



RETAIL ESTATES



Persbericht

Periodieke verklaring — geregementeerde informatie
Ternat, 26 mei 2025, 7u.

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2024-2025 (periode 01.04.2024 tot en met 31.03.2025)

Retail Estates behaalt topresultaten gekoppeld aan een stijgende waardering van de vastgoedportefeuille

EPRA-resultaat (Groep)¹ van 90,86 mio EUR (+2,82% tegenover 31 maart 2024).

EPRA-resultaat per aandeel (Groep)² van 6,21 EUR (tegenover 6,18 EUR op 31 maart 2024) (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

Nettohuurresultaat van 142,18 mio EUR (+2,41%).

Licht toegenomen **reële waarde van de vastgoedportefeuille** tot 2.069,54 mio EUR (+2,03% tegenover 31 maart 2024).

Verdere **verduurzaming van vastgoedportefeuille** met 11,41 mio EUR investeringen in groene energie en isolatie.

EPRA-bezettingsgraad op 97,26% (tegenover 98,10% op 31 maart 2024).

Schuldgraad licht gedaald tot 42,52% (tegenover 44,62% op 31 maart 2024).

Dividend van 5,10 EUR bruto per aandeel. De Raad van Bestuur heeft het voornemen om een keuzedividend aan te bieden in de loop van de maand juni 2025.

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 Rekening houdend met de uitgifte van 331.748 nieuwe aandelen op 27 juni 2024 bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend. Het gewogen gemiddelde aantal aandelen bedraagt 14.627.352.

Boekjaar 2024-2025 in een notendop

Retail Estates (Euronext Brussels: RET), specialist in de verhuur van out-of-town winkelvastgoed in België en Nederland, heeft in het boekjaar 2024-2025 licht toegenomen resultaten geboekt tegenover het voorgaande boekjaar.

EPRA-resultaat opnieuw gestegen

Het EPRA-resultaat van de Groep (dat is de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) is toegenomen tot 90,86 mio EUR, een stijging van +2,82% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Per aandeel betekende dit een EPRA-winst van 6,21 EUR ten opzichte van 6,18 EUR op 31 maart 2024. Voor de berekening van het EPRA-resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2025, zijnde 14.627.352 aandelen. Door de uitgifte van 331.748 nieuwe aandelen bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend is het gewogen gemiddelde aantal aandelen gestegen in 2024-2025.

De EPRA net tangible asset waarde (NTA) (inclusief resultaat van het afgelopen boekjaar waarvan 5,10 EUR wordt voorgesteld als brutodividend) van het aandeel bedroeg op 31 maart 2025 80,87 EUR tegenover 78,15 EUR op 31 maart 2024.

Retail Estates slaagt er bovendien in de operationele marge te bewaken. In 2024-2025 bleef de operationele marge stabiel op 80,41%. De operationele marge toont de winstgevendheid van de vastgoedportefeuille zonder rekening te houden met de waardeveranderingen van het vastgoed, belastingen, afschrijvingen, financieringskosten en eenmalige elementen.

Operationele resultaten stabiel

De huurinkomsten bedroegen 143,41 mio EUR (+2,78% tegenover 31 maart 2024) en namen met +0,4% toe bij gelijkblijvende perimeter (like-for-like). De stijging is voornamelijk het gevolg van indexaties van bestaande huren en bijkomende huurinkomsten afkomstig van aankopen in de loop van het boekjaar 2023-2024, met name die van retailpark Alexandrium Megastores in Rotterdam (Nederland). De impact op de like-for-like is het gevolg van (tijdelijke) leegstand, een beperkte negatieve impact van contracthernieuwingen en kortingen. Verder bevatten de huurinkomsten ook voor 0,7 mio EUR inkomsten uit groene-energiestromen (zonnepanelen en laadpalen). Door het beperkte aanbod van retailparken op de vastgoedmarkt heeft Retail Estates in het boekjaar 2024-2025 enkel arbitrage toegepast op de vastgoedportefeuille. Daarbij werden een aantal panden die niet meer goed aansluiten bij de strategie van de vastgoedvennootschap verkocht om andere panden aan te kopen.

De EPRA-bezettingsgraad daalde licht tot 97,26%. Retail Estates slaagde erin de meeste panden snel opnieuw te verhuren nadat enkele retailers het faillissement aanvroegen. Voor een groot aantal winkels die in een faillissement waren betrokken, is door de curator een nieuwe huurder gevonden waardoor er geen huurverlies door leegstand was. Bovendien had Retail Estates de voorbije jaren zijn blootstelling aan verschillende van deze retailketens verkleind. Voor sommige overblijvende winkelpanden werd een nieuwe huurder gevonden dankzij de kwaliteit van de locaties. Waar nog geen nieuwe huurder is gevonden, is dat onder andere te wijten aan het formaat van de betrokken winkels dat afwijkt van de sectorstandaard van 1.000 m². Specifiek in Wallonië gaat de herbestemming van leegstaande panden bij een huurderswissel trager door een gewijzigde decretale procedure die bovendien nog niet bij alle lokale overheden bekend is. Ondertussen is de inflatie terug genormaliseerd wat een positieve impact heeft op de huurprijzen en exploitatiekosten van de retailers.

In België steeg het mediaanvermogen van consumenten in 2024 met +11% en was die stijging aanzienlijk hoger dan de inflatie. Daardoor zagen consumenten hun reële welvaart en hun koopkracht toenemen. In Nederland nam de koopkracht toe door de reële stijging van de lonen, veroorzaakt door de krappe arbeidsmarkt. Ook de prijzen van residentieel vastgoed blijven zowel in België als Nederland stijgen. Dat is goed nieuws voor de klanten van Retail Estates: als consumenten zien dat de waarde van huizen stijgt, zijn ze meer geneigd te investeren in de verbetering van hun woning omdat dit de waarde van hun woning ondersteunt.

