



RETAIL ESTATES



Persbericht

Periodieke verklaring — gereguleerde informatie
Ternat, 14 november 2025

Bekendmaking halfjaarresultaten boekjaar 2025-2026 (afgesloten op 30.09.2025)

Retail Estates boekt operationeel stabiele resultaten in de eerste helft van het boekjaar 2025-2026

EPRA-resultaat van de Groep¹ in de eerste helft van het boekjaar 2025-2026 bedroeg 45,46 mio EUR (+0,25% tegenover 30 september 2024) of 3,06 EUR per aandeel (tegenover 3,12 EUR op 30 september 2024).

Brutohuurinkomsten van 72,84 mio EUR (+2,26% tegenover 30 september 2024). Bij gelijkblijvende perimeter stegen de brutohuurinkomsten met +2,20%.

Schuldgraad nagenoeg stabiel op 42,80% (tegenover 42,52% op 31 maart 2025).

Licht toegenomen **reële waarde van de vastgoedportefeuille** tot 2.087,06 mio EUR (+0,85% tegenover 31 maart 2025).

Bezettingsgraad licht gestegen tot 97,40% (tegenover 97,26% op 31 maart 2025).

19 van de 1.020 winkels betrokken in een gerechtelijke reorganisatieprocedure of faillissement. Twee panden zijn ondertussen overgedragen aan nieuwe huurders. Voor tien panden zijn voorakkoorden gesloten met kandidaat-huurders.

Dividendverwachting van 5,20 EUR bruto per aandeel blijft gehandhaafd.

Halfjaarverslag 2025-2026 beschikbaar op www.retailstates.com/nl

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

Eerste jaarhelft boekjaar 2025-2026 in een notendop

In de eerste zes maanden van het boekjaar 2025-2026 heeft Retail Estates (Euronext Brussels: RET) stabiele operationele resultaten geboekt in een uitdagende omgeving voor de retailsector.

Operationele prestaties stabiel

De huurinkomsten bedroegen 72,84 mio EUR (+2,26% tegenover 30 september 2024), werden volledig geïndexeerd en namen met +2,20% toe bij gelijkblijvende perimeter. De bezettingsgraad² nam licht toe tot 97,40% tegenover 31 maart 2025.

Leen Bakker België en Carpetright Nederland kwamen recent in de problemen. Retail Estates verhuurt aan beide winkelketens samen 19 panden op een totale portefeuille van 1.020 winkels.

In België vroeg woonwinkelketen Leen Bakker België in augustus 2025 de overdracht onder gerechtelijk gezag van zijn 44 verkooppunten. Retail Estates verhuurt elf winkels aan Leen Bakker België met een gezamenlijke jaarlijkse huurinkomst van 2 mio EUR of 1,39% van de totale jaarlijkse huuromzet. De huren tot en met november 2025 zijn betaald. De vereffeningdeskundigen zoeken naar overnemers voor de winkelpanden. Retail Estates ondersteunt de kandidatuur van enkele van zijn huurders voor zes van de elf panden, waaronder meubelketen Jysk die bevestigd heeft vijf winkels over te nemen in Brugge (V-Mart), Dendermonde, Kuurne, Luik en Marche-en-Famenne. Voor de vijf resterende panden is er ook belangstelling, maar niet noodzakelijk binnen de huidige vergunde handelsactiviteiten.

In Nederland vroeg Carpetright Nederland, een woonwinkelketen gespecialiseerd in vloerbekleding, in september 2025 het faillissement aan. Retail Estates verhuurt acht winkelpanden aan de keten. Samen vertegenwoordigen ze een jaarlijkse huuropbrengst van 1,05 mio EUR of 0,71% van de totale jaarlijkse huuromzet. De huren van september, oktober en november 2025 zijn nog niet betaald. Twee panden werden de voorbije dagen overgedragen aan nieuwe huurders (Den Bosch, Maastricht). De nieuwe huurovereenkomsten zijn gesloten aan hogere huurprijzen. Daarnaast heeft Retail Estates voorakkoorden voor Heerlen, Apeldoorn, Venlo en Cruquius. Voor twee winkelpanden (Spijkenisse en Breda) zijn nog gesprekken bezig. De belangstelling is onder andere te danken aan het gunstige formaat van de panden.

