90.312	53.102		143.414
Met verhuur verbonden kosten	31	-362		-331	-1.047	-191		-1.238
Nettohuurresultaat	91.985	53.802		145.787	89.265	52.911		142.176
Recuperatie van vastgoedkosten								
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	10.309	5.137		15.445	10.241	5.290		15.531
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-10.804	-7.526		-18.330	-10.656	-7.587		-18.243
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-90	-18		-108	-65	-40		-105

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €)	31.03.2026				31.03.2025			
	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL
Vastgoedresultaat	91.399	51.396		142.795	88.785	50.574		139.359
Technische kosten	-3.908	-2.601		-6.509	-4.402	-2.044		-6.446
Commerciële kosten	-719	-160		-879	-883	-99		-981
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-802	-285		-1.087	-631	-230		-860
Beheerskosten vastgoed	-5.434	-1.814		-7.248	-5.544	-1.717		-7.261
Andere vastgoedkosten	-4	0		-5	-2	-1		-2
Vastgoedkosten	-10.868	-4.860		-15.727	-11.461	-4.090		-15.551
Operationeel vastgoedresultaat	80.531	46.536		127.068	77.324	46.484		123.808
Algemene kosten van de vennootschap			-9.026	-9.026			-9.480	-9.480
Andere operationele opbrengsten en kosten								
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille				118.042				114.328
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.273	30		1.303	386	0		386
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0		0	0	0		0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21.728	5.812		27.540	16.789	11.045		27.835
Ander portefeuilleresultaat	-233	-1.430		-1.664	-649	2.216		1.566
Operationeel resultaat				145.221				144.115
Financiële opbrengsten			200	200			157	157
Netto-interestkosten			-20.715	-20.715			-20.228	-20.228
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			3.769	3.769			-13.072	-13.072
Andere financiële kosten			-70	-70			-70	-70

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €)	31.03.2026				31.03.2025			
	België	Nederland	Niet toe- gegeven bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gegeven bedragen	TOTAAL
Financieel resultaat			-16.816	-16.816			-33.213	-33.213
Resultaat in geassocieerde vennootschappen			-25	-25			-75	-75
Resultaat vóór belastingen				128.380				110.827
Belastingen	-290	-4.161		-4.451	-1.147	-1.208		-2.355
Nettoresultaat				123.929				108.472
Toerekenbaar aan:								
Aandeelhouders van de Groep				122.950				106.696
Minderheidsbelangen				979				1.776

Gesegmenteerde balans

Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten (in duizenden €)	31.03.2026			31.03.2025		
	België	Nederland	TOTAAL	België	Nederland	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen ¹	1.390.031	711.624	2.101.656	1.374.749	694.788	2.069.537
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	3.325	0	3.325	6.457	12.000	18.457

¹ Inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

Bijlage 40

Belangrijke schattingsonzekerheden conform IAS 1.125:

De toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep omvat belangrijke beoordelingen op het gebied van de classificatie van leasecontracten en de verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen. Boekhoudkundige inschattingen worden gebruikt wanneer de Groep de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten bepaalt. De belangrijkste uitgangspunten bij het maken van deze inschattingen zijn gebaseerd op de ervaring van de Groep en de inbreng van de vastgoeddeskundigen. De belangrijke schattingsonzekerheden worden toegelicht in de [bijlagen 19 \(vastgoedbeleggingen\)](#), [32 \(financiële instrumenten\)](#) en [38 \(lijst van geconsolideerde ondernemingen\)](#).

Op 31 maart 2026 noteert Retail Estates met een korting van -20,88% ten opzichte van de EPRA NTA. Op 31 maart 2025 noteerde Retail Estates met een korting van -25,44% ten opzichte van de EPRA NTA. De waardering van een vennootschap verschilt fundamenteel van de waardering van vastgoed. De marktkapitalisatie van Retail Estates weerspiegelt het sentiment en de verwachtingen van de financiële markten over toekomstige kasstromen, risico's, liquiditeit en kosten van kapitaal van de vennootschap. De waardering van vastgoed daarentegen gebeurt op basis van object-specifieke parameters, actuele huurcontracten, marktreferenties en onafhankelijke expertises. Een discrepantie tussen marktkapitalisatie en nettoactiefwaarde van de vennootschap impliceert daarom niet noodzakelijk een over- of onderwaardering van de vastgoedportefeuille, maar illustreert dat markten een andere inschatting maken van vennootschapsspecifieke risico's dan de

waardering van de onderliggende activa op basis van IFRS-vereisten. De waardering van een vennootschap is bijgevolg niet rechtstreeks vergelijkbaar met de waardering van vastgoedbeleggingen die gebeurt volgens de fair value principes en methodologieën van IFRS 13.

Bovenstaande elementen zijn geen uitspraak over de juistheid van de marktrisico-inschatting, maar geven een mogelijke verklaring over de discrepantie tussen de beurskoers en de NAV.

8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN RETAIL ESTATES NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 MAART 2026

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Retail Estates NV (de "Vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Het vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 22 juli 2024, overeenkomstig het voorstel van de Raad van Bestuur, uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2027. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 11 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 maart 2026 omvat, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening en het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum, en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële

verslaggeving en andere toelichtingen. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een geconsolideerd balanstotaal van EUR '000' 2.196.725 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een nettoresultaat van het boekjaar van EUR '000' 123.929.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 maart 2026, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS accounting standaarden zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde

jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van de Raad van Bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunt van de controle

Een kernpunt van onze controle betreft die aangelegenheid die naar ons professioneel oordeel het meest significant was bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheid is behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheid.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Beschrijving van het kernpunt van de controle

De onderneming heeft op 31 maart 2026 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 2.101.656. De internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS) vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen

parameters, waarvan de huurwaarde van het gebouw en de gehanteerde disconteringsvoet het belangrijkste zijn.

In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald door een onafhankelijke waarderingdeskundige.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingproces.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 19 van deze Geconsolideerde Jaarrekening.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

Wij hebben de betrouwbaarheid van de waardering aan reële waarde en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Wij hebben het ontwerp, de implementatie en de doeltreffendheid getest van de belangrijkste controles met betrekking tot de waardering van het vastgoed.
- We hebben de interne controles met betrekking tot de aansluiting van het rapport van de externe waarderingdeskundigen met de waarde zoals opgenomen in de jaarrekening per 31 maart 2026 gevalideerd;
- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe waarderingdeskundigen beoordeeld;

- Met onze interne vastgoeddeskundigen hebben wij de redelijkheid beoordeeld van de belangrijkste parameters die door de externe waarderingdeskundigen worden gehanteerd, zijnde de markthuurlwaarden en de disconteringsvoet;
- Voor een steekproef van gebouwen zijn wij nagegaan of de belangrijkste parameters die gebruikt worden voor de waarderingen zijnde de contractuele huur; de oppervlakte en de start- en einddatum, overeenstemmen met de contractuele gegevens;
- Samen met onze interne vastgoeddeskundigen hebben we de redelijkheid van de voornaamste variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tussen 31 maart 2025 en 31 maart 2026 geanalyseerd;
- We hebben de realisatiewaarden van alle vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor overdracht;
- Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS).

Bovenstaande werkzaamheden hebben ons in staat gesteld om voldoende controle-informatie te verkrijgen om een antwoord te bieden op het kernpunt van de controle met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen.

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS accounting standaarden zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de

interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een

wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de Raad van Bestuur de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling worden hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- Het concluderen of de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- Het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole.

Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening met inbegrip van de duurzaamheidsinformatie en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarrapport:

- 2025-2026 in een notendop;
- Brief aan de aandeelhouders;
- Beheersverslag;
- Duurzaamheidsverslag;
- Retail Estates op de beurs;
- Vastgoedverslag;
- Risicofactoren;

- Lexicon APM's en EPRA KPI's.

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep;
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna

"digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van de Groep per 31 maart 2026 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 12 juni 2025

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
 Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert*
 Bedrijfsrevisor

*Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

Voor het verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2025 verwijzen we naar p. 232 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2024-2025.

Voor het verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2024 verwijzen we naar p. 232 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023-2024.

Enkelvoudige Jaarrekeningen

9. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

Hoofdstuk 9 tot en met 12 omvatten een verkorte versie van de enkelvoudige jaarrekening. De integrale versie van de enkelvoudige jaarrekening, evenals de bijhorende verslagen zijn beschikbaar op de website van Retail Estates (www.retailstates.com/nl) of kunnen op verzoek kosteloos worden verkregen.

De commissaris heeft voor de enkelvoudige jaarrekening een verklaring zonder voorbehoud afgelegd.



9. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Huurinkomsten	90.340	86.515
Met verhuur verbonden kosten	34	-983
Nettohuurresultaat	90.373	85.531
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	10.148	9.910
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-10.623	-10.263
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-90	-59
Vastgoedresultaat	89.808	85.120
Technische kosten	-3.506	-4.203
Commerciële kosten	-690	-770
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-751	-524
Beheerskosten vastgoed	-92	25
Andere vastgoedkosten	-4	-2
Vastgoedkosten	-5.043	-5.474
Operationeel vastgoedresultaat	84.765	79.645
Algemene kosten van de vennootschap	-7.547	-7.310
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	77.218	72.335
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.294	366
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.571	4.263
Ander portefeuilleresultaat	-292	-377

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Operationeel resultaat	88.791	76.587
Financiële opbrengsten	14.193	13.795
Netto-interestkosten	-21.695	-21.562
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.665	-13.160
Andere financiële kosten	-52	-41
Financieel resultaat	-3.890	-20.968
Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode	43.019	51.987
Resultaat vóór belastingen	127.920	107.606
Belastingen	-282	-1.113
Nettoresultaat	127.639	106.494
Toelichting:		
EPRA-resultaat	91.361	90.611
Resultaat op de portefeuille	11.573	4.252
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.665	-13.160
Aandeel in het niet uitkeerbaar resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode	21.040	24.790

10. ENKELVOUDIG OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(Statement of other comprehensive income)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Nettoresultaat	127.639	106.494
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
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	-225	-660
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop		
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit		
Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen		
Belasting op het resultaat met betrekking tot de "andere elementen van het globaal resultaat"		
Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting		
GLOBAAL RESULTAAT	127.414	105.834

11. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025	EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Vaste activa	2.084.103	2.124.163	Eigen vermogen	1.286.462	1.215.948
Goodwill			Kapitaal	329.712	322.533
Immateriële vaste activa	8.566	8.697	Uitgiftepremies	407.659	396.729
Vastgoedbeleggingen	1.281.243	1.223.685	Reserves	421.453	390.191
Andere materiële vaste activa	5.637	5.930	Nettoresultaat van het boekjaar	127.639	106.494
Financiële vaste activa	278.753	348.342			
Vorderingen financiële leasing	1.030	1.030	Verplichtingen	878.733	941.366
Handelsvorderingen en andere vaste activa	8	8	Langlopende verplichtingen	661.443	822.808
Investerings die administratief verwerkt worden via de 'equity-methode'	508.866	536.472	Voorzieningen		
			Langlopende financiële schulden	660.958	822.249
Vlottende activa	81.092	33.150	Kredietinstellingen	637.476	638.405
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	3.325	861	Financiële leasings op lange termijn	7.525	8.102
Handelsvorderingen	8.210	8.000	Andere	15.956	175.743
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	66.321	20.744	Andere langlopende verplichtingen	0	159
Geldmiddelen en kasequivalenten	1.082	1.889	Uitgestelde belastingen		
Overlopende rekeningen	2.154	1.656	Andere	486	399
TOTAAL ACTIVA	2.165.196	2.157.314	Kortlopende verplichtingen	217.290	118.558
			Kortlopende financiële schulden	191.723	61.484
			Kredietinstellingen	191.723	61.484
			Financiële leasings op korte termijn		
			Handelsschulden en andere kortlopende schulden	12.383	44.079
			Andere kortlopende verplichtingen	2	2
			Overlopende rekeningen	13.181	12.993
			TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.165.196	2.157.314