Voorzetting verduurzaming vastgoedportefeuille

Retail Estates blijft daarnaast investeren in duurzaamheid en heeft op verschillende panden zonnepaneelinstallaties geplaatst en dak- en gevelrenovaties uitgevoerd voor een totaal van 11,41 mio EUR wat overeenkomt met 12,5% van zijn EPRA-resultaat. Deze investeringen zijn in lijn met de strategische doelstellingen voor duurzame investeringen en tonen aan dat Retail Estates de daad bij het woord voegt als het over ESG gaat. Voor het eerst heeft Retail Estates bovendien een 'green loan' afgesloten in 2024-2025. Met deze groene lening verankert de onderneming duurzaamheid in zijn financieringsstrategie. Verder maakt de vastgoedvennootschap ruimte voor laadpalen voor elektrische wagens die door externe partners worden geïnstalleerd op de parkings van zijn retailpanden.

Waarde van de vastgoedportefeuille stijgt licht

In het boekjaar 2024-2025 is de waarde van het vastgoed opnieuw toegenomen tot 2.069,54 mio EUR (+2,03% tegenover 31 maart 2024). Dat is voornamelijk het gevolg van algemene evoluties gerelateerd aan geschatte huurwaardes (ERV), indexaties en rendementen van de bestaande portefeuille (+34,15 mio EUR). Op 31 maart 2025 bestond de vastgoedportefeuille uit 1.023 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.231.205 m². De beperkte stijging van de waarde van de vastgoedportefeuille komt onder meer door een inhaalbeweging van de geschatte huurwaardes die nu dichterbij de contractuele huren liggen. Doordat er weinig transacties waren in de perifere vastgoedmarkt is er ook weinig beweging in de rendementen.

In 2024-2025 bleef de markt voor perifeer retailvastgoed grotendeels op slot, zeker wat betreft vastgoed met een waarde boven 10 mio EUR. Op zich is dat niet verwonderlijk: de bezettingsgraad op retailparken blijft hoog en de cashflows houden stand, mede ondersteund door de indexeringen van de huren (+14,6% in België en +11,61% in Nederland, beide sinds 1 april 2022). Dat leidt ertoe dat eigenaars vasthouden aan hun retailparken tenzij ze verkopen om hun balans te versterken of, in het geval van sommige fondsen, om aandeelhouders uit te betalen. Het bevestigt de uitstekende rendabiliteit van dit type vastgoed. De trend die tijdens de coronaperiode begon waarbij retailparken outperformen houdt stand. Bovendien zorgt het prestatievermogen er ook voor dat meer nieuwe spelers het out-of-town-segment betreden.

Door het gebrek aan beweging op de markt voor out-of-town retailvastgoed heeft Retail Estates het voorbije boekjaar geen grote retailparken kunnen verwerven. De enige noemenswaardige transactie in België was de verkoop van het retailpark Brixton in Zaventem dat door Nextensa is verkocht aan particuliere investeerders. Verder komen vooral panden op de markt op secundaire locaties.

Ondanks deze bevroren markt, is Retail Estates de vastgoedportefeuille blijven arbitreren. Op 16 juli 2024 heeft Retail Estates een bijkomende winkelunit aangekocht in Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Nederland) voor 1,8 mio EUR. Op 21 februari 2025 heeft Retail Estates 10,00 mio EUR (inclusief overdrachtsbelasting) geïnvesteerd in een winkelpand in Venlo (Nederland). Tegenover deze aankopen staat de verkoop van vier losse panden, de verkoop van twee panden op de Keerdok-site in Mechelen, en de verkoop van grondposities van appartementen die ontwikkeld werden door vastgoedpromotoren op de sites Houthalen en Halle, met een gezamenlijke opbrengst van 7,90 mio EUR. Verder heeft Retail Estates panden opgeleverd in Gent, Houthalen en Eupen, en is een winkelpand in Aiseau-Presles uitgebreid.

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 19,74 mio EUR in juni 2024 en het reserveren van niet-uitgekeerde winsten. Daardoor blijft de schuldgraad laag op 42,52% (tegenover 44,62% op 31 maart 2024). Retail Estates behoudt, binnen de nagestreefde schuldgraad van 45% die ze zichzelf oplegt, een investeringscapaciteit van 89,56 mio EUR. De gemiddelde interestvoet bedroeg op 31 maart 2025 2,08%. Bij gelijkblijvende perimeter zullen de financieringskosten op hetzelfde niveau blijven in 2025-2026.

Intentie tot interim-keuzedividend van 5,10 EUR bruto per aandeel

De raad van bestuur van Retail Estates heeft de intentie om over het boekjaar 2024-2025 (dat een aanvang nam op 1 april 2024 om te eindigen op 31 maart 2025) een interim-dividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van 5,10 EUR bruto (of 3,57 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 2024-2025) in de loop van juni 2025.

Operationele activiteiten

Investerings – winkelparken

Aankoop unit in Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Nederland)

Op 16 juli 2024 kocht Retail Estates een bijkomende winkelunit in Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Nederland) voor een bedrag van 1,8 mio EUR, in lijn met de reële waarde. De unit werd aangekocht via Alex Invest nv, een 50% dochtervennootschap naar Nederlands recht. Met deze aankoop verhoogde Retail Estates zijn belang tot 43,66% 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. De Woonmall is voor 100% verhuurd.

Woonmall Alexandrium werd in 1997 geopend en werd destijds verkocht aan verschillende privé-investeerders en eigenaar-uitbaters. De winkels die Retail Estates aankoopt, via haar 50% dochtervennootschap naar Nederlands recht, Alex Invest nv, zijn verhuurd aan huurders die het 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

Het pand werd 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 haar 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.