Zowel bij Leen Bakker als Carpetright heeft Retail Estates zijn blootstelling de afgelopen jaren verminderd, ofwel door het aantal verhuurde winkelpanden te verminderen of door de winkeloppervlakte te verkleinen. De overblijvende panden liggen allemaal op aantrekkelijke locaties wat de hervelhuring vergemakkelijkt.

Volgens Retail Estates zijn de problemen bij deze ketens gelinkt aan de zwakke financiële basis die het gevolg is van het wegvallen van hun moeder-/zusterondernemingen. De huurmarkt voor woninginrichtingsretail blijft weliswaar dynamisch en de belangstelling van kandidaat-huurders voor alle leeggekomen panden is daarvan het bewijs. Bovendien verbetert het detailhandelsklimaat: de Nederlandse consumptie stijgt op jaarbasis, terwijl in België het consumentenvertrouwen al verschillende maanden toeneemt.

Waarde van de vastgoedportefeuille stijgt licht

In de eerste jaarhelft van het boekjaar 2025-2026 is de reële waarde³ van het vastgoed opnieuw toegenomen tot 2.087,06 mio EUR (+0,85% tegenover 31 maart 2025). De door de

² De bezettingsgraad wordt berekend als de geschatte huurwaarde (GHW of ERV) van de verhuurde oppervlaktes in verhouding tot de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille, uitgedrukt in euro.

³ De reële waarde (fair value) is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige waarvan de hypothetische mutatiekosten zijn afgetrokken overeenkomstig IFRS13. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS ([zie ook bijlage 21 in het jaarverslag 2024-2025](#)).

vastgoeddeskundigen geschatte waarde van het vastgoed is gestegen (+8,50 mio EUR), wat de waardevastheid van out-of-town winkelvastgoed bevestigt. Op 30 september 2025 bestond de vastgoedportefeuille uit 1.020 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.213.544 m².

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

Retail Estates zet het verduurzamen van zijn portfolio voort. In lijn met de duurzaamheidsstrategie werd per 30 september 2025 5,76 mio EUR geïnvesteerd in het verduurzamen van retailparken in België en Nederland. Tijdens het eerste semester werden vier zonnepaneelinstallaties in gebruik genomen wat het totaal op 20 locaties met zonnepanelen brengt. Behalve zonnepaneelinstallaties bevatten de duurzaamheidsinvesteringen ook investeringen in dakrenovaties, warmtepompinstallaties en buitenschrijnwerk op 22 locaties.

Daarnaast is er een terugkerende, beperkte positieve impact door de installatie van laadpalen door derden op door Retail Estates verhuurde parkeerplaatsen (+0,7 mio EUR). Op verschillende sites lopen programma's waarbij partners snel- en/of traagladere installeren. Op 30 september 2025 waren er 48 locaties met laadstations voor elektrische wagens in België en Nederland samen.

EPRA-resultaat toegenomen

Het EPRA-resultaat van de Groep (dat is de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) is toegenomen tot 45,46 mio EUR, een stijging van 0,25% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Per aandeel betekende dit voor het eerste halfjaar een EPRA-winst van 3,06 EUR ten opzichte van 3,12 EUR op 30 september 2024. Voor de berekening van het EPRA-resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 september 2025, zijnde 14.874.698 aandelen. Door de uitgifte van 319.035 nieuwe aandelen bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend⁴ op 26 juni 2025 is het gewogen gemiddelde aantal aandelen gestegen in 2025. De nieuw uitgegeven aandelen delen in de winst vanaf 1 april 2025 wat voor de resultaten per aandeel in het eerste semester een lichte dilutie oplevert. De middelen die opgehaald werden, zullen worden geïnvesteerd in de uitbreiding van de vastgoedportefeuille. In afwachting van investeringsmogelijkheden werden de middelen gebruikt om de bankschuld te verminderen waardoor de schuldgraad werd verlaagd.