12. ENKELVOUDIG MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremies niet uitkeerbaar	Uitgiftepremies uitkeerbaar	Reserves*	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31 maart 2024	315.069	315.410	69.171	339.822	122.908	1.162.379
Nettoresultaatverwerking 2024-2025						0
Overboeking van de niet 100% deelnemingen						0
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				50.927	-50.927	0
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten				-16.553	16.553	0
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves				16.656	-16.656	0
Reclassificatie tussen reserves						0
Dividenden boekjaar 2023-2024					-71.878	-71.878
Kapitaalverhoging	7.464		12.275			19.739
Kapitaalverhoging door inbreng in natura						0
Kosten van kapitaalverhoging			-126			-126
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie						0
Overige						0
Globaal resultaat 31 maart 2025	0		0	-660	106.494	105.834
Balans volgens IFRS op 31 maart 2025	322.533	315.410	81.319	390.191	106.494	1.215.948
Nettoresultaatverwerking 2025-2026						0
Overboeking van de niet 100% deelnemingen				1.502	-1.502	0
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				27.100	-27.100	0
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten				-13.160	13.160	0
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves				16.045	-16.045	0
Reclassificatie tussen reserves						0
Dividenden boekjaar 2024-2025					-75.007	-75.007
Kapitaalverhoging	7.178		11.045			18.223
Kapitaalverhoging door inbreng in natura						0
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie						0
Kosten van kapitaalverhoging			-115			-115
Overige						0
Globaal resultaat 31 maart 2026				-225	127.639	127.414
Balans volgens IFRS op 31 maart 2026 vóór resultaatsverwerking	329.712	315.410	92.249	421.453	127.639	1.286.462

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremies niet uitkeerbaar	Uitgiftepremies uitkeerbaar	Reserves*	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL Eigen Vermogen
Resultaatsverwerking						
Nettoresultaatverwerking 2025-2026						0
Overboeking van de niet 100% deelnemingen				754	-754	0
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				30.565	-30.565	0
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten				3.665	-3.665	0
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves						0
Reclassificatie tussen reserves						0
Dividenden boekjaar 2024-2025						0
Kapitaalverhoging						0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura						0
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie						0
Kosten van kapitaalverhoging						0
Overige						0
Globaal resultaat 31 maart 2026				0	0	0
Balans volgens IFRS op 31 maart 2026 na resultaatsverwerking	329.712	315.410	92.249	456.436	92.655	1.286.462

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves	Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100% deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity- methode	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31 maart 2024	5	157.983	6.101	816	901	53.720	120.294	339.822
Nettoresultaatverwerking 2024-2025								
Overboeking van de niet 100% deelnemingen		663		99			-761	0
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		50.927						50.927
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-16.553	0	-16.553
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves							16.656	16.656
Reclassificatie tussen reserves		-1.004	1.302				-298	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie								0
Kosten van kapitaalverhoging								0
Overige								0
Globaal resultaat 31 maart 2025					-660			-660
Balans volgens IFRS op 31 maart 2025	5	208.569	7.404	915	242	37.167	135.891	390.191
Nettoresultaatverwerking 2025-2026								
Overboeking van de niet 100% deelnemingen				1.502				1.502
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		27.100						27.100
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-13.160		-13.160
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves							16.045	16.045
Reclassificatie tussen reserves		1.412	772				-2.183	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie		-177					177	0
Kosten van kapitaalverhoging								0
Overige								0
Globaal resultaat 31 maart 2026					-225			-225

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves	Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100% deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity- methode	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31 maart 2026 vóór resultaatsverwerking	5	236.904	8.175	2.416	17	24.007	149.929	421.453
Resultaatsverwerking								
Nettoresultaatverwerking 2025-2026								0
Overboeking van de niet 100% deelnemingen				754				754
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		30.565						30.565
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						3.665		3.665
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves								0
Reclassificatie tussen reserves								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie							0	0
Kosten van kapitaalverhoging								0
Overige								0
Globaal resultaat 31 maart 2026								0
Balans volgens IFRS op 31 maart 2026 vóór resultaatsverwerking	5	267.469	8.175	3.170	17	27.671	149.929	456.436

13. STATUTAIRE RESULTAATVERWERKING

Statutaire resultaatverwerking (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
A. Nettoresultaat	127.639	106.494
B. Toevoeging aan / onttrekking van de reserves		
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Boekjaar	-10.279	-3.886
Vorige boekjaren		
Realisatie vastgoed		
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding		
Boekjaar	-3.665	13.160
Vorige boekjaren		
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)		
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)		
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)		
Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves	-23.223	-25.089
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	177	0
C. Vergoeding van het kapitaal, overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid	74.095	75.007
D. Vergoeding van het kapitaal - andere dan C	4.042	
Over te dragen resultaat	16.554	15.672

Op 31 maart 2026 bedroeg de herwaardering van de dochtervennootschappen 51,99 mio EUR. Hiervan zal 27,20 mio EUR toegevoegd worden aan het overgedragen resultaat (resultaat van de dochters die in aanmerking komen voor de lookthrough) en 24,79 mio EUR aan de reserves voor het saldo van de variatie in de reële waarde van het vastgoed.

Berekening van de uitkeerbare winst (in duizenden €) - statutair	31.03.2026	31.03.2025
Nettoresultaat	127.639	106.494
+ Afschrijvingen	1.503	1.499
+ Waardeverminderingen	733	1.537
- Terugneming van waardeverminderingen	-978	-849
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-3.665	13.160
+/- Aandeel in het niet uitkeerbaar resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode	-21.040	-24.790
+/- Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.294	-366
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vaste activa in aanbouw	-10.279	-3.886
Gecorrigeerd resultaat (A)	92.619	92.799
+/-Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed ¹	2.054	366
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar ¹	-2.054	
+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar ¹		
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	366
Uitkeerbaar resultaat	92.619	93.165
Uitkeerbaar resultaat x 80%	74.095	74.532
Nettovermindering schuldenlast	0	0
Minimum uit te keren winst	74.095	74.532

¹ ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten

Toepassing van de doorkijkbenadering in de enkelvoudige jaarrekening

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

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

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

Berekening van de pay-out ratio (in duizenden €) - statutair	31.03.2026	31.03.2025
Gewone nettowinst	127.639	106.494
Verwaterde nettowinst	127.639	106.494
Uitkeerbare winst	92.619	93.165
Minimum uit te keren winst	74.095	74.532
Vooropgesteld brutodividend	78.137	75.007
Pay-outratio	84,36%	80,51%

Bepaling van de uitkeringsplicht

De uitkeringsverplichting onder de GVV-wetgeving heeft uitsluitend betrekking op het gecorrigeerde nettoresultaat zoals vastgesteld in de enkelvoudige jaarrekening van de GVV, opgesteld overeenkomstig IFRS.

De FSMA beveelt in haar circulaire van 2 juli 2020 aan om, wanneer een doorkijkbenadering wordt toegepast, deze benadering ook door te trekken bij de bepaling van het verplicht uit te keren bedrag. Retail Estates volgt deze aanbeveling en past de doorkijkbenadering toe voor haar 100%-dochterondernemingen.

Concreet impliceert dit dat de EPRA-resultaten van deze dochterondernemingen worden meegenomen in de berekening van de uitkeringsplicht op het niveau van de moedermaatschappij.

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

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

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Retail Estates nv.

Bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	943.454	899.594
Gestort kapitaal	329.712	322.533
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	315.410	315.410
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	267.469	234.981
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100% deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode	3.170	2.416
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	17	242
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	27.671	24.007
Andere reserves	5	5
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	943.454	899.594
Eigen vermogen enkelvoudig	1.286.462	1.215.948
Geplande dividenduitkering	78.137	75.007
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	1.208.325	1.140.940
Overblijvende reserve na uitkering	264.871	241.346

Doorkijkbenadering en impact op de uitkeerbaarheid

Retail Estates past in haar statutaire jaarrekening een doorkijkbenadering toe voor zijn 100%-dochterondernemingen. Dit houdt in dat de EPRA-resultaten van zijn 100%-dochterondernemingen – als benadering van de onderliggende kaswinsten uit de kernactiviteit – als beschikbaar en uitkeerbaar worden beschouwd op het niveau van de moedermaatschappij, ongeacht de effectieve upstreaming via dividenden.

Deze benadering is verantwoord doordat de enkelvoudige jaarrekeningen van de dochterondernemingen doorgaans worden opgesteld volgens lokale boekhoudnormen, die afwijken van de IFRS-standaarden die van toepassing zijn op de (geconsolideerde en enkelvoudige) jaarrekening van de moedermaatschappij als GVV. Hierdoor kan het statutair resultaat van de dochterondernemingen, dat de basis vormt voor hun dividenduitkering, aanzienlijk verschillen van hun bijdrage aan het geconsolideerd resultaat. Bovendien kunnen op basis van lokale vennootschapsrechtelijke regels beperkingen gelden op de effectieve uitkeerbaarheid van deze resultaten en gebeurt de dividenduitkering doorgaans met vertraging.

De doorkijkbenadering neutraliseert deze timing- en accountingverschillen door de onderliggende kaswinsten van de 100%-dochterondernemingen reeds als uitkeerbaar te beschouwen op het niveau van de moedermaatschappij, ook wanneer deze nog niet statutair zijn gerealiseerd via dividenduitkeringen.

Gelet op het internationale karakter van de groep acht Retail Estates deze benadering essentieel voor een coherent dividendbeleid. Hierdoor kan de vennootschap op geconsolideerd niveau een dividend uitkeren dat hoger ligt dan de statutair in de moeder gegenereerde

kaswinsten, maar in lijn is met de effectief gerealiseerde kasstromen op groepsniveau.

Retail Estates is van oordeel dat deze benadering geen afbreuk doet aan de financiële soliditeit van de moeder- en dochterondernemingen, aangezien de betrokken kasstromen effectief worden gegenereerd binnen de groep en beschikbaar zijn voor de moedermaatschappij, onder meer via intereststromen, dividenden en terugbetalingen van intra-groepsfinancieringen.

14. VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De raad van bestuur van Retail Estates nv draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie verstrekt door derden, waaronder de verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen.

De raad van bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is in het hoofdstuk "beheersverslag", verklaart dat naar zijn beste weten:

- dit jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en desgevallend de belangrijkste transacties die zich in het boekjaar hebben voorgedaan met verbonden partijen en de impact daarvan op de verkorte financiële overzichten;
- dit verslag geen weglatingen bevat die de draagwijdte van enige verklaring in dit jaarverslag op significante wijze zouden wijzigen;
- de verkorte financiële overzichten die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en die het onderwerp waren van een volledig nazicht door de commissaris, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van Retail Estates nv en van de in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen. Het beheersverslag bevat bovendien de verwachtingen voor het resultaat van het volgende jaar evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.

Deze verklaring werd toegevoegd aan het jaarverslag op basis van artikel 12, § 2, 3° van het KB van 14 november 2007.