Aankoop units op retailpark Tref Center in Venlo (Nederland)

Op 21 februari 2025 heeft Retail Estates 10,00 mio EUR (inclusief overdrachtsbelasting) geïnvesteerd in een winkelpand in Venlo (Nederland). De aankoopprijs lag boven de reële waarde (9,79 mio EUR).

Het winkelpand bevat twee retailunits die zijn verhuurd aan supermarktketen Lidl en tuinmeubelwinkel Life Outdoor Living. Voor supermarkt Lidl betrof het een verhuis met aanzienlijke vergroting tegenover het winkelpand dat ze al lange tijd uitbaatten op het retailpark. Deze winkel behoort bij de grotere supermarkten die Lidl in Nederland uitbaat. Retail Estates is verheugd tussen zijn speciaalzaken ook een supermarkt als aantrekkingspool te hebben. Beide winkelpanden genereren 0,63 mio EUR huurinkomsten, wat leidt tot een aanvangsrendement van 6,30%. Deze investering is het sluitstuk van de verwerving van het volledige retailpark met uitzondering van de Albert Heijn-hypermarkt waarvan de transformatie door de nieuwe eigenaar wordt aangevat.

Het aangekochte pand bevindt zich op retailpark Tref Center waar Retail Estates al een grote aanwezigheid heeft. Het retailpark Tref Center is ontwikkeld rond hypermarkt Trefbox (eigendom van een value-add fonds beheerd door vastgoedbeheerder Mitiska REIM). Het is een in Nederland zeldzame combinatie van food en non-food retailers, vergelijkbaar met wat in het Verenigd Koninkrijk dikwijls voorkomt. Het telt 19 winkelpanden met een oppervlakte van 31.295 m² en een benzinestation, en heeft onder meer Lidl, Pets Place, Kwantum, Leen Bakker, Jysk en Beter Bed als huurders. Het retailpark is al ruim 50 jaar een gevestigde waarde in de regio Venlo met een klantenzone die zich uitstrekt van Venlo (100.000 inwoners) tot de Duitse grens. Venlo is de tweede grootste stad van de provincie Limburg na Maastricht. Retail Estates is in deze regio verder aanwezig in Maastricht en Heerlen.

Verdere kleine aankopen

Tijdens het boekjaar kocht Retail Estates twee panden aan in België voor een gezamenlijke waarde van 0,8 mio EUR. De aankoopprijs lag in lijn met de reële waarde.

Verder kocht de GVV bijkomende vastgoedcertificaten van Distri-Land voor een totaal bedrag van 0,16 mio EUR. Daardoor bezat Retail Estates op 31 maart 2025 88% van de certificaten.

Vaste activa in aanbouw

Op 31 maart 2025 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw gelijk aan 9,25 mio EUR. Retail Estates onderscheidt vijf soorten vaste activa in aanbouw:

- 0,94 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);
- 7,68 mio EUR prospectieve vaste activa in aanbouw;
- 0,00 mio EUR de vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling;
- 0,13 mio EUR de vaste activa in aanbouw in uitvoering; en
- 0,50 mio EUR de vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid.

Prospectieve vaste activa in aanbouw

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te **Wetteren** met 14 winkels en een brutowinkeloppervlakte van 10.423 m². Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten aan uit de wijde omgeving. Retail Estates heeft in 2016 ten speculatieve titel een aangrenzend perceel verworven met twee KMO-panden (investering van circa 9 mio EUR). Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) heeft winkelpanden voor volumineuze detailhandel maar ook KMO-panden principieel vergunbaar gemaakt. Retail Estates heeft gepoogd het bestaande retail park uit te breiden. Om daartoe een vergunning te bekomen is gebleken dat voorafgaand een mobiliteitsaanpassing tot stand moest worden gebracht 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 oplossing biedt voor de mobiliteitsproblemen. Om die reden werd een alternatief herontwikkelingsscenario uitgewerkt, waarbij het bestaande retailpark beperkt zou worden uitgebreid met retailvastgoed, aangevuld met de herontwikkeling van een ander gedeelte tot KMO-park (waarbij het mobiliteitsprobleem principieel werd opgelost). Retail Estates heeft geen ervaring met KMO-projecten en heeft een partner gezocht om het KMO-park te realiseren. Gezien de lagere potentiële ontwikkelingswaarde voor KMO-units, werd een afwaardering ten belope van 1,18 mio EUR genomen op de projectgrond.

Voorontwikkeling

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

Uitvoering

In **Denderleeuw** heeft Retail Estates een vergunning verkregen om twee oudere winkelpanden te vervangen door een nieuwbouw die opnieuw twee winkelpanden zal bevatten. Er is een akkoord met de huurders waardoor de werken zullen starten in de tweede jaarhelft van 2025. 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.

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 jaar werd in Aarlen, Bergen, Frameries, Jambes, Merksem, Sint-Martens-Latem en Tongeren een totaal vermogen van 4.378 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd en in gebruik genomen die, naar verwachting, jaarlijks 3.940 MWh aan groene stroom zullen produceren. Dat komt overeen met het jaarlijks verbruik van 1126 gezinnen³. De investering bedroeg 2,67 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 8,74 mio EUR voor panden gelegen in Wilrijk, Oevel, Gilly, Wetteren, Lier, Jambes, Quaregnon, Roeselare, Marche-en-Famenne, Braine-l'Alleud, Tielt-Winge, Gembloux, Aiseau-Presles, Libramont, Schoten, Dendermonde, Mechelen, Gentbrugge, Sint-Stevens-Woluwe, en Aarschot. In Nederland betrof het Den Bosch, Cruquius en Zaandam.

Verder maakt Retail Estates ruimte voor **laadpalen** op zijn terreinen. In het afgelopen boekjaar hebben laadpaalbedrijven Allego en Sparki respectievelijk op 13 en 10 Retail Estates-sites traag- en snelladers geïnstalleerd.