De EPRA net tangible asset waarde (NTA) van het aandeel bedroeg op 30 september 2025 78,99 EUR. tegenover 80,87 EUR op 31 maart 2025. Ook deze daling is het gevolg van het toegenomen gewogen gemiddelde aantal aandelen.

Schuldgraad en renterisico's onder controle

Retail Estates besteedt veel aandacht aan het verlengen van de lopende bankfinanciering en het indekken van de renterisico's. Het eigen vermogen werd versterkt met een kapitaalverhoging van 18,22 mio EUR in juni 2025 en het reserveren van niet-uitgekeerde winsten. Daardoor blijft de schuldgraad laag op 42,80% (tegenover 42,52% op 31 maart 2025). Retail Estates behoudt, binnen de nagestreefde schuldgraad van 45% die ze zichzelf vooropstelt, een investeringscapaciteit van 78,44 mio EUR.

⁴ Meer informatie in [het persbericht van 26 juni 2025](#).

Dividend gehandhaafd op 5,20 EUR bruto per aandeel

De **dividendverwachting** blijft gehandhaafd op 5,20 EUR bruto per aandeel (3,64 EUR netto). Dit is een stijging van 2% tegenover het boekjaar 2024-2025.

Activiteitenverslag

Huurinkomsten en bezettingsgraad

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

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

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

In augustus 2025 keurde de ondernemingsrechtbank op vraag van Leen Bakker België nv de opening goed van de procedure tot overdracht onder gerechtelijk gezag van zijn 44 verkooppunten in België met als doel overnemers te vinden voor alle of een deel van de winkels. In België huurt Leen Bakker elf panden van Retail Estates met een totale winkeloppervlakte van 16.452 m². Samen vertegenwoordigen ze een jaarlijkse huuropbrengst van 2 mio EUR. Deze elf winkels, op een totaal van 1.020 Retail Estates-panden, vormen 1,39% van de totale jaarlijkse Retail Estates-huromzet. De huren van Leen Bakker België zijn betaald tot en met november.

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

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

Reële waarde vastgoedportefeuille⁵

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

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

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

⁵ Reële waarde (fair value): investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de hypothetische mutatiekosten zijn afgetrokken conform IFRS13. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 2 van [het halfjaarverslag 2025-2026](#)).

Investerings - winkelparken⁶

In de eerste jaarhelft van het boekjaar 2025-2026 heeft Retail Estates drie units aangekocht in **Woonmall Alexandrium in Rotterdam (Nederland)** voor een gezamenlijk bedrag van 5,1 mio EUR (inclusief kosten), licht hoger dan de reële waarde (4,7 mio EUR). De units werden aangekocht via Alex Invest nv, een 50% dochtervennootschap naar Nederlands recht. Met deze aankoop verhoogt Retail Estates via Alex Invest zijn belang tot 49,52% van de stemrechten in de mede-eigendom.

Vaste activa in aanbouw

Op 30 september 2025 bedroeg het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw 12,78 mio EUR. Retail Estates onderscheidt vijf soorten vaste activa in aanbouw:

- 1,11 mio EUR speculatieve grondposities (de zogenaamde "landbank"; deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of om in een latere fase te worden verkocht indien er geen ontwikkeling mogelijk is);
- 7,80 mio EUR prospectieve vaste activa in aanbouw;
- 0,00 mio EUR vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling;
- 3,78 mio EUR vaste activa in aanbouw in uitvoering; en
- 0,09 mio EUR vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid.

Prospectieve vaste activa in aanbouw

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

Retail Estates heeft in 2016 een aangrenzend perceel verworven met twee KMO-panden (investering van circa 9 mio EUR). Het bestemmingsplan heeft winkelpanden voor volumineuze detailhandel maar ook KMO-panden 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.