Daarnaast verklaart de raad van bestuur dat, naar zijn beste weten, de vennootschap niet als verweerder is betrokken in geschillen die een materiële impact op de jaarrekening zouden kunnen hebben.

Risicofactoren



Risicofactoren

De belangrijkste risico's waarmee de onderneming geconfronteerd wordt, worden hieronder opgelijst.

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

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

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



MARKTRISICO'S

INVESTERINGSMARKT VOOR PERIFEEER WINKELVASTGOED EN RETAILPARKEN			
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
De verminderde vraag van investeerders naar perifeer winkelvastgoed.	De waarde van de portefeuille wordt trimestrieel geschat door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Een daling van de waardering leidt tot een daling van het eigen vermogen ("NAW") en bijgevolg tot een stijging van de schuldgraad van de vennootschap.	De waarde van perifeer winkelvastgoed wordt in hoofdzaak bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Als gevolg van de schaarste van goed gelegen terreinen oefenen vraag en aanbod in principe een opwaartse druk uit, zowel in de markt van particuliere als van institutionele investeerders. De waarden zijn in het algemeen inflatiebestendig door de indexatie van de huren, maar wel rentegevoelig door de hoge schuldgraad waarmee vele investeerders werken. De investeringsbereidheid van institutionele beleggers kan door macro-economische factoren die de beschikbaarheid van kredieten en hun kostprijs beïnvloeden, tijdelijk sterk terugvallen. Uit de ervaring blijkt dat de markt van de particuliere beleggers, die nog altijd een groot deel van de investeringen vertegenwoordigt, hieraan minder gevoelig is. De schuldgraad bedraagt op 31 maart 2026 40,39% (De maximale schuldgraad werd door de GVV-wetgeving op 65% vastgelegd).	MEDIUM
INFLATIERISICO			
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
De huurcontracten van de Groep bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex (België) of consumptieprijsindex (Nederland), zodat de jaarlijkse huurinkomsten samen met de (via de gezondheidsindex berekende) inflatie evolueren.	Het inflatierisico waaraan de Groep is blootgesteld, betreft ook de met de huur verbonden kosten, onder meer verbonden aan renovatie- en investeringswerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex, waardoor deze kosten sneller zouden stijgen dan de stijging van de huurprijzen. Dit zou een impact kunnen hebben op de operationele marge. Op basis van de gegevens per 31 maart 2026, kan per procentpuntvariatie van de (gezondheids)index, de variatie van de huurinkomsten pro forma op 1,45 mio EUR op jaarbasis worden geschat. Een blijvende hoge inflatie kan leiden tot de uitputting van de mogelijkheden tot opwaartse huurherziening bij hernieuwing (België 9 jaar, Nederland 10 jaar) van het huurcontract.	De vennootschap tracht het risico van de kostenstijging te beperken door contractuele afspraken te maken met haar leveranciers. In België is er een uniek systeem van automatische indexering van lonen en huren, waardoor de gevolgen voor de koopkracht beperkter blijven.	MEDIUM

DEFLATIERISICO

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Deflatie leidt tot een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.	Bij deflatie wordt de gezondheidsindex negatief zodat de huurinkomsten dalen. Op basis van de gegevens per 31 maart 2026 kan per procentpuntvariatie van de (gezondheids)index, de variatie van de huurinkomsten pro forma op 1,45 mio EUR op jaarbasis worden geschat.	De Groep is gedeeltelijk tegen het deflatierisico (en een dienovereenkomstige daling van de huurinkomsten) beschermd. Nagenoeg alle huurovereenkomsten van de Groep bepalen dat de huurprijs in geen geval kan zakken tot beneden het niveau van de basishuur (d.i. de basishuur die geldt bij het afsluiten van de huurovereenkomst). Ook voor die huurovereenkomsten kan een daling van de huurprijs tot een niveau dat lager ligt dan de lopende huur maar hoger dan de basishuur, echter niet worden uitgesloten.	MEDIUM

E-COMMERCE

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Impact van toenemende belang van e-commerce op de bestaande verkoopkanalen.	Verminderde vraag naar fysieke winkels door stijging van het online shoppen. Vraag naar kleinere winkels (minder m ²) doordat er veel minder stock in de winkels aanwezig is.	Verhuren aan retailers die een "multichannel" concept integreren in hun businessmodel en op die manier e-commerce integreren in de bestaande winkels. Bestaande panden kunnen opgesplitst worden in kleinere units. Het effect van de impact wordt ook beïnvloed door het retailsegment waarin de huurder actief is. Een groot deel van de activiteiten van de huurders van Retail Estates is minder gevoelig voor e-commerce (woninginrichting, volumineuze detailhandel, verbruiksgoederen, ...). We verwijzen hiervoor naar het vastgoedverslag waar een overzicht wordt gegeven van de handelsactiviteit van de huurders.	MEDIUM op lange termijn; LAAG op korte termijn

EXTERNE FACTOREN - SCHADEGEVALLEN

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Impact van externe factoren en ernstige schadegevallen (bijvoorbeeld terreurdreiging, vandalisme, brand, explosie, storm- en waterschade, pandemieën) die in de gebouwen van de vastgoedportefeuille kunnen plaatsvinden.	<p>Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en verminderde huurinkomsten.</p> <p>Verminderde huurinkomsten door sluiting van de winkels als gevolg van quarantainemaatregelen van de overheid.</p> <p>Mogelijke faillissementen van huurders.</p> <p>Verhoogde volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.</p> <p>Vermindering van het consumentenvertrouwen, langdurige werkloosheid, verhoging van de belastingdruk op arbeid.</p> <p>Daling van de huurprijzen.</p> <p>Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de nettoactiefwaarde (NAW).</p>	<p>De vennootschap is verzekerd voor gedeerde huurinkomsten voor een periode van 18 tot 36 maanden (afhankelijk van het soort vergunning dat dient bekomen te worden) ten gevolge van externe factoren en ernstige schadegevallen. We verwijzen naar het beheersverslag waarin de schadegevallen uitdrukkelijk worden besproken. In het vastgoedverslag worden de verzekerde waardes per cluster weergegeven.</p> <p>Goede liquiditeitspositie om een tijdelijke verstoring van de cashflow te overbruggen. Per 31 maart 2026 heeft Retail Estates voor 239,06 mio EUR aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen.</p> <p>Er is gebruikelijk een bankwaarborg van 3 tot 6 maanden.</p> <p>De vennootschap streeft ernaar langetermijnrelaties op te bouwen met financiële partners en investeerders en heeft beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten om liquiditeitstekorten op te vangen en investeringen te financieren waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan. We verwijzen naar bijlage 31 e.v. van dit jaarverslag voor een overzicht van de uitstaande kredieten en de niet-gebruikte kredietfaciliteiten.</p> <p>Sectoriële diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs.</p> <p>Waarde wordt bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Retail Estates spreidt zijn investeringen over alle belangrijke winkelklassen in België en Nederland. De investeringen zijn geconcentreerd in de subregio's met sterke koopkracht.</p>	MEDIUM op lange termijn; HOOG op korte termijn

CONJUNCTURELE BEWEGINGEN

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Impact van dalende consumptie en economische conjunctuur	Vermindering van de vraag naar winkels. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuring. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de nettoactiefwaarde (NAW). Mogelijke faillissementen van huurders.	Kwaliteit van het huurdersbestand met vooral filiaalbedrijven. We verwijzen naar bijlage 21 van dit jaarverslag voor de evoluties in de dubieuze debiteuren. Sectoriële diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs. Waarde wordt bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Retail Estates spreidt zijn investeringen over alle belangrijke winkelassen in België en Nederland. De investeringen zijn geconcentreerd in de subregio's met sterke koopkracht. Er is gebruikelijk een bankwaarborg van 3 tot 6 maanden.	MEDIUM op lange termijn; LAAG op korte termijn

MACRO-ECONOMISCHE FACTOREN

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Een verhoogde volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.	Kan leiden tot een moeizamere toegang tot de aandelenmarkt om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen of tot minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieringen van uitstaande obligatieleningen.	De vennootschap streeft ernaar langetermijn-relaties op te bouwen met financiële partners en investeerders en heeft beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten om liquiditeitstekorten op te vangen en investeringen te financieren waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan. We verwijzen naar bijlage 32 e.v. van dit jaarverslag voor een overzicht van de uitstaande kredieten en de niet-gebruikte kredietfaciliteiten.	MEDIUM

OPERATIONELE RISICO'S

LEEGSTAND EN VERLIES HUURINKOMSTEN			
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Risico op een verhoging van de leegstand en verhoging kosten wederverhuringen n.a.v. de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt.	Huurinkomsten en cashflow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor herverhuring. Daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook een daling van de nettoactiefwaarde (NAW) en een stijging van de schuldgraad.	Gediversifieerde klantenbasis met een goede sectoriële spreiding. Goede marktkennis door eigen operationele teams met sterke knowhow en kennis van de retailbusiness. Wekelijkse opvolging en bespreking van incasso op de propertymeeting. De bezettingsgraad blijft op een hoog niveau (namelijk 97,82% per 31 maart 2026).	HOOG
VERHUURBAARHEID			
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Risico op het vlak van verhuurbaarheid en kwaliteit van de huurders.	Vermindering van de kwaliteit en solvabiliteit van het huurdersbestand met als gevolg een stijging van de dubieuze debiteuren waardoor de incassograad daalt.	Permanente opvolging door middel van wekelijkse incasso- en propertymeeting zorgen voor een goede informatiedoorstroming en een snelle aanpak. Goede marktkennis door eigen operationele teams met sterke knowhow en kennis van de retailbusiness.	HOOG
BOUWKUNDIGE STAAT VAN DE GEBOUWEN			
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen.	Veroudering van de gebouwen waardoor de commerciële aantrekkelijkheid wordt aangetast. Verlies aan inkomsten en langdurige periode waarin het geïnvesteerd kapitaal niet rendeert.	Het management doet al het mogelijke om op deze risico's te anticiperen en voert daartoe een consequent beleid in onderhoud en herstellingen, dak- en gevelrenovaties en commerciële updates van de panden.	MEDIUM op lange termijn; LAAG op korte termijn

ACQUISITIES

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
<p>Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van de vennootschap (en haar dochtervennootschappen) werd verworven in het kader van de verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen of middels vennootschapsrechtelijke herstructureringen zoals fusies en (partiële) splitsingen. Vastgoedvennootschappen waarover de controle wordt verworven, worden aansluitend typisch opgeslorpt door Retail Estates, waardoor het volledige vermogen, zowel activa als passiva, van deze vennootschappen wordt overgedragen aan Retail Estates.</p>	<p>Het risico bestaat dat bij deze transacties verborgen passiva op Retail Estates worden overgedragen, hetgeen een significante negatieve impact zou hebben op de activiteiten, resultaten, rendement, financiële positie en vooruitzichten van de Groep.</p>	<p>Het management neemt de nodige voorzorgen om voorafgaand aan de controleverwerving de mogelijke risico's te identificeren (cf. "due diligence" proces met betrekking tot o.m. technische, financiële, fiscale en boekhoudkundige en juridische risico's) en tracht hiervoor vanwege de verkoper/inbrenger de nodige contractuele waarborgen te verkrijgen. Dit "due diligence" proces wordt, waar nodig, ondersteund door externe adviseurs en een voorafgaande waardering door een onafhankelijke vastgoeddeskundige.</p>	MEDIUM