In **Overijse** isoleert Retail Estates de gevel en vervangt het de beglazing. De oplevering is voorzien voor midden 2025. De verwachte investering bedraagt 0,33 mio EUR.

Oplevering vaste activa in aanbouw

In **Houthalen-Helchteren** is een bestaand gebouw, waarin Retail Estates eigenaar was van een winkelruimte, afgebroken. Een nieuw appartementsgebouw bestaande uit een gelijkvloerse winkelruimte en drie verdiepingen met appartementen werd opgericht door een promotor. In de overeenkomst met de promotor werd enerzijds bepaald dat de promotor de oprichting van de nieuwbouwwinkelruimte voor zijn rekening diende te nemen en anderzijds werd een recht van opstal toegekend door Retail Estates aan diezelfde promotor voor de oprichting van de 22 appartementen. Retail Estates betaalde voor de oprichting van de casco nieuwbouwwinkelruimte met een oppervlakte van 1.032 m² een bedrag van 0,4 mio EUR en de oplevering gebeurde begin 2025.

In **Gent** is een winkel afgebroken om plaats te maken voor een nieuw commercieel pand. Begin 2025 werd het pand opgeleverd aan de huurder die er in het voorjaar van 2025 een supermarkt heeft geopend. De totale investering bedroeg 1,67 mio EUR.

In **Aiseau-Presles** is een winkelunit verbouwd en uitgebreid met 200 m². De totale investering bedroeg 0,33 mio EUR. De oplevering van de winkel vond plaats eind november 2024.

In **Eupen** is een bestaande winkel afgebroken en vervangen door een nieuwe standaardwinkel met een oppervlakte van 1.009 m² (tegenover 1.609 m² voorheen). De totale investering bedroeg 1,27 mio EUR. Op de vrijgekomen grond werd een recht van opstal toegekend aan een partner die er 4 KMO-units heeft gebouwd die bestemd zijn voor verkoop.

Optimalisatie vastgoedportefeuille

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

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

Dergelijke investeringen laten toe een "win-win"-relatie uit te bouwen met de huurders. In het voorbije boekjaar werd een pand in Aiseau-Presles verbouwd. Meer informatie onder 'Oplevering vaste activa in aanbouw'.

Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

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

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

Bij publicatie van dit persbericht 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. Daardoor is de vergunning op heden uitvoerbaar maar niet definitief.

Vooruitlopend op het vonnis is de vennootschap in oktober 2024 van start gegaan met de afbraak van de constructies op een deel van de site, en zij heeft de intentie om, van zodra de omgevingsvergunning definitief geworden is, zo snel als mogelijk een aanvang te nemen met de afbraak van de resterende constructies en de andere vergunde werkzaamheden. Retail Estates verwacht een uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen in het najaar van 2025.

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. Tussen de aandeelhouders van de vennootschap werd een joint venture gesloten om de herontwikkeling te realiseren. 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 31 maart 2025 bedroeg de uitstaande rekening courant schuld 0,86 mio EUR.

Desinvesteringen

Het totaal aan desinvesteringen in het afgelopen boekjaar omvatte een nettoverkoopopbrengst van 7,90 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een nettomeerwaarde van 0,39 mio EUR. Het totaal aan desinvesteringen vloeit voort uit de verkoop van vier losse panden, de verkoop van twee panden op de Keerdok-site (Mechelen) en de verkoop van grondposities van appartementen die ontwikkeld werden door vastgoedpromotoren op de sites Houthalen en Halle.

De desinvesteringen die voornamelijk het gevolg zijn van de verkoop van vier winkelpanden werden verkocht tegen een nettoverkoopopbrengst van 5,75 mio EUR. De reële waarde van deze panden bedroeg 5,25 mio EUR. De actuele huuropbrengst van de panden bedroeg 0,20 mio EUR.

Daarnaast werden er twee winkelpanden verkocht die behoren tot de gefaseerde verkoop van de Keerdok-site in Mechelen. 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 2 panden verkocht werden met een netto verkoopopbrengst van 1,83 mio EUR.

Uiterlijk per 31 maart 2026 zullen de resterende Keerdok-site panden verkocht worden die nu reeds gewaardeerd zijn op de balans tegen de afgesproken verkoopwaarde wat een bedrag van 5,60 mio EUR vertegenwoordigt.

Verder zijn er in het boekjaar 2024-2025 grondposities van appartementen verkocht op de sites Halle en Houthalen-Helchteren. In totaal zijn deze verkocht voor een nettoverkoopopbrengst van 0,32 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.

Investeringsconclusie

De verwerving, aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2024-2025 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 16,72 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stegen met 0,11 mio EUR in boekjaar 2024-2025 als gevolg van deze investeringen en daalden met 0,13 mio EUR in het afgelopen boekjaar als gevolg van de desinvesteringen. Indien de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2024 zouden de huurinkomsten met 1,18 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 over het boekjaar 2023-2024 verwijzen we graag naar p. 20-23 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2023-2024.

Voor een beschrijving van de belangrijkste investeringen over het boekjaar 2022-2023 verwijzen we graag naar p. 20-22 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022-2023.

Beheer van de vastgoedportefeuille

Bezettingsgraad

Op 31 maart 2025 bedroeg de bezettingsgraad 97,26% van de totale winkelloppervlakte 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.

Huurincasso

Het nettohuurresultaat bedroeg 142,18 mio EUR op 31 maart 2025, een stijging van 3,35 mio EUR (2,41%) ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. De stijging is hoofdzakelijk te verklaren door indexaties van de bestaande huren (+3,28 mio EUR) en bijkomende huurinkomsten afkomstig van aankopen in de loop van het vorige boekjaar 2023-2024. In België werd er gespreid over het afgelopen boekjaar gemiddeld 3,05% indexatie toegepast, in Nederland werd er eveneens gemiddeld met 3,05% geïndexeerd.