Voorontwikkeling

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

Uitvoering

In **Denderleeuw (België)** heeft Retail Estates een vergunning verkregen om twee oudere winkelpanden te vervangen door een nieuwbouw die opnieuw twee winkelpanden zal bevatten. De werken zijn gestart in augustus 2025. Oplevering is voorzien in de zomer van 2026. De verwachte investering bedraagt 3,07 mio EUR. De gezamenlijke jaarhuur zal 0,40 mio EUR bedragen. Met beide huurders zijn langetermijnovereenkomsten afgesloten.

⁶ De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte reële waarde van de vastgoeddeskundigen.

Vaste activa in aanbouw gekoppeld aan duurzaamheid

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

Het voorbije halfjaar werd in Kampenhout, Eupen, Gent en Wilrijk (België) een totaal vermogen van 541 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd en in gebruik genomen die, naar verwachting, jaarlijks 487 MWh aan groene stroom zullen produceren. Dat komt overeen met het jaarlijks verbruik van 139 gezinnen⁷. De investering bedroeg 0,46 mio EUR. Retail Estates verhuurt deze installaties aan zijn klanten of aan een energiemakelaar.

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

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

Oplevering

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

Optimalisatie vastgoedportefeuille

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

Verbouwingen beogen niet altijd enkel de wijziging van de winkeloppervlakte. Geregeld maakt Retail Estates van deze gelegenheid gebruik om ook de gevelpartij van het winkelpand te slopen en te vervangen door een hedendaagse versie die afgestemd is op het imago van de huurder. Dergelijke investeringen laten toe een "win-win"-relatie uit te bouwen met de huurders.

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

Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

In **Kampenhout (België)** beoogt Veilinghof 't Sas nv de bouw van een nieuw retailpark na de afbraak van de bestaande witloofveiling. Dat zal een woonboulevard naar Nederlands model worden. Op een woonboulevard vinden consumenten verschillende winkels terug rond het thema wonen, zoals interieurinrichting, meubelen en doe-het-zelf. Zowel consumenten als handelaars winnen daarbij, want alles is gegroepeerd op één handige locatie.

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

⁷ Op basis van een gemiddeld verbruik van 3,5 MWh/jaar voor een doorsnee gezin (VREG).

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

Participatie Retail Estates

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

De investering van Retail Estates in deze participatie bedraagt 1,75 mio EUR in het kapitaal van de vennootschap en een initiële langetermijnlening van 5,00 mio EUR met het oog op de aankoop van een aangrenzende site. Verder verbindt Retail Estates zich ertoe te allen tijde voldoende liquide middelen beschikbaar te houden met het oog op de realisatie van het project. Op 30 september 2025 bedroeg de uitstaande schuld op de rekening-courant 0,98 mio EUR.

Desinvesteringen

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

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

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

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

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

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

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

Daarnaast zijn er in de eerste helft van het boekjaar 2025-2026 nog enkele kleine transacties gebeurd gerelateerd aan de verkoop van grondposities van de KMO-unit te **Eupen (België)** en grondposities van appartementen op de site van **Houthalen-Helchteren (België)**. In totaal zijn deze verkocht voor een nettoverkoopopbrengst van 0,72 mio EUR.

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

Kapitaalverhogingen in het kader van toegestaan kapitaal – interim-keuzedividend

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 23 mei 2025 beslist om over het boekjaar 2024-2025 een interim-dividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van 5,10 EUR bruto (of 3,57 EUR netto). In totaal werd 34,7% van de coupons nr. 33 ingebracht in ruil voor nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 27 juni 2025 319.035 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 18.223.279,20 EUR⁸ (inclusief uitgiftepremie), wat het totale aantal aandelen op 30 september 2025 op 15.026.370 bracht en het kapitaal op 338.099.179,15 EUR.

Uitvoering van de financieringsstrategie

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

In het kader van de financiering van zijn activiteiten heeft Retail Estates sinds september 2017 (en uitgebreid in oktober 2018) een commercial paper-programma van (maximaal) 100 mio EUR. Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken. Van dit commercial paper-programma is op 30 september 2025 38,55 mio EUR opgenomen.