BODEMVERVUILING

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
<p>Op een aantal locaties waar de vennootschap winkelpanden bezit, werden voordien activiteiten uitgeoefend die potentieel vervuilend waren.</p>	<p>Voor dergelijke - per definitie historische - vervuiling is Retail Estates in beginsel niet aansprakelijk. De activiteiten van de huurders van de vennootschap leveren in de regel slechts een heel beperkt risico tot vervuiling op en vallen bovendien onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De toepasselijke wetgeving voorziet evenwel in complexe procedures die bij overdracht van onroerende goederen tijdrovend zijn en tot onderzoeks- en studiekosten aanleiding kunnen geven. De regelgeving met betrekking tot het grondverzet levert bijkomende kosten op indien op dergelijke vervuilde sites bij bouwwerkzaamheden vervuilde grond dient gemanipuleerd te worden.</p>	<p>Retail Estates tracht het nodige te doen om de milieuaspecten te integreren in het due diligence-onderzoek dat typisch voorafgaat aan de verwerving van vastgoed, en tracht in de mate van het mogelijke de verantwoordelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging (met inbegrip van een eventuele saneringsverplichting) bij de overdrager van het vastgoed of de vastgoedvennootschap te leggen.</p>	MEDIUM

VERKEERSINFRASTRUCTUUR

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Perifeer winkelvastgoed wordt per definitie ontsloten via hoofdzakelijk gewestwegen. In functie van de verkeersveiligheid wordt geregeld de wegeis heraangelegd met nieuwe rotondes, fietspaden, tunnels e.d.	Het resultaat van een dergelijke heraanleg komt meestal de commerciële waarde van winkelpanden ten goede, vermits dikwijls de verkeersstroom vertraagd wordt en de omgeving van de winkelpanden veiliger wordt. Het is echter niet uit te sluiten dat in uitzonderlijke gevallen de bereikbaarheid van enkele winkelpanden hieronder zou kunnen lijden doordat de toegang bemoeilijkt wordt of de zichtbaarheid verminderd wordt.	Dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders.	MEDIUM

SLEUTELPERSONEEL

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Wegvallen van sleutelfiguren binnen de organisatie.	Het verlies van kerncompetenties door de vennootschap kan ertoe leiden dat een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt worden.	Retail Estates schenkt de nodige aandacht aan het welzijn van haar medewerkers. De vennootschap hanteert marktconforme vergoedingen. Er wordt veel belang gehecht aan het beheer van de competenties van de leden van het team.	MEDIUM

ICT & FRAUDE

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Risico op operationele verliezen als gevolg van het falen van interne processen, interne systemen, en menselijke fouten of externe gebeurtenissen (fraude, natuurramp, cybercriminaliteit, ...).	Financieel verlies door fraude, diefstal van gevoelige gegevens of onderbreking van de activiteit.	Alle data worden gebackupt in de cloud, zodat bij een ramp of crisissituatie de noodzakelijk data terug beschikbaar kunnen gemaakt worden om de continuïteit van de onderneming te garanderen. Verder werden de nodige maatregelen genomen in verband met toegang en beveiligingen en in het kader van cyber security. Retail Estates wordt voor ICT-gerelateerde diensten ondersteund door een externe partner waarmee een SLA (Service Level Agreement) werd afgesloten. Retail Estates heeft een verzekering afgesloten voor financiële en operationele risico's gerelateerd aan ICT en fraude.	MEDIUM

FINANCIËLE RISICO'S

LIQUIDITEITSRISICO

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Retail Estates is aan een liquiditeitsrisico blootgesteld dat, in de veronderstelling van de niet-verlenging of opzegging van haar financieringscontracten, uit een gebrek aan kasmiddelen zou kunnen voortvloeien.	Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten waardoor de beoogde rentabiliteit daalt. Het niet beschikbaar zijn van financiering ter terugbetaling van interesten, kapitaal of operationele kosten. Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows.	Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, diversificatie van de financieringsbronnen en een uitgebreide groep van bankpartners. We verwijzen naar bijlage 31 e.v. van het jaarverslag voor een overzicht van de uitstaande kredieten en de niet-gebruikte kredietfaciliteiten.	MEDIUM op lange termijn; LAAG op korte termijn

VOLATILITEIT VAN DE RENTEVOETEN

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
De vennootschap loopt risico's op een verhoging van haar financiële kosten die kunnen voortvloeien uit de evolutie van de rentevoeten.	Verhoogde kost van de schulden met als gevolg impact op resultaat en cashflows en daling van de rentabiliteit. Sterke waardeschommelingen van de financiële instrumenten met mogelijke impact op de nettoactiefwaarde (NAW). In de context van negatieve rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem te eisen voor het Euribor-tarief (dat wordt gebruikt als referentie in de financieringscontracten) aan 0%, een negatieve invloed op de financiële kosten. Er is immers asymmetrie tussen het afdekkingsinstrument waar Retail Estates een negatieve rente dient op te betalen terwijl de banken een bodem (floor) van 0% hanteren.	De vennootschap hanteert een conservatief beleid waarbij variabele rentevoeten zoveel mogelijk vermeden worden. Dit draagt bij tot de voorspelbaarheid van de resultaten en de cashflows wat op zijn beurt bijdraagt tot een betere inschatting van het risico. Voor de dekking van het renterisico op langetermijnleningen die aangegaan werden aan een variabele rentevoet, maakt Retail Estates nv gebruik van "Interest Rate Swaps". De looptijd van deze instrumenten is afgestemd op de looptijd van de onderliggende kredieten. Indien de Euribor-rentevoet (rentevoet voor leningen op korte termijn) sterk daalt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan. Dit is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. We verwijzen naar bijlage 32 e.v. van dit jaarverslag voor meer informatie met betrekking tot de dekkingen van de Vennootschap.	MEDIUM op lange termijn; LAAG op korte termijn

RISICO TEGENPARTIJ

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Het aangaan van bankkredieten en het afsluiten van indekkingsinstrumenten bij financiële instellingen houdt een tegenpartijrisico in voor de vennootschap indien deze financiële instellingen in gebreke zouden blijven	Opzegging van bestaande kredietlijnen die dan moeten geherfinancierd worden bij een andere bank/financier wat herstructureringskosten met zich meebrengt en het risico op hogere interestkosten voor de nieuwe kredieten.	Dit risico wordt beperkt door diversificatie van de financieringsbronnen over verschillende instrumenten en tegenpartijen.	MEDIUM

RISICO CONVENANTEN

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Risico op niet respecteren van vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten.	Het niet respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben.	De vennootschap heeft met haar bankiers en obligatiehouders meestal volgende convenanten afgesproken: <ul style="list-style-type: none"> • Behoud van GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap)-statuut • Minimale omvang portefeuille • ICR (Interest Cover Ratio, berekend op nettohuurresultaten) ≥ 2 • Maximale schuldgraad De GVV-Wet legt een maximale schuldgraad op van 65%. De vennootschap voldoet op datum van dit verslag aan alle door de banken en obligatiehouders gestelde convenanten.	LAAG

FINANCIEEL RAPPORTERINGSRISICO

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Het financieel rapporteringsrisico betreft het risico dat de financiële verslaggeving geen getrouw beeld geeft van de financiële positie en resultaten van de Groep als gevolg van fouten, onvolledigheden, verkeerde inschattingen of onjuiste toepassing van boekhoudkundige standaarden (IFRS).	Dit risico kan zich onder meer manifesteren door: een onjuiste waardering van vastgoedbeleggingen (fair value, transactiekosten, aannames); een foutieve verwerking van financiële instrumenten, indekkingen of leases; onvolledige of incorrecte toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening of het (half)jaarlijks financieel verslag en interpretatieverschillen met toezichthouders of auditors over verslaggevingsvereisten.	De Groep beperkt dit risico via een sterk intern controlesysteem, duidelijke boekhoudkundige policies, betrokkenheid van externe deskundigen (onafhankelijke vastgoeddeskundigen, commissaris) en actief toezicht door het auditcomité en de raad van bestuur.	LAAG

REGLEMENTAIRE RISICO'S

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE REGLEMENTERING

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Veranderingen in de reglementering, onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en aan de verlening van vergunningen waaraan de vennootschap, haar vastgoed, en/of de gebruikers aan wie het vastgoed wordt ter beschikking gesteld, moeten voldoen.	Negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten.	Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen en regelgevingen en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.	LAAG

RISICO VERBONDEN AAN DE NIET-NALEIVING VAN DE REGELGEVING

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Het risico bestaat dat, al dan niet omwille van de (snelle) evolutie van de reglementering van toepassing op de vennootschap (zie in dit verband "Risico's verbonden aan de evolutie van de reglementering"), de vennootschap zelf, of de leidinggevenden of medewerkers van de vennootschap de relevante regelgeving niet adequaat naleven of dat deze personen niet integer handelen.	Het niet naleven van relevante wetgeving kan voor de vennootschap o.a. een financiële of juridische impact hebben die qua aard en omvang afhankelijk is van de niet-nageleefde wetgeving.	De vennootschap doet het maximale om zijn leidinggevenden en medewerkers te laten beschikken over de nodige achtergrond en kennis om adequaat de relevante wetgeving toe te passen. De vennootschap beschikt over een Corporate Governance Charter, een verhandelingsreglement, een Klokkenluidersregeling en een Gedragscode. Deze documenten zijn opgenomen op de website van de vennootschap en op de intranetpagina van de vennootschap. Het verhandelingsreglement maakt integraal deel uit van het Corporate Governance Charter van de vennootschap.	LAAG

VERGUNNINGEN

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Het ontbreken van de juiste stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen voor bepaalde panden.	Impact op de waarde van het vastgoed, aangezien deze waarde in aanzienlijke mate bepaald wordt door de aanwezigheid van alle stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen uit hoofde van de wetgeving op handelsvestigingen in functie van de gewenste bestemming van het pand. Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient verleend te worden aan het pand, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden. Het bekomen van dergelijke wijzigingen is dikwijls een tijdrovend en weinig transparant gebeuren waardoor panden tijdelijk leeg kunnen komen te staan, hoewel er huurders voor gevonden werden.	Het management besteedt de nodige aandacht aan het nazicht van stedenbouwkundige vergunningen bij de verwerving en de ontwikkeling van winkelpanden. Verder probeert het management continu veranderingen met betrekking tot stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen en de naleving ervan te evalueren en eventueel op dergelijke veranderingen te anticiperen.	LAAG

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
Bij wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften kunnen vergunde winkels geen vergunningsplichtige wijzigingen meer ondergaan die strijdig zijn met de nieuwe door de overheid gewenste bestemming.	Vermits aan de winkels geen andere dan de oorspronkelijk vergunde bestemming kan gegeven worden, zijn de gebruiksmogelijkheden beperkter dan gebruikelijk. Bovendien zijn alle verbouwingen uitgesloten waardoor de optimalisatie van de gebouwen in gedrang komt. Binnen deze beperkingen blijven de winkels wel verhuurbaar.	Het management probeert dergelijke situaties te voorkomen door alle rechtsmiddelen aan te wenden die de wetgeving haar biedt in het kader van de herziening van stedenbouwkundige bepalingen om nog enige flexibiliteit te behouden. Indien dit niet mogelijk is wordt gekeken naar een herontwikkeling van de getroffen site in de lijn met de door de overheid gewenste bestemming.	LAAG

RISICO'S VERBONDEN AAN HET NIET NALEVEN EN VERLIES VAN HET GVV-STATUUT

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

FISCALE WETGEVING

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
De exittaks, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH. 423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of btw (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de openbare GVV conform IFRS 13.	Het niet naleven van relevante fiscale wetgeving kan voor de vennootschap o.a. een financiële of juridische impact hebben.	De vennootschap doet het maximale om zijn leidinggevenden en medewerkers te laten beschikken over de nodige achtergrond en kennis om adequaat de relevante fiscale wetgeving toe te passen.	MEDIUM

RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN INSTITUTIONELE GVV EN VAN GVBF

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
De vennootschap heeft de controle over één GVBF (Gespecialiseerd Vastgoed BeleggingsFonds), Inducom NV, onderworpen aan specifieke wetgeving.	Risico op het verlies van de erkenning van het statuut van GVBF. Verlies van het gunstig fiscaal stelsel van een GVBF en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.	LAAG

RISICO'S IN HET KADER VAN DE AANSCHERPING VAN DE ESG (ENVIRONMENTAL SOCIAL GOVERNANCE)-REGELGEVING

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Risico-inschatting
<p>Extreme weersomstandigheden (storm, overstroming,...) kunnen de gebouwen kwetsbaar maken, wat kan leiden tot bijkomende herstelkosten. Wereldwijd wordt de klimaatregelgeving aangescherpt om de risico's verbonden aan de klimaatopwarming (extreme weersomstandigheden) in te dijken.</p> <p>Als gevolg daarvan kunnen beperkingen worden opgelegd met betrekking tot het behalen van bepaald minimumnormen voor gebouwen. Dit heeft niet enkel administratieve lasten voor de vennootschap tot gevolg, maar ook kosten voor de aanpassing van de gebouwen.</p> <p>De aanscherping van de regelgeving richting groene financiering zorgt ervoor dat de bredere kapitaalmarkten op zoek gaan naar groene investeringen en groen gefinancierde activa.</p>	<p>Risico op een negatieve perceptie van de toekomstbestendigheid van de onderneming.</p> <p>Risico op bijkomende kosten en administratieve lasten, en bij niet-naleving van bepaalde regeling, risico op boetes en, als gevolg daarvan, aantasting van de reputatie.</p> <p>Impact op de reële waarde van het vastgoed. Een daling van de waardering leidt tot een daling van het eigen vermogen (nettoactiefwaarde of NAW) en bijgevolg tot een stijging van de schuldgraad van de vennootschap.</p> <p>Risico dat financiering (in brede zin) duurder wordt.</p>	<p>Retail Estates heeft een strategisch ESG-beleid vastgelegd waaraan een ESG-actieplan is gekoppeld. We verwijzen naar de ESG-verslaggeving in dit jaarverslag.</p>	<p>LAAG</p>

Permanent document



1. ALGEMENE INLICHTINGEN

Identificatie

Naam

Retail Estates nv – Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

Zetel

Industrielaan 6, 1740 Ternat. Conform artikel 2 van de statuten mag de zetel van de vennootschap binnen België worden verplaatst bij besluit van de raad van bestuur voor zover de verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging tenzij de zetel van de vennootschap wordt verplaatst naar een ander Gewest. In dat laatste geval is de raad van bestuur bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen. Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.

Ondernemingsnummer, identificatiecode voor juridische entiteiten

De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, rechtsgebied Brussel, Nederlandstalige afdeling onder het rechtspersonenregisternummer 0434.797.847. Haar identificatiecode voor juridische entiteiten (LEI – legal entity identifier) is 5493007CO5W5OBF7L21.

Website en e-mailadres van de vennootschap

De website van de vennootschap is: www.retailstates.com en de vennootschap kan op het volgende e-mailadres worden gecontacteerd: investorrelations@retailstates.com.

Rechtsvorm, oprichting

De naamloze vennootschap "Retail Estates – Vastgoedbevak naar Belgisch recht" (huidig "Openbare GVV naar Belgisch recht") werd opgericht bij akte verleden voor notaris Urbain Drieskens te Houthalen op 12 juli 1988, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 29 juli daarna, onder nummer 880729-313.

De statuten werden voor de laatste maal gewijzigd bij proces-verbaal opgesteld door notaris Tim Carnewal, geassocieerd notaris te Brussel, op 26 juni 2025.

Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

Voorwerp

We verwijzen naar artikel 3 uit de statuten, zoals vermeld onder punt 2 "Statuten" van dit permanent document van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 april en eindigt op 31 maart van elk jaar. Het eerste boekjaar als vastgoedbevak (huidige "GVV") liep van 1 april 1998 tot en met 31 maart 1999.

Inzage documenten

De niet-geconsolideerde en de geconsolideerde jaarrekeningen, statuten, jaarverslagen en andere informatie die ten behoeve van de aandeelhouders publiek worden gemaakt, kunnen kosteloos op de zetel van de vennootschap verkregen worden. De statutaire en de geconsolideerde jaarrekeningen en de bijkomende verslagen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. De statuten kunnen worden verkregen bij de griffie van de Ondernemingsrechtbank te Brussel, evenals op de website www.retailstates.com.

Beslissingen betreffende de benoeming en ontslag van de leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De oproepingen tot de algemene vergaderingen evenals alle relevante documenten zijn beschikbaar op de website www.retailstates.com/nl: Investeerdere > Agenda van de aandeelhouder > (Buitengewone) algemene vergadering.

Alle persberichten en andere financiële informatie die Retail Estates bekendmaakt, kunnen eveneens op de website geraadpleegd worden. De verslagen van de commissaris en de waarderingsdeskundigen zijn opgenomen in de financiële verslagen, die beschikbaar zijn op de website.

Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen

De rechten van de aandeelhouders van de vennootschap kunnen uitsluitend worden gewijzigd overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Elk voorstel tot wijziging van de statuten moet bovendien vooraf worden goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet en moet goedgekeurd worden door de algemene vergadering van de Vennootschap (behoudens in geval van gebruik van het toegestane kapitaal door de raad van bestuur).

Wettelijk kader

Gereguleerde vastgoedvennootschap

Het GVV-stelsel wordt geregeld door de Wet van 12 mei 2014, voor het laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 18 april 2022, en door het KB van 13 juli 2014, voor het laatst gewijzigd 23 april 2018.

Het concept van een gereguleerde vastgoedvennootschap steunt op dat van de Real Estate Investment Trusts (USA – “REITs”).

De bedoeling van de wetgever was dat een GVV een optimale transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een maximum aan cashflow verzekerde, terwijl de belegger een hele reeks voordelen genoot. De GVV staat onder de controle van de FSMA en is onderworpen aan een specifieke regeling waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimumkapitaal van 1.200.000 EUR;
- een schuldenlast beperkt tot 65%;
- een boeking van de portefeuille tegen fair value (reële waarde) zonder de mogelijkheid van afschrijvingen;
- een jaarlijkse schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, welke op het einde van de eerste drie kwartalen van het boekjaar geactualiseerd wordt;
- de verplichting minimum 80% van haar courant resultaat uit te keren als dividend;
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen in één vastgoedcomplex;
- een nagenoeg volledige vrijstelling van vennootschapsbelasting;

- een roerende voorheffing (die thans 30% bedraagt) af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend. Deze heeft een bevrijdend karakter in de mate dat het natuurlijke personen betreft welke de aandelen verworven hebben in het kader van het beheer van hun privaat patrimonium;
- beursnotering;
- een activiteit beperkt tot vastgoedbeleggingen, bijkomstig kan de GVV activa plaatsen in effecten;
- de mogelijkheid om toelating te vragen om filialen van de GVV het statuut van institutionele GVV te geven.

De bedoeling van al deze regels is het risico te beperken. Vennootschappen die fuseren met een GVV zijn onderworpen aan een belasting van 15%¹ op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves, de zogenaamde ‘exittaks’, te verhogen met de opcentiemen van het gangbare tarief.

¹ Dit tarief geldt vanaf 1 januari 2020; voordien gold een tarief van 12,50%.

2. GECOORDINEERDE STATUTEN OP 26 JUNI 2025

TITEL I - AARD VAN DE VENNOOTSCHAP

Artikel 1 – Vorm en benaming

- 1.1. De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming: « **Retail Estates** ».
- 1.2. De Vennootschap is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (afgekort, « openbare GVV ») in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna de « **GVV wet** » genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De benaming van de Vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden « openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht » of « Openbare GVV naar Belgisch recht » en alle documenten die van de Vennootschap uitgaan bevatten dezelfde vermelding.

De Vennootschap is onderworpen aan de GVV wet en aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna het « **GVV koninklijk besluit** » genoemd) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna samen de « **GVV wetgeving** » genoemd).

Artikel 2 – Zetel, e-mailadres en website

De zetel is gevestigd in het Vlaams Gewest.

De raad van bestuur is bevoegd de zetel van de Vennootschap binnen België te verplaatsen voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging, tenzij de zetel van de Vennootschap wordt verplaatst naar een ander Gewest. In dat laatste geval is de raad van bestuur bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen.

Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.

De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van de raad van bestuur zowel in België als in het buitenland, administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

De Vennootschap kan, in toepassing en binnen de perken van artikel 2:31 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, op het volgende e-mailadres worden gecontacteerd: investorrelations@retailestates.com.

De website van de Vennootschap is: www.retailestates.com.

De raad van bestuur kan het e-mailadres en de website van de Vennootschap wijzigen in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 3 – Voorwerp

De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp om één of meer activiteiten uit te oefenen die erin bestaan:

- a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;
- b) binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot xi van de GVV wet evenals alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd;

Onder vastgoed wordt verstaan:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikelen 3.47 en 3.49 van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal daarvan aanhoudt;

- v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
 - vi. rechten van deelneming in openbare vastgoedbevaks en institutionele vastgoedbevaks;
 - vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;
 - viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
 - ix. aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in het kapitaal van vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
 - x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 4, 7° van de wet van 11 juli 2018;
 - xi. rechten van deelneming in een GVBF; en
 - xii. alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd;
- c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
- i. DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;
 - ii. DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;
 - iii. DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of
 - iv. overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; of
- d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
- i. voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - ii. nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - iii. installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - iv. afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.
- In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven

beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap kan door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, lidmaatschap, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in (of lid zijn van) alle bestaande of op te richten vennootschappen, ondernemingen of verenigingen, in België of het buitenland, met een gelijkaardig of aanvullend voorwerp (met inbegrip van een deelneming in een perimetrovennootschap die dienstverlening verschaft aan de huurders van de gebouwen van de Vennootschap en/ of van haar perimetrovennootschappen) of dat van aard is de verwezenlijking van haar voorwerp na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar voorwerp.

De Vennootschap mag hypotheeken of andere zekerheden verlenen alsook kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een perimetrovennootschap, binnen de perken van de GVV wetgeving.

In bijkomende orde of tijdelijk, kan de Vennootschap tevens beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap kan niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie. Zij kan tevens verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, met uitzondering van

speculatieve verrichtingen, op voorwaarde dat deze enkel dienen om het rente- en wisselkoersrisico te dekken.

De Vennootschap en haar perimetrovennootschappen mogen één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven, met of zonder koopoptie. Het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie mag evenwel slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, behalve indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dat geval kan de activiteit in hoofdorde worden uitgeoefend).

In het algemeen wordt de Vennootschap geacht het geheel van haar activiteiten en transacties te verrichten in overeenstemming met de regels en binnen de grenzen voorgeschreven door de GVV wetgeving en iedere andere toepasselijke wetgeving.