De uitstaande handelsvorderingen, na aftrek van dubieuze debiteuren en vooruitbetalingen, bedroegen 12,09 mio EUR waarvan 0,20 mio EUR betrekking heeft op het werkings- en reservefonds en waarvan 11,32 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 2025. De totale vooruitfacturatie bedraagt 11,09 mio EUR per 31 maart 2025 tegenover 11,86 mio EUR vorig jaar. De vooruitfacturatie betreft niet-vervallen huren gefactureerd voor de periodes na 31 maart 2025.

Schadegevallen

In het boekjaar 2024-2025 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 24 mei 2024 beslist om over het boekjaar 2023-2024 een interim-dividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van 5,00 EUR bruto (of 3,50 EUR netto). In totaal werd 39,23% van de coupons nr. 32 ingebracht in ruil tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 27 juni 2024 331.748 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 19.739.006,00 EUR⁴ (d.i. de totale uitgifteprijs, inclusief uitgiftepremies). Het totale aantal aandelen op 31 maart 2025 bedroeg 14.707.335 en het kapitaal 330.920.767,36 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 1 juni 2022. Deze machtiging werd intussen vernieuwd op 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 3,46 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 2025 40,10 mio EUR opgenomen.

⁴ Zie [persbericht](#) van 27 juni 2024.

De gemiddelde interestvoet bedraagt op 31 maart 2025 2,08% ten opzichte van 2,30% op 31 maart 2024. 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 2025. 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.

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 1 juni 2022 werd de machtiging toegestane kapitaal hernieuwd, en dergelijke hernieuwing gebeurde opnieuw op de buitengewone algemene vergadering van 12 juni 2024. 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.

Eerste green loan afgesloten

Retail Estates heeft voor het eerst een 'green loan' afgesloten in 2024-2025. Retail Estates zet zich al jarenlang in om de energieprestaties van zijn vastgoedportefeuille te verbeteren. Met deze groene lening verankert de onderneming duurzaamheid in zijn financieringsstrategie. Deze financiering wordt gebruikt om panden door middel van isolatie energie-efficiënter te maken en om lokaal hernieuwbare energie op te wekken met de installatie van zonnepanelen.

Fusie door overname van dochtervennootschappen

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

Op 28 maart 2025 werd de fusie door overname van de vennootschap SVK nv door Retail Estates vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 1 april 2025. SVK was eigenaar van twee retailpanden op het Gouden Kruispunt-retailpark in Tielt-Winge.

Gebeurtenissen na balansdatum

Verkoop retailpand in Veenendaal (Nederland)

Op 1 april 2025 heeft Retail Estates een retailpand 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 bedragen 1,48 mio EUR op jaarbasis. De reële waarde van het pand bedroeg 12 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 1500 m².

Retail Warehousing Invest - met fusie gelijkgestelde verrichting

De raden van bestuur van Retail Estates en Retail Warehousing Invest (100% dochtervennootschap van Retail Estates met het statuut van IGvV) hebben de intentie om te besluiten tot een met fusie gelijkgestelde verrichting in de zin van artikel 12:7 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, ten gevolge waarvan het gehele vermogen van Retail Warehousing Invest als gevolg van een ontbinding zonder vereffening zal overgaan naar Retail Estates.

De verrichting zou uitwerking krijgen op 1 juli 2025 en beoogt administratieve vereenvoudiging en kostenbesparing binnen de Retail Estates-groep tot stand te brengen.

Financiële resultaten

Balans

De vastgoedbeleggingen (inclusief vaste activa in aanbouw) zijn toegenomen van 2.028,32 mio EUR naar 2.069,54 mio EUR (+2,03%). Dit is vooral te verklaren door de positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille ten belope van 27,8 mio EUR. De activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van 8,55 mio EUR tot 18,46 mio EUR. In de activa aangehouden voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopsovereenkomst is getekend maar de akte nog niet werd verleden. Er werd voor 13,41 mio EUR toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2024-2025 en daarvan werd er voor 3,50 mio EUR activa verkocht.

De immateriële vaste activa daalden licht tot 8,70 mio EUR en omvatten voornamelijk de investeringen in een geïntegreerd technologiesysteem (S/4HANA). De financiële vaste activa ten belope van 31,17 mio EUR bestaan voornamelijk voor 24,60 mio EUR uit de reële waarde van financiële instrumenten en voor 5,00 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 1,57 mio EUR.

De vlottende activa bedragen 42,45 mio EUR en bestaan voor 18,46 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 14,63 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 2,84 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 2,92 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 3,61 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt 1.230,02 mio EUR, waarvan 1.221,04 mio EUR toewijsbaar is aan de Groep. Het kapitaal bedraagt op 31 maart 2025 330,92 mio EUR, een stijging van 7,46 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 322,50 mio EUR.

Er werden in het boekjaar 2024-2025 331.748 nieuwe aandelen gecreëerd. De uitgiftepremies bedragen 396,56 mio EUR, een stijging van 12,06 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 395,29 mio EUR en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (321,53 mio EUR), de reserves met betrekking tot de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (37,47 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (130,94 mio EUR), beschikbare reserves (9,57 mio EUR) en wettelijke reserves (0,09 mio EUR). De reserves worden verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (104,30 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 -13,07 mio EUR per 31 maart 2025 en is negatief als gevolg van een daling van de langetermijnrente.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 108,47 mio EUR, waarvan 106,70 mio EUR toewijsbaar is aan de aandeelhouders van de Groep, en bestaat voor 90,86 mio EUR uit EPRA-resultaat (groepsaandeel), voor 29,79 mio EUR uit resultaat op de portefeuille, voor -13,07 mio EUR uit variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en voor 0,90 mio EUR uit EPRA-resultaat toewijsbaar aan minderheidsbelangen.

De langlopende verplichtingen bedragen 830,51 mio EUR en bestaan voor 828,95 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gewogen gemiddelde looptijd van 3,46 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op uitgestelde belastingen.