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

Retail Estates kiest voor een groeimodel met een directe bijdrage tot de winst per aandeel. Dit kan zowel gerealiseerd worden aan de kapitaalzijde als aan de schuldfinancieringszijde. Langs de kapitaalzijde kan dit gebeuren via inbreng in natura, een klassieke rights issue of via de in de GVV-wet ingevoerde mogelijkheid voor GVV's om een kapitaalverhoging door te voeren via een accelerated bookbuilding (ABB).

Langs de schuldfinancieringszijde kan dit gebeuren via klassieke bankfinanciering enerzijds of een publieke en/of private obligatielening anderzijds. Retail Estates onderzoekt regelmatig onder meer de opportuniteit van een private en/of publieke obligatielening.

Fusie door overname van dochtervennootschappen

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

⁸ Zie [persbericht van 26 juni 2025](#).

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.

Analyse van de resultaten

Halfjaarresultaten 30 september 2025: EPRA-resultaat van de Groep⁹ gestegen met +0,25% ten opzichte van 30 september 2024 - reële waarde vastgoedportefeuille gestegen tot 2.087,06 mio EUR.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het **financieel resultaat** (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedroeg -10,18 mio EUR. De netto-interestkosten bedroegen -10,26 mio EUR, nagenoeg gelijk tegenover vorig jaar toen ze -10,34 mio EUR bedroegen. De gemiddelde interestvoet daalde tot 2,05% ten opzichte van 2,08% op 31 maart 2025. De daling van het financieel resultaat inclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva van -25,34 mio EUR tot -16,60 mio EUR is het gevolg van de wijziging in de reële waarde van de swaps die niet als een kasstroom definiëren (variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva). Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item. De daling van

⁹ Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen (exclusief EPRA-resultaat van minderheidsbelangen).

de reële waarde van de financiële activa en passiva is enerzijds het gevolg van het naderen van de afloop van de looptijd van bepaalde rente-indekkingsinstrumenten die op vervaldatum komen en anderzijds van de impact van de daling van de verwachte lange termijnrente.

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

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

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

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

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

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

Gebeurtenissen na afloop van het semester

Er vonden geen significante gebeurtenissen plaats na balansdatum.

Vooruitzichten

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

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

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

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

Het **verwachte nettohuurresultaat** op 31 maart 2026 (op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille) bedraagt 145 mio EUR ten opzichte van de eerder gecommuniceerde 146 mio EUR. Dat lagere nettohuurresultaat is het gevolg van het verwachte verlies van huurinkomsten door het faillissement van Carpetright en de huurvrije periodes die zullen toegekend worden aan kandidaat-overnemers van panden in de gerechtelijke reorganisatieprocedure met betrekking tot Leen Bakker België (zie hoger). Dit cijfer houdt rekening met beperkte inflatie en met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die vergund en aanbesteed zijn.

Arbitrage vastgoedportefeuille

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

Toekomstgerichte verklaringen

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

Remuneratiebeleid

De raad van bestuur heeft het voornemen om in het vierde kwartaal van boekjaar 2025-2026 (in plaats van in het derde kwartaal, zoals eerder aangekondigd) een algemene vergadering bijeen te roepen met het oog op de goedkeuring van een herziene versie van het remuneratiebeleid, met inbegrip van de contouren van een langetermijnbonusplan, dat uitwerking kan krijgen vanaf 1 april 2026.

Diversen

Financiële kalender

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

Halfjaarverslag online

Het halfjaarverslag van het boekjaar 2025-2026 is beschikbaar op de website van Retail Estates nv (<https://retailestates.com/nl/press-publications/half-year-reports>)

Bijlagen

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.2025	30.09.2024
Huurinkomsten	72.841	71.235
Met verhuur verbonden kosten	-149	-626
Nettohuurresultaat	72.692	70.609
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7.570	7.629
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8.976	-8.928
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-81	-29
Vastgoedresultaat	71.205	69.281
Technische kosten	-3.491	-2.676
Commerciële kosten	-596	-564
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-561	-723
Beheerskosten vastgoed	-3.628	-3.556
Andere vastgoedkosten	-2	0
Vastgoedkosten	-8.279	-7.519
Operationeel vastgoedresultaat	62.926	61.763
Algemene kosten van de vennootschap	-4.622	-4.708
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	58.304	57.055
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-215	117
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.499	11.427
Ander portefeuilleresultaat	-296	-130
Operationeel resultaat	66.292	68.469
Financiële opbrengsten	119	75
Netto-interestkosten	-10.258	-10.340
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.427	-15.042
Andere financiële kosten	-37	-29
Financieel resultaat	-16.603	-25.336
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-23	-22
Resultaat vóór belastingen	49.666	43.111
Belastingen	-2.149	-972
Nettoresultaat	47.516	42.138