Artikel 4 – Verbodsbepalingen

De Vennootschap kan geenszins:

- handelen als bouwpromotor in de zin van de GVV wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten uitlenen, met uitzondering evenwel van uitleningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006;
- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met haar schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het

voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel;

- contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetrovennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

Artikel 5 - Duur

De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

TITEL II - KAPITAAL - AANDELEN

Artikel 6 - Kapitaal

6.1. Inschrijving en storting van het kapitaal

Het kapitaal bedraagt driehonderdachtendertig miljoen negennegentigduizend honderdnegenenzeventig euro vijftien cent (€ 338.099.179,15).

Het is vertegenwoordigd door vijftien miljoen zesentwintigduizend driehonderdzeventig (15.026.370) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal is volledig volgestort.

6.2. Toegestane kapitaal

De raad van bestuur is gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die de raad van bestuur bepaalt, conform de toepasselijke wetgeving, met een maximumbedrag van:

- a) honderdéénenzestig miljoen zeventhonderdachtentwintigduizend honderdvierenvijftig euro en tien eurocent (€ 161.728.154,10) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- b) honderdéénenzestig miljoen zeventhonderdachtentwintigduizend honderdvierenvijftig euro en tien eurocent (€ 161.728.154,10) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- c) tweeëndertig miljoen driehonderdvijfenveertigduizend zeshonderddertig euro en éénentachtig eurocent (€ 32.345.630,81) voor

kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, met dien verstande dat de raad van bestuur het kapitaal overeenkomstig dit punt (c) enkel zal kunnen verhogen voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig dit lid zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging;

d) negenenvijftig miljoen vijfhonderdtwintigduizend vierenzestig euro en achtenvijftig eurocent (€ 59.520.064,58) voor alle andere vormen van kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur zou beslissen tot en met 6 juli 2027 en tweeëndertig miljoen driehonderdvijfenveertigduizend zeshonderddertig euro en éénentachtig eurocent (€ 32.345.630,81) voor zulke kapitaalverhogingen waartoe de raad van bestuur zou beslissen vanaf 7 juli 2027, met dien verstande dat het bedrag van iedere kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur zou beslissen onder dit punt d. vanaf de datum van publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 12 juni 2024 en tot en met 6 juli 2027 niet in mindering zal worden gebracht van het maximumbedrag van tweeëndertig miljoen driehonderdvijfenveertigduizend zeshonderddertig euro en éénentachtig eurocent (€ 32.345.630,81);

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van tweehonderdzevenennegentig miljoen

zeshonderdduizend driehonderdtweeëntwintig euro éénennegentig cent (€ 297.600.322,91) gedurende de periode waarvoor de machtiging werd verleend.

Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 12 juni 2024. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

De kapitaalverhogingen waarover de raad van bestuur aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inbrengen in geld of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen (of door een gemengde inbreng), of door omzetting van reserves of van uitgiftepremies (of overgedragen winsten of andere eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening die voor omzetting in kapitaal vatbaar zijn) met of zonder creatie van nieuwe effecten (onder, boven of met de fractiewaarde van de bestaande aandelen van dezelfde soort, met of zonder uitgiftepremie). De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties (of obligaties terugbetaalbaar in aandelen) of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot de creatie van aandelen met stemrecht of andere effecten.

De raad van bestuur kan daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten

gunste van welbepaalde personen andere dan leden van het personeel, voor zover er, indien en in de mate waarin de wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV-wetgeving. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de raad van bestuur zoals uiteengezet in de voorgaande alinea's, heeft de buitengewone algemene vergadering van 12 juni 2024 de raad van bestuur gemachtigd, voor een periode van drie jaar vanaf voormelde buitengewone algemene vergadering, om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen nadat de Vennootschap de mededeling van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten heeft ontvangen dat haar kennis is gegeven van een openbaar overnamebod op de effecten van de Vennootschap, onder de voorwaarden waarin de toepasselijke wettelijke bepalingen voorzien en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV-wetgeving voorziet. De kapitaalverhogingen die de raad van bestuur uitvoert ingevolge voormelde machtiging worden aangerekend op het kapitaal dat nog kan gebruikt worden overeenkomstig dit artikel. Deze machtiging beperkt niet de bevoegdheden van de raad van bestuur om over te gaan tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal dan die waarin artikel 7:202 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziet.

6.3. Verrijking, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben

a) Verrijking en inpandneming

1. De Vennootschap kan eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben, verkrijgen en in pand nemen.
2. De raad van bestuur is gemachtigd om eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, zonder dat het totale aantal eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben dat de Vennootschap in toepassing van deze machtiging bezit of in pand heeft 10% van het totale aantal aandelen mag overschrijden, tegen een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 75% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging respectievelijk inpandneming, noch hoger dan 125% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging respectievelijk inpandneming. Deze machtiging is toegekend voor een periode van vijf jaar te rekenen van de bekendmaking van deze machtiging toegekend op 12 juni 2024 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
3. De machtigingen onder lid 2 doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor de raad van bestuur om eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen of in pand te nemen indien daartoe geen statutaire machtiging of machtiging van de algemene vergadering vereist is.
4. De machtigingen onder lid 2 en het bepaalde in lid 3 gelden voor de raad van bestuur van de

Vennootschap, voor de rechtstreekse en, voor zover als nodig, de onrechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, en, voor zover als nodig, voor elke derde handelend in eigen naam maar voor rekening van die vennootschappen.

b) Vervreemding

1. De Vennootschap kan eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben vervreemden.
2. De raad van bestuur is gemachtigd om eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben, te vervreemden aan een of meer bepaalde personen al dan niet personeel.
3. De machtigingen onder lid 2 doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor de raad van bestuur om eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben, te vervreemden indien daartoe geen statutaire machtiging of machtiging van de algemene vergadering vereist is.
4. De machtigingen onder lid 2 en het bepaalde in lid 3 gelden voor de raad van bestuur van de Vennootschap, voor de rechtstreekse en, voor zover als nodig, de onrechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, en, voor zover als nodig, voor elke derde handelend in eigen naam maar voor rekening van die vennootschappen.

6.4. Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV wetgeving.

Het is de Vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Ter gelegenheid van welke kapitaalverhoging ook bepaalt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen.

Indien de algemene vergadering beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, moet die worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogensrekeningen van het passief van de balans.

De inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met of zonder extra inbreng in geld.

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er, indien en in de mate waarin de GVV wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval voldoet dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de voorwaarden van de GVV wetgeving:

1. het heeft betrekking op de totaliteit van de nieuw uitgegeven titels;
2. het wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de verrichting vertegenwoordigen;
3. een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; deze periode moet minstens drie beursdagen bedragen.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten die kunnen worden uitgeoefend bij wijze van inbreng in geld.

Overeenkomstig de GVV wetgeving, moet dit echter in elk geval niet worden toegekend in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

1. de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal;
2. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, bedraagt niet meer dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Het moet evenmin worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Daarenboven moeten, overeenkomstig de GVV wetgeving, de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag met betrekking tot de inbreng in natura, alsook, in voorkomend geval, in de oproeping

tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;

2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde tussen, ofwel (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. In verband hiermee is het toegestaan van het bedrag bedoeld in het bovenstaande punt 2(b) een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;
3. behalve indien de uitgifteprijs, of, in het in artikel 6.6 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag volgend op de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het onder punt 1° hierboven bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de GVV wetgeving zijn deze bijkomende voorwaarden in elk geval niet van toepassing in geval van

inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

6.5. Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

6.6. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

Overeenkomstig de GVV wetgeving, zijn de bijkomende voorwaarden zoals bedoeld in artikel 6.4 in geval van inbreng in natura van toepassing, mutatis mutandis, op de fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de GVV wetgeving.

Artikel 7 – Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de « Titularis ») en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling.

Er wordt op de zetel van de Vennootschap een register van de aandelen op naam bijgehouden dat, in voorkomend geval, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennis nemen van het volledige register van de aandelen op naam.

Artikel 8 – Andere effecten

De Vennootschap mag alle effecten uitgeven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV wetgeving en de statuten. Deze effecten zijn op naam of gedematerialiseerd.

Artikel 9 – Notering op de beurs en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV wetgeving.

Conform artikel 18 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen geldt, naast de wettelijk voorziene drempels, tevens de statutaire drempel van 3%.

Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst.

TITEL III - BESTUUR EN TOEZICHT

Artikel 10 – Samenstelling van de raad van bestuur

De Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die is samengesteld uit ten minste drie leden en maximaal twaalf leden, al dan niet aandeelhouders, die benoemd zijn door de algemene vergadering van aandeelhouders voor een periode van maximaal vier jaar.

De algemene vergadering kan het mandaat van elke bestuurder te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang beëindigen.

De bestuurders zijn herverkiesbaar.

De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittrekkende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder al dan niet bevestigen.

Hun eventuele vergoeding mag niet worden bepaald in functie van de verrichtingen en transacties die de

Vennootschap of haar perimetervenootschappen realiseren.

De beperkingen zoals bepaald in artikel 7:91, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn niet van toepassing.

De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 11 – Voorzitterschap – Beraadslagingen

De raad van bestuur komt bijeen na oproeping door de Voorzitter, twee bestuurders of één van de bestuurder(s) op de plaats aangeduid in deze oproeping, zo vaak als de belangen van de Vennootschap dat vereisen.

De raad van bestuur kiest zijn Voorzitter onder zijn leden. De vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter of, indien hij of zij er niet is, door een bestuurder aangeduid door zijn of haar collega's. De persoon die de vergadering voorziet, mag een secretaris, al dan niet bestuurder, aanduiden.

Behoudens in geval van overmacht, kan de raad van bestuur slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige

vergadering voorkwamen, indien ten minste twee bestuurders aanwezig zijn.

De oproepingen gebeuren per elektronische post of, bij gebrek aan e-mailadres gecommuniceerd aan de Vennootschap, bij gewone brief of via enig ander communicatiemiddel, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen. De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering.

Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan per brief, telegram, telex, telefax, elektronische post of enig ander communicatiemiddel een ander lid van de raad afvaardigen om hem of haar op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en er geldig in zijn plaats te stemmen. De volmachtgever wordt in dat geval geacht aanwezig te zijn. Een bestuurder kan aldus echter niet meer dan drie van zijn of haar collega's vertegenwoordigen.

Bestuurders kunnen aan de vergaderingen deelnemen middels elke mogelijke wijze van telecommunicatie, videografie of ander communicatiemiddel dat alle bestuurders in staat stelt om met elkaar te communiceren. Zij worden dan geacht die vergadering te hebben bijgewoond. Tenzij anders bepaald, worden de besluiten geacht te zijn genomen op de zetel van de Vennootschap en op de datum van de vergadering.

De beslissingen worden genomen met meerderheid van de uitgebrachte stemmen; in geval van staking van stemmen, is de stem van de bestuurder die de vergadering voorziet, doorslaggevend.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genoteerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de Vennootschap, en ondertekend door de voorzitter

van de vergadering en de bestuurders die erom verzoeken. De volmachten worden eraan gehecht.

Afschriften of uittreksels van deze notulen, bestemd voor derden, worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering, twee bestuurders of één bestuurder die belast is met het dagelijks bestuur. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

De besluiten van de raad van bestuur kunnen worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders.