De kortlopende verplichtingen bedragen 98,55 mio EUR en bestaan voor 15,71 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,35 mio EUR, belastingschulden voor 4,15 mio EUR, te ontvangen facturen voor 9,80 mio EUR en exittaksen ten belope van 0,40 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 61,48 mio EUR, waarvan 40,10 mio EUR thesauriebewijzen (commercial paper).

Andere kortlopende verplichtingen zijn gestegen van 1,15 mio EUR naar 1,52 mio EUR en bestaan voornamelijk uit ontvangen waarborgen.

Per 31 maart 2025 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 2,08%.

De geconsolideerde balans is opgenomen in de bijlages.

Winst- en verliesrekening

Het nettohuurresultaat is gestegen met 3,35 mio EUR (+2,41%) tot 142,18 mio EUR. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van indexaties van de huuropbrengsten (+3,28 mio EUR) en de impact van de in het vorige boekjaar gedane verwervingen en projectopleveringen die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (+3,56 mio EUR).

De stijging van de leegstand in boekjaar 2024-2025 heeft daarentegen een negatief effect van -1,17 mio EUR op het nettohuurresultaat. Verder was er een negatieve impact door huurkortingen (-0,54 mio EUR), waardeverminderingen op handelsvorderingen (-0,59 mio EUR) en de impact van contracthernieuwingen (-0,71 mio EUR). Opbrengsten uit zonnepanelen en laadpalen hadden in het boekjaar 2024-2025 dan weer een positief effect (+0,49 mio EUR).

De verkoop van panden tijdens het boekjaar 2023-2024 resulteerde in 2024-2025 in een daling van het nettohuurresultaat met -0,66 mio EUR. De verkopen die plaatsvonden in 2024-2025 hadden een impact van -0,14 mio EUR. Verder is er een beperkte stijging door de verwerving van bijkomende panden en de oplevering van projecten (+0,11 mio EUR) en een overig effect van -0,29 mio EUR.

De vastgoedkosten bedragen -15,55 mio EUR ten opzichte van -16,34 mio EUR het jaar voordien, een daling van 0,79 mio EUR vooral te verklaren een daling van de technische kosten met -1,48 mio EUR. Deze daling van de technische kosten is vooral het gevolg van een besparing van 1 mio EUR op de kosten gerelateerd aan structureel onderhoud alsook een terugname van de voorziening gerelateerd aan de vastgestelde schade aan de gevelpanelen van het winkelpark in Cruquius. Daarnaast waren er dit boekjaar geen noemenswaardige schadegevallen die extra kosten met zich meebrachten.

De algemene kosten van de vennootschap bedragen -9,48 mio EUR, tegenover -8,47 mio EUR vorig jaar vooral te verklaren door de stijging van de IT-kosten (+0,35 mio EUR), de stijging van erelonen derde partijen (+0,22 mio EUR) en de stijging van personeelskosten (+0,20 mio EUR).

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,39 mio EUR. Deze winst is voornamelijk het resultaat op de verkoop van de panden te Fontaine-l'Évêque, Keerdok (Mechelen) en Tilff. We verwijzen naar de paragraaf "Desinvesteringen" hierboven voor meer details.

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 27,83 mio EUR. De belangrijkste effecten van deze variatie zijn een positief effect door algemene evoluties gerelateerd aan geschatte huurwaardes (ERV), indexaties en rendementen van de bestaande portefeuille (+34,15 mio EUR), een stijging van de leegstand (-5,80 mio EUR), een positief effect door contractverlengingen en nieuwe contracten (+2,57 mio EUR) en een negatief effect door de impact van gedane duurzaamheidsinvesteringen en andere projectinvesteringen (-3,26 mio EUR). Daarnaast is er nog een overige impact (+0,57 mio EUR) gerelateerd aan enerzijds de afwaardering van de Wetteren KMO-panden (zie hierboven, sectie prospectieve vaste activa in aanbouw) en anderzijds de waardering van laadpalen en operationele zonnepanelen. Het ander portefeuilleresultaat bedraagt 1,57 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 -20,14 mio EUR ten opzichte van -21,57 mio EUR vorig jaar. Deze evolutie wordt voornamelijk verklaard door een daling van de gewogen gemiddelde interestvoet van 2,30% naar 2,08%. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en

passiva bedraagt -13,07 mio EUR ten opzichte van -16,49 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. Voor het boekjaar dat eindigt op 31 maart 2025 is het FBI-regime dus van toepassing op alle Nederlandse vennootschappen (met uitzondering van Alex Invest nv, die niet in aanmerking komt voor dit regime) tot 31 december 2024. Vanaf 1 januari 2025 is het FBI-regime niet meer van toepassing op de Nederlandse dochters. De impact in het vierde kwartaal, ten gevolge van het het wegvallen van het FBI-regime, bedraagt 0,83 mio EUR.

Het EPRA-resultaat (aandeel van de Groep) bedraagt 90,86 mio EUR ten opzichte van 88,37 mio EUR vorig jaar.

De geconsolideerde winst- en verliesrekening is opgenomen in de bijlages.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2025-2026

De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2025-2026, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een nettohuurresultaat ten bedrage van 146 mio EUR. Dit cijfer houdt rekening met beperkte inflatie en met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die vergund en aanbesteed zijn.

Europese studies voorspellen voor 2025 dat de huren in retailparken sneller zullen stijgen dan die van andere retailvastgoedtypes, gedreven door sterke vraag en lage leegstand. De beperkte beschikbaarheid van kwalitatieve retailparklocaties blijft een uitdaging, wat de concurrentie onder retailers voor deze ruimtes verhoogt.

Retail Estates stelt als streefdoel een dividend van 5,20 EUR bruto (3,64 EUR netto) voorop voor het boekjaar 2025-2026. Dit zou een stijging van 2% inhouden ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2024-2025 (5,10 EUR bruto).