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.2025	30.09.2024
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	47.149	41.877
Minderheidsbelangen	368	262
Toelichting:		
EPRA-resultaat (aandeel Groep)¹	45.461	45.349
Resultaat op de portefeuille	7.989	11.413
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.427	-15.042
EPRA-resultaat minderheidsbelangen	494	418

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

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

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

Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat (Statement of other comprehensive income)

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

Verkorte geconsolideerde balans

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

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

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	30.09.2025	31.03.2025
Eigen vermogen	1.220.313	1.230.021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.211.164	1.221.040
Kapitaal	329.678	322.499
Uitgiftepremies	407.491	396.559
Reserves	426.847	395.286
Nettoresultaat van het boekjaar	47.149	106.696
Minderheidsbelangen	9.149	8.982
Verplichtingen	942.260	929.064
Langlopende verplichtingen	800.700	832.036
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	798.755	830.477
Kredietinstellingen	641.449	648.655
Financiële leasings op lange termijn	4.878	4.557
Andere	1.588	1.522
Obligaties	150.840	175.743
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Uitgestelde belastingen	1.944	1.560
Kortlopende verplichtingen	141.561	97.028
Kortlopende financiële schulden	104.491	61.484
Kredietinstellingen	79.503	61.484
Financiële leasings op korte termijn	0	0
Andere	0	0
Obligaties	24.988	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.671	15.713
Exit tax	400	402
Andere	14.271	15.311
Andere kortlopende verplichtingen	2	2
Overlopende rekeningen	22.396	19.829
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.162.573	2.159.085

SCHULDGRAAD	30.09.2025	31.03.2025
Schuldgraad ⁴	42,80%	42,52%

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

Kernprestatie-indicatoren

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

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

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

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

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

⁸ Voor de definitie en het doel van deze alternatieve prestatimaatstaf verwijzen we naar het Lexicon in het hoofdstuk 'Diversen' van het financieel halfjaarverslag (beschikbaar op <https://retailestates.com/nl/press-publications/half-year-reports>)

Kerncijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.09.2025	30.09.2024
Aantal panden	1.020	1.023
Totaal verhuurbare oppervlakte in m²	1.213.544	1.231.205
Geschatte reële waarde (in €)	2.087.059.611	2.069.537.304
Geschatte investeringswaarde (in €)	2.199.575.520	2.179.677.298
Gemiddelde huurprijs per m² (in €)	124,77	123,83
Bezettingsgraad	97,40 %	97,26 %

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

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

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

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

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

EPRA KPI's

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

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

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

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

In het hoofdstuk Diversen van het halfjaarverslag zijn de uitgebreide berekeningen en definities opgenomen.

Over Retail Estates

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

Per 30 september 2025 heeft Retail Estates nv 1.020 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.213.544 m², verspreid over België en Nederland. De EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 september 2025 97,40%. De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 september 2025 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 2.087,06 mio EUR.

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

Toekomstgerichte verklaringen

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

Ternat, 14 november 2025

Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

Nicolas Beaussillon, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

Bijkomende inlichtingen:

Jan De Nys, CEO – tel. +32 (0)2 568 10 20 of +32 (0)475 27 84 12

Kara De Smet, CFO – tel. +32 (0)2 568 10 20



RETAIL ESTATES nv

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 • B-1740 Ternat

RPR Brussel • BTW BE 0434 797 847

T : +32 2 568 10 20

info@retailestates.com • www.retailestates.com

'IN RETAIL WE TRUST'