Artikel 12 – Bevoegdheden van de raad

12.1. De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd. De raad van bestuur stelt de halfjaarverslagen op evenals het jaarverslag. De raad van bestuur stelt een of meerdere onafhankelijke waarderingsdeskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

12.2. De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de Vennootschap en haar vertegenwoordiging in deze context delegeren aan één of meer personen, die niet noodzakelijk bestuurder hoeven te zijn. De met het dagelijks bestuur belaste perso(o)n(en) moet(en) voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien door de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving

vastgelegde verbodsbepalingen vallen. De beperkingen zoals bepaald in artikel 7:121, vierde lid juncto 7:91, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn niet van toepassing, noch op de leden van het orgaan van dagelijks bestuur, noch op de personen belast met de leiding bedoeld in artikel 3:6, § 3, derde lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

12.3. De raad van bestuur kan aan elke lasthebber, alle bijzondere bevoegdheden overdragen die beperkt zijn tot bepaalde handelingen of een bepaalde reeks van handelingen, binnen de grenzen bepaald door de toepasselijke wettelijke bepalingen. De raad van bestuur kan in overeenstemming met de GVV wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend.

Artikel 13 – Effectieve leiding

Onverminderd de overgangsbepalingen, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.

De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 14 – Adviserende en gespecialiseerde comités

De raad van bestuur richt in zijn midden een auditcomité alsook een remuneratie- en benoemingscomité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden.

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

Artikel 15 – Vertegenwoordiging van de Vennootschap en ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsdelegatie door de raad van bestuur, wordt de Vennootschap geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door twee bestuurders die gezamenlijk handelen of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door elke gedelegeerde alleen handelend.

De Vennootschap is derhalve geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door de raad van bestuur of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door elke gedelegeerde alleen handelend.

Artikel 16 – Revisoraal toezicht

De Vennootschap wijst één of meer commissarissen aan die de functies uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV wetgeving.

De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

TITEL IV - ALGEMENE VERGADERING

Artikel 17 – Bijeenkomst

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de voorlaatste maandag van de maand juli om tien uur.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur.

De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, is vastgelegd op tien procent (10%) van het kapitaal.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Artikel 18 – Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene

vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap, of de persoon die zij daartoe heeft aangewezen, uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen, via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht.

Artikel 19 – Stemming door volmacht

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al of niet een aandeelhouder kan zijn.

De aandeelhouder kan voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens de in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziene afwijkingen.

De volmacht moet door de aandeelhouder worden ondertekend en moet ten laatste de zesde dag voorafgaand aan de algemene vergadering worden meegegeed aan de Vennootschap via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.

De raad van bestuur kan een volmachtformulier opmaken.

Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stemrecht verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht.

Artikel 20 – Bureau

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter van de raad van bestuur of bij zijn of haar ontstentenis door een bestuurder aangeduid door zijn of haar collega's of door een lid van de vergadering door deze laatsten aangeduid.

De Voorzitter wijst de secretaris aan.

Indien het aantal aanwezige personen het toelaat, duidt de vergadering twee stemopnemers aan op voorstel van de Voorzitter.

De overige leden van de raad van bestuur vervolledigen het bureau.

Artikel 21 – Aantal stemmen

De aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet.

De houders van converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met een raadgevende stem.

Overgangsbepaling: de houders van niet-converteerbare obligaties die zijn uitgegeven vóór de datum waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de vennootschap van toepassing wordt, mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met raadgevende stem.

Artikel 22 – Beraadslaging

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een aanwezigheidsquorum oplegt.

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen aan de statuten indien ten minste de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is.

Indien deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen

en beslist de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht het deel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen.

De raad van bestuur heeft het recht om elke gewone, bijzondere of buitengewone vergadering één enkele maal vijf weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste een tiende (1/10de) van het kapitaal vertegenwoordigen of door een commissaris. Dergelijke verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering daaromtrent.

De algemene vergadering kan niet beraadslagen over de punten die niet op de agenda voorkomen.

Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt elke beslissing door de algemene vergadering genomen bij gewone meerderheid van de stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen. Blanco of ongeldige stemmen kunnen niet worden toegevoegd aan het aantal uitgebrachte stemmen.

Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de Vennootschap, door vier vijfde van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend. Stemmen gebeurt door handopsteking of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering een andere beslissing neemt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA.

Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint.

Elke aandeelhouder kan inzage krijgen in deze lijst.

Artikel 23 – Stemming op afstand

De aandeelhouders zullen gemachtigd zijn om per brief of via de vennootschapswebsite te stemmen op afstand, door middel van een formulier opgemaakt en ter beschikking gesteld door de Vennootschap, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vennootschap moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend en moet toekomen aan de Vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering.

Artikel 24 – Notulen

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau, alsook door de aandeelhouders die erom verzoeken. Kopieën van de notulen van de algemene vergadering, bestemd voor derden worden ondertekend door één of meerdere bestuurders met vertegenwoordigingsbevoegdheid. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

Artikel 25 – Algemene vergadering van de obligatiehouders

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten eveneens de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

TITEL V - REKENINGEN - VERDELING

Artikel 26 – Rekeningen

Het boekjaar vangt aan op één april en eindigt op eenendertig maart van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en boekhoudkundige verrichtingen afgesloten en maakt de raad van bestuur een inventaris alsook de jaarrekening op.

De raad van bestuur stelt een verslag op (het "jaarverslag"), waarin hij verantwoording aflegt voor zijn bestuur. De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op (het "controleverslag").

Artikel 27 – Verdeling

De Vennootschap moet aan haar aandeelhouders, binnen de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV wetgeving toegestane grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV wetgeving.

Artikel 28 – Interimdividenden

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

Artikel 29 – Terbeschikkingstelling van de jaar- en halfjaarverslagen

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die

toegelaten zijn tot verhandeling op een gereglementeerde markt en met de GVV wetgeving.

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd.

De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de zetel van de Vennootschap.

TITEL VI - ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 30 – Verlies van kapitaal

In geval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moeten de bestuurders aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de voorwaarden bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 31 – Benoeming en bevoegdheden van de vereffenaars

In geval van ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door één of meer vereffenaars die de algemene vergadering benoemt. Indien uit de staat van activa en passiva opgemaakt overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaars in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de rechtbank ter bevestiging worden voorgelegd. Deze bevestiging is evenwel niet vereist indien uit die staat van activa en passiva blijkt dat de Vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de Vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming.

Worden geen vereffenaars benoemd of aangewezen, dan worden de leden van de raad van bestuur, ten aanzien van derden als vereffenaars van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank.

In voorkomend geval bepaalt de algemene vergadering de vergoeding van de vereffenaars.

De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 32 – Verdeling

De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaatsvinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening.

Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto-actief van de Vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volgestorte kapitaal terug te betalen en het eventuele saldo wordt gelijkmatig verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

TITEL VII - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 33 – Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van de statuten wordt elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke bestuurder, commissaris, directeur, vereffenaar, geacht woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

De houders van aandelen op naam moeten elke verandering van woonplaats aan de Vennootschap melden. Indien dit niet gebeurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats.

Artikel 34 – Rechtsbevoegdheid

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, bestuurders, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en tot uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de Nederlandstalige ondernemingsrechtbanken van de zetel van de Vennootschap tenzij de Vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

Artikel 35 – Gemeen recht

De bepalingen van deze statuten die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van de GVV wetgeving of enige andere toepasselijke wetgeving, worden voor niet geschreven gehouden. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van) statutaire clausules.

Voor gelijkvormige coördinatie

Tim CARNEWAL

Notaris

Diversen

LEXICON 288

ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN 291

GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA
REFERENTIESYSTEEM 295



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.

Average-data method

De average-data method is een methode die gebruikt wordt om de emissiefactor van een bepaald goed of van een bepaalde dienst te berekenen. De emissie van goederen en diensten wordt berekend door gegevens te verzamelen over de hoeveelheden (bijvoorbeeld kilogram of pond) of andere relevante eenheden van de gekochte goederen of diensten en ze vervolgens te vermenigvuldigen met de relevante secundaire emissiefactoren (bijvoorbeeld: de gemiddelde emissies per eenheid van desbetreffend goed of dienst).

B

Baanwinkels

Winkelpanden gegroepeerd langs de invalswegen 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 (Estimated Rental Value of ERV) van verhuurde 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 expenditures" 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 31 maart 2026 vóór aftrek van de gratuïteiten 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap bekomt of met een gereglementeerde 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 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (voor het laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 18 april 2022) en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (voor het laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 23 april 2018).

I

IFRS-normen

De International Financial Reporting Standards zijn een set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board. 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 Presentatie-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 + bruto dividend)/koers vorig jaar.

S

Schuldgraad

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

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

2.1. Begrippenlijst & 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 €)	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
Nettohuurresultaat	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 bruto huurinkomsten 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
EPRA-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 \(buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva\)](#) op pagina 291.

2.2. EPRA KPI's

EPRA kernprestatie-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.

Erkenning door EPRA

Retail Estates werd opnieuw opgenomen in de EPRA annual report survey en kreeg hiervoor een gold award voor zowel de financiële verslaggeving als voor de duurzaamheidsverslaggeving.

	Definities	Doel	31.03.2026		31.03.2025	
			EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA-resultaat	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.	91.897	6,15	90.859	6,21
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Veronderstelt dat de vennootschap nooit activa verkoopt en vertegenwoordigt de waarde die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen		1.372.803	91,36	1.306.192	88,81
EPRA NTA (Net Tangible Assets Value)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, wat leidt tot bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	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 vastgoedbeleggingsmaatschappij, onder verschillende scenario's	1.253.398	83,41	1.189.388	80,87
EPRA NDV (Net Disposal Value)	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.		1.287.930	85,71	1.224.055	83,23

			31.03.2026	31.03.2025
	Definities	Doel	%	%
EPRA Netto-initieelrendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten 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.	6,63 %	6,68 %
EPRA Aangepast netto-initieelrendement (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.	6,63 %	6,68 %
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.	2,18 %	2,74 %
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA-kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten 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.	17,19 %	18,35 %
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA-kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten 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.	16,78 %	18,09 %
EPRA Loan-To-Value ratio	Netto-schulden gedeeld door de netto eigendoms waarde	Een belangrijke maatstaf die weergeeft in welke mate activiteiten worden gefinancierd met vreemd vermogen.	39,61%	42,36%

	31.03.2026	31.03.2025
EPRA-resultaat	EUR/1000	EUR/1000
Nettoresultaat IFRS	123.929	108.472
Correcties voor de berekening van het EPRA-resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	27.540	27.835
Ander portefeuilleresultaat	-1.664	1.566
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.303	386
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.769	-13.072
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	1.083	898
EPRA-resultaat (groepsaandeel)	91.897	90.859
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.950.326	14.627.352
EPRA-resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	6,15	6,21

EPRA Nettoactiefwaarde (NAW)	31.03.2026			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
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	1.286.867	1.286.867	1.286.867	1.221.040	1.221.040	1.221.040
Nettoactief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	85,64	85,64	85,64	83,02	83,02	83,02
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en de andere eigenvermogensinstrumenten						
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten						
Uit te sluiten:						
Reële waarde van de financiële instrumenten (vorige boekjaren) ¹	24.171	24.171		37.468	37.468	
Reële waarde van de financiële instrumenten (huidig boekjaar)	3.769	3.769		-13.072	-13.072	
Uitgestelde belastingen	-3.189	-3.189		-1.560	-1.560	
Uitgestelde belastingen - minderheidsbelangen	152	152		118	118	
Goodwill						
Immateriële vaste activa		8.566			8.697	
Toe te voegen:						
Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			1.064			3.015
Herwaardering van immateriële vaste activa naar reële waarde						
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (vorige boekjaren) ²	106.148			104.304		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (huidig boekjaar)	4.991			4.027		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (minderheidsbelang)	-300			-224		
EPRA NAW (groepsaandeel)	1.372.803	1.253.398	1.287.930	1.306.192	1.189.388	1.224.055
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	91,36	83,41	85,71	88,81	80,87	83,23

¹ Dit bedrag kan aangesloten worden met het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen door de som te nemen van zowel de onderworpen als niet-onderworpen aan een afdekkingsboekhouding saldo's van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten.