Arbitrage vastgoedportefeuille

Retail Estates verwacht in het boekjaar 2025-2026 actief zijn vastgoedportefeuille te arbitreren voor ongeveer 50 mio EUR. De verkoop van de retailunits in Veenendaal (Nederland) in april 2025 was daarin een eerste stap (zie 'Gebeurtenissen na balansdatum').

Financiële kalender

Datum ex-dividend	maandag 2 juni 2025
Recorddatum dividend	dinsdag 3 juni 2025
Betalbaarstelling dividend	Nog niet bekend bij publicatie van dit persbericht
Publicatie Jaarverslag	maandag 16 juni 2025
Algemene Vergadering	dinsdag 22 juli 2025
Publicatie resultaten eerste kwartaal 2025-2026	maandag 28 juli 2025
Publicatie halfjaarresultaten 2025-2026	maandag 17 november 2025

Bijlagen

1. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2025	31.03.2024
Huurinkomsten	143.414	139.533
Met verhuur verbonden kosten	-1.238	-705
Nettohuurresultaat	142.176	138.829
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	15.531	14.609
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-18.243	-16.905
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-105	-101
Vastgoedresultaat	139.359	136.431
Technische kosten	-6.446	-7.932
Commerciële kosten	-981	-1.249
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-860	-504
Beheerskosten vastgoed	-7.261	-6.653
Andere vastgoedkosten	-2	-3
Vastgoedkosten	-15.551	-16.340
Operationeel vastgoedresultaat	123.808	120.090
Algemene kosten van de vennootschap	-9.480	-8.473
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	114.328	111.617
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	386	-399
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	27.835	51.190
Ander portefeuilleresultaat	1.566	-365
Operationeel resultaat	144.115	162.043
Financiële opbrengsten	157	162
Netto-interestkosten	-20.228	-21.671
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-13.072	-16.487
Andere financiële kosten	-70	-63
Financieel resultaat	-33.213	-38.059
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-75	-92
Resultaat vóór belastingen	110.827	123.891
Belastingen	-2.355	-734

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2025	31.03.2024
Nettoresultaat	108.472	123.157
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	106.696	122.967
Minderheidsbelangen	1.776	190
Toelichting:		
EPRA-resultaat (aandeel Groep)¹	90.859	88.366
Resultaat op de portefeuille	29.787	50.425
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-13.072	-16.487
EPRA-resultaat minderheidsbelangen	898	853

RESULTAAT PER AANDEEL	31.03.2025	31.03.2024
Aantal gewone aandelen in omloop	14.707.335	14.375.587
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.627.352	14.294.043
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) - aandeel Groep ²	7,29	8,60
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €) - aandeel Groep	7,29	8,60

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

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 €)	31.03.2025	31.03.2024
Nettoresultaat	108.472	123.157
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	
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-660	-549
GLOBAAL RESULTAAT	107.812	122.608

3. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.2025	31.03.2024
Vaste activa	2.116.630	2.089.636
Goodwill		
Immateriële vaste activa	8.697	8.874
Vastgoedbeleggingen ³	2.069.537	2.028.317
Andere materiële vaste activa	6.163	6.450
Financiële vaste activa	31.172	44.924
Financiële instrumenten	24.597	38.275
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	1.574	1.649
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	32	40
Uitgestelde belastingen	0	8
Andere	32	32
Vlottende activa	42.455	41.306
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	18.457	8.552
Handelsvorderingen	14.627	14.627
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.841	7.311
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.917	7.089
Overlopende rekeningen	3.614	3.727
TOTAAL ACTIVA	2.159.085	2.130.942

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

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.2025	31.03.2024
Eigen vermogen	1.230.021	1.174.361
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.221.040	1.167.356
Kapitaal	322.499	315.035
Uitgiftepremies	396.559	384.498
Reserves	395.286	344.857
Nettoresultaat van het boekjaar	106.696	122.967
Minderheidsbelangen	8.982	7.005
Verplichtingen	929.064	956.581
Langlopende verplichtingen	830.514	870.386
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	828.954	867.186
Kredietinstellingen	648.655	686.535
Financiële leasings op lange termijn	4.557	5.079
Obligaties	175.743	175.572
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Uitgestelde belastingen	1.560	3.200
Kortlopende verplichtingen	98.550	86.194
Kortlopende financiële schulden	61.484	46.682
Kredietinstellingen	61.484	46.682
Obligaties	0	0
Financiële leasings op korte termijn		0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.713	18.718
Exittaks	402	738
Andere	15.311	17.979
Andere kortlopende verplichtingen	1.524	1.153
Overlopende rekeningen	19.829	19.642
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.159.085	2.130.942
SCHULDGRAAD	31.03.2025	31.03.2024
Schuldgraad ⁴	42,52 %	44,62 %

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

Kernprestatie-indicatoren

EPRA-resultaat per aandeel	31.03.2025	31.03.2024
EPRA-resultaat (groepsaandeel) (in €)	90.859.382	88.365.995
Aantal gewone aandelen in omloop	14.707.335	14.375.587
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.627.352	14.294.043
EPRA-resultaat per aandeel (in €) ⁵	6,21	6,18
EPRA-resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	6,21	6,18

⁵ Het EPRA-resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het EPRA-resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het EPRA-resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 6,18 EUR per aandeel per 31.03.2025 (op basis van 14.707.335 aandelen) versus 6,15 EUR per aandeel per 31.03.2024.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	31.03.2025	31.03.2024
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁶	83,02	81,20
EPRA NTA per aandeel ⁷	80,87	78,15
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten en exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen ⁸	83,61	80,94