² Dit bedrag is binnen het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen opgenomen in de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed. Het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed is namelijk de som van de waardewijzigingen op investeringswaardes (VON) (+354.181k EUR) en de waardewijzigingen gerelateerd aan transactiekosten (-106.148k EUR)

		31.03.2026	31.03.2025
		EUR/1000	EUR/1000
EPRA Netto-initieelrendement			
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		2.101.656	2.069.537
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (vorige boekjaren) ¹		108.181	106.113
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (huidig boekjaar)		4.991	4.027
Investeringswaarde		2.214.827	2.179.677
Vaste activa in aanbouw		19.539	9.247
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	2.195.288	2.170.430
Geannualiseerde brutohuurinkomsten na aftrek van canonbetalingen		149.601	148.868
Vastgoedkosten (EPRA)		-4.152	-3.823
IFRS 16-verplichtingen gerelateerd aan opstalcontracten		-180	-251
Recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen		15.445	15.531
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-18.330	-18.243
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-1.087	-860
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	A	145.450	145.045
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	C	145.450	145.045
EPRA Netto-initieelrendement (NIR)	A/B	6,63 %	6,68 %
EPRA Aangepast netto-initieelrendement (aangepast NIR)	C/B	6,63 %	6,68 %

¹ Dit bedrag wijkt af van het bedragen aan transactiekosten (vorige boekjaren) binnen de EPRA Netto Actief Waarde aangezien we in de EPRA Netto Actief Waarde corrigeren voor het minderheidsbelang.

	31.03.2026	31.03.2025
EPRA-huurleegstand	EUR/1000	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	3.073	3.826
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	140.695	139.893
EPRA-huurleegstand	2,18 %	2,74 %

Door de wijziging van de decreten in het Waalse gewest die de herbestemming van leegstaande panden regelen is er een aanzienlijk langere procedure die moet doorlopen worden 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 een grote aantal panden met kleiner dan gebruikelijke afmetingen (<1000 m²), waarvan de

verhuring traditioneel aan KMO-bedrijven gebeurt, trager verloopt. Dit verklaart de stijging van de EPRA-huurleegstand van 2,74% naar 2,18%.

		31.03.2026	31.03.2025
EPRA Cost Ratio		EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten		9.026	9.480
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		331	1.238
Te betalen huren op gehuurde grond		180	251
Vastgoedkosten		15.728	15.551
Verminderd met:			
Te betalen huren op gehuurde grond		-180	-251
EPRA-kosten (incl. leegstandskosten)	A	25.085	26.269
Leegstandskosten	B	-599	-364
EPRA-kosten (excl. leegstandskosten)	C	24.485	25.905
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	D	145.939	143.163
		%	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	A/D	17,19 %	18,35 %
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	C/D	16,78 %	18,09 %

Retail Estates kapitaliseert geen algemene of operationele kosten.

Geactiveerde kosten m.b.t. vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.2026	31.03.2025
Acquisities	5.434	12.859
Ontwikkelingen	2.437	9.418
CapEx - incrementeel verhuurbare oppervlakte	0	0
CapEx - niet incrementeel verhuurbare oppervlakte	13.916	8.480
Intercallaire interesten	58	95
Totaal¹	21.845	30.852

¹ Voor meer informatie over de acquisities en ontwikkelingen, wordt er verwezen naar de uitgebreide toelichtingen in de hoofdstukken "Investerings - winkelparken" 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)

(in duizenden €)	31.03.2026			31.03.2025			Evolutie			
	België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	%
Huurinkomsten	91.954	54.165	146.119	90.312	53.102	143.414	1.642	1.063	2.705	1,89 %
Verwervingen en ontwikkelingen	-538	-880	-1.419			0	-538	-880	-1.419	
Desinvesteringen	271	1.333	1.604			0	271	1.333	1.604	
Brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter	91.687	54.617	146.304	90.312	53.102	143.414	1.375	1.515	2.890	2,02 %
Reële waarde portefeuille bij gelijkblijvende perimeter	1.413.752	718.507	2.132.258	1.387.519	694.961	2.082.480				
Verklaard door										
Indexatie	2.516	1.576	4.093						4.093	
Heronderhandelde contracten	-394	-64	-458						-458	
Leegstand	-696	-113	-809						-809	
Kortingen	247	-28	218						218	
Andere			-154						-154	

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 +2,89 mio EUR, wat overeenkomt met +2,02%. Deze evolutie is voornamelijk het gevolg van indexatie (+4,09 mio EUR), gedeeltelijk tenietgedaan door (tijdelijke) leegstand (-0,89 mio EUR) en een beperkte negatieve impact van contracthernieuwingen (-0,46 mio EUR). Ten slotte is er nog een positieve impact wegens huurkortingen (+0,22 mio EUR) en een beperkte negatieve impact van overige factoren (-0,15 mio EUR).

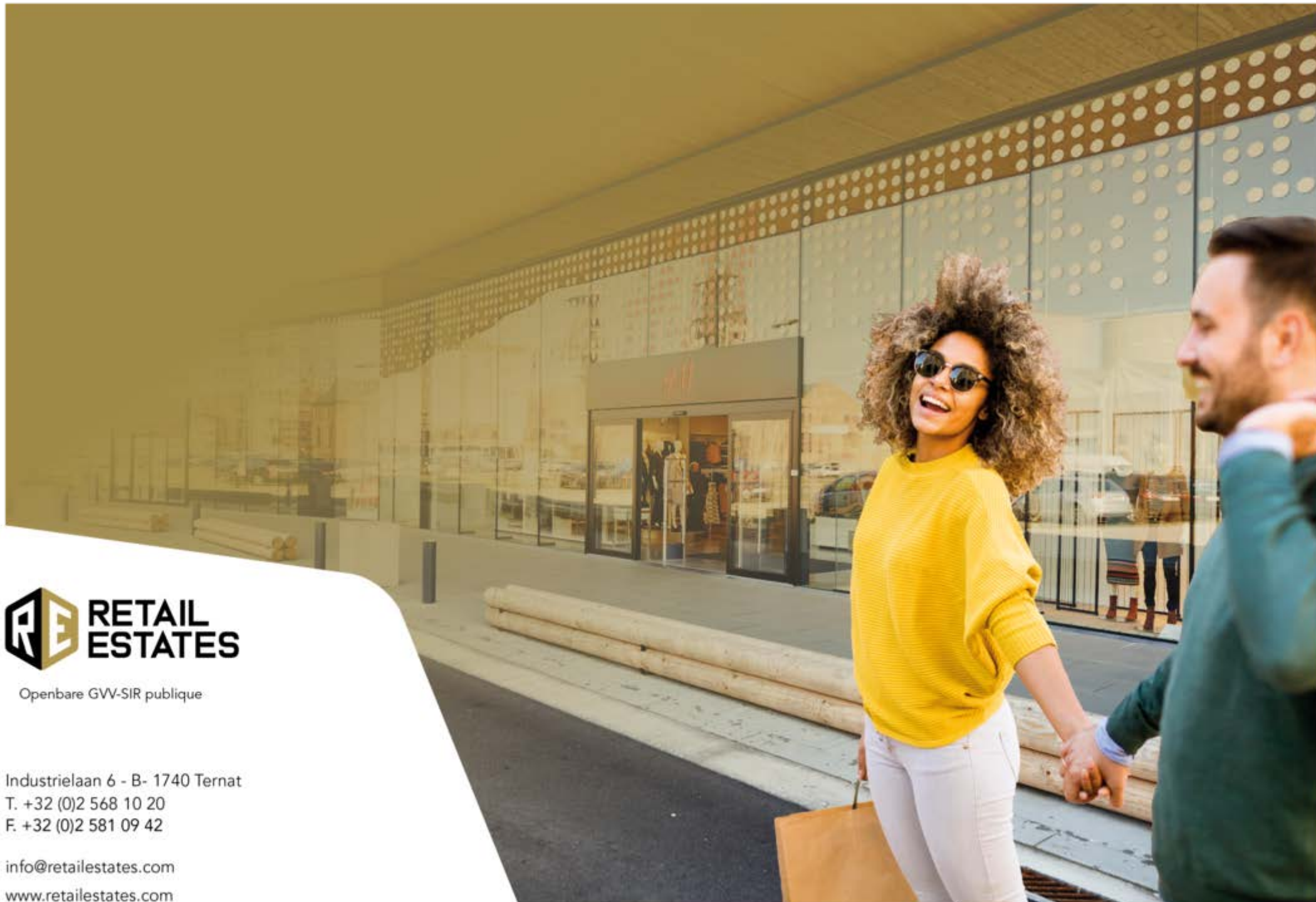
EPRA Loan-to-value ratio	31.03.2026	31.03.2025
Kredietinstellingen	647.726	648.655
Financiële leasings op lange termijn	4.849	4.557
Obligaties	145.901	175.743
Kredietinstellingen (korte termijn)	61.779	61.484
Handelsvorderingen	14.335	14.627
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	19.934	2.841
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	13.761	15.713
Andere kortlopende verplichtingen	2	1.524
Netto-schuld	839.749	890.208
Vastgoedbeleggingen	2.101.656	2.069.537
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	3.325	18.457
Immateriële vaste activa	8.566	8.697
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	6.628	5.000
Netto eigendomswaarde	2.120.174	2.101.691
Loan-To-Value	39,61 %	42,36 %

Inlichtingenfiche

Naam:	Retail Estates nv
Statuut:	Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap ("GW") 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:	434.797.847
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 1831 Diegem, vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert
Financiële jaarafsluiting:	31 maart
Kapitaal op 31.03.2026:	329.677.699,88 EUR
Aantal aandelen op 31.03.2026:	15.026.370
Algemene vergadering:	Voorlaatste maandag van de maand juli
Notering:	Euronext Brussel en Amsterdam – continuumarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Investeringswaarde vastgoedportefeuille op 31.03.2026:	2.214,83 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land nv")
Reële waarde vastgoedportefeuille op 31.03.2026:	2.101,66 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land nv")
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers en Stadim
Aantal panden op 31.03.2026:	1.006
Type panden:	Out-of-town winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities en Degroof Petercam

Beschikbaarheid van het jaarverslag

Dit jaarverslag is beschikbaar in het Nederlands, het Frans en het Engels. De Nederlandstalige versie van het jaarverslag is het originele document. Retail Estates nv heeft de vertaling en de overeenstemming tussen de officiële Nederlandstalige versie en de Franstalige en Engelstalige versie gevalideerd en is ook verantwoordelijk voor de vertalingen. Het jaarverslag werd in het Nederlands en Engels opgesteld in overeenstemming met de ESEF-rapporteringsvereisten (European Single Electronic Format) waarvan de Nederlandse versie de officiële versie is van het jaarverslag. In geval van contradictie tussen de Nederlandstalige en de Franstalige of Engelstalige versie, primeert de Nederlandstalige versie. Op de website van Retail Estates (www.retailestates.com) is de elektronische versie van dit jaarverslag beschikbaar. De overige informatie op de website van Retail Estates maakt geen deel uit van dit jaarverslag.



Openbare GVV-SIR publique

Industrielaan 6 - B- 1740 Ternat
T. +32 (0)2 568 10 20
F. +32 (0)2 581 09 42

info@retailestates.com
www.retailestates.com