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

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

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

KERNCIJFERS 2021-2025

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

De kerncijfers zijn de geconsolideerde cijfers.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021
Aantal panden	1.023	1.020	1.013	987	992
Totaal verhuurbare oppervlakte in m²	1.231.205	1.228.576	1.211.004	1.177.577	1.153.448
Geschatte reële waarde (in €)	2.069.537.304	2.028.317.000	1.888.562.000	1.759.879.000	1.717.245.000
Geschatte investeringswaarde (in €)	2.179.677.298	2.134.531.000	1.983.204.000	1.833.757.000	1.789.397.000
Gemiddelde huurprijs per m²	124	119	115	104	102
Bezettingsgraad	97,26 %	98,10 %	98,47 %	97,81 %	97,35 %

BALANSGEGEVENS	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021
Eigen vermogen	1.230.021.301	1.174.361.000	1.104.064.000	920.980.000	808.223.000
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.221.039.711	1.167.356.083	1.097.249.112	920.980.000	808.223.000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%) ¹	42,52 %	44,62 %	44,77 %	49,15 %	52,18 %

RESULTATEN (in duizenden €)	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021
Nettohuurresultaat	142.176	138.829	125.401	115.579	100.402
Vastgoedresultaat	139.359	136.431	123.482	113.504	98.738
Vastgoedkosten	-15.551	-16.340	-15.332	-10.524	-6.877
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-9.480	-8.473	-7.097	-6.050	-6.123
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	114.328	111.617	101.053	96.930	85.737
Portefeuilleresultaat	29.787	50.425	51.460	22.096	-4.146
Operationeel resultaat	144.115	162.043	152.513	119.026	81.592
Financieel resultaat	-33.213	-38.059	22.723	16.158	-17.757
Nettoresultaat (aandeel Groep)	106.696	122.967	180.621	131.837	61.436
EPRA-resultaat (aandeel Groep) ²	90.859	88.366	88.203	75.265	62.908

¹ Het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de geregelende 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 geregelende 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	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021
Aantal aandelen	14.707.335	14.375.587	14.085.827	13.226.452	12.665.763
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.707.335	14.375.587	14.085.827	13.226.452	12.665.763
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.627.352	14.294.043	13.909.243	12.893.111	12.652.011
Nettoactiefwaarde (NAW) (IFRS) (groepsaandeel) (in €)	83,02	81,20	77,90	69,63	63,81
EPRA NTA (groepsaandeel) (in €)	80,87	78,15	73,78	68,46	65,53
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten (in €)	83,61	78,55	75,69	69,67	66,43
EPRA-resultaat per aandeel (groepsaandeel) (in €) ²	6,21	6,18	6,34	5,84	4,97
Brutodividend per aandeel (in €)	5,10	5,00	4,90	4,60	4,50
Nettodividend per aandeel (in €)	3,57	3,50	3,43	3,22	3,15
Brutodividendrendement op slotkoers (excl. dividend)	8,46 %	7,69 %	7,53 %	6,22 %	7,71 %
Nettodividendrendement op slotkoers (excl. dividend)	5,92 %	5,38 %	5,27 %	4,36 %	5,39 %
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €)	60,30	65,00	65,10	73,90	58,40
Gemiddelde koers (in €)	62,50	60,95	65,02	68,84	57,26
Koersevolutie in de loop van het boekjaar	-7,23 %	-0,15 %	-11,91 %	26,54 %	23,21 %
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS	-27,37 %	-19,95 %	-16,43 %	6,13 %	-8,48 %
Over-/onderwaardering t.o.v. de EPRA NTA waarde	-25,44 %	-16,83 %	-11,77 %	7,95 %	-10,87 %

EPRA Key Performance Indicatoren (KPI's)

	31.03.2025		31.03.2024	
	EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA-resultaat	90.859	6,21	88.366	6,18
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	1.306.192	88,81	1.238.330	86,14
EPRA NTA (Net Tangible Assets Value)	1.189.388	80,87	1.123.482	78,15
EPRA NDV (Net Disposal Value)	1.224.055	83,23	1.177.341	81,90

	31.03.2025		31.03.2024	
	%		%	
EPRA Netto-initieelrendement (NIR)	6,68 %		6,61 %	
EPRA Aangepast netto-initieelrendement (aangepast NIR)	6,68 %		6,61 %	
EPRA-huurleegstand	2,74 %		1,80 %	
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	18,35 %		18,32 %	
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	18,09 %		18,18 %	
EPRA Loan-To-Value ratio	42,36%		44,46%	

Alternatieve prestatie maatstaven

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 €)	31.03.2025	31.03.2024
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	114.328	111.617
Nettohuurresultaat (B)	142.176	138.829
Operationele marge (A/B)	80,41%	80,40%

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 €)	31.03.2025	31.03.2024
Financieel resultaat (A)	-33.213	-38.059
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	-13.072	-16.487
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-20.141	-21.572

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 €)	31.03.2025	31.03.2024
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	386	-399
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	27.835	51.190
Ander portefeuilleresultaat (D)	1.566	-365
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	29.787	50.425

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 €)	31.03.2025	31.03.2024
Netto interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	20.228	21.671
Andere kosten van schulden (B)*	1.428	1.332
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (C) **	903.193	884.605
Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C	2,08 %	2,30 %

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

** Financiële schuld per einde periode vermenigvuldigd met factor 1,0229

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 €)	31.03.2025	31.03.2024
Nettohuurresultaat	142.176	139.183
Netto-interestkosten	20.228	21.772
Interest Cover Ratio	7,03	6,39

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

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

(in duizenden €)	31.03.2025	31.03.2024
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (A)	1.221.040	1.167.356
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	-108.331	-106.427
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen - toewijsbaar aan minderheidsbelangen (B)	224	239
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	24.396	38.128
Vooropgesteld brutodividend (D)	75.007	71.878
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	14.707.335	14.375.587
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-C-D)/E)	83,61	80,94

Brutorendement

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

(in duizenden €)	31.03.2025	31.03.2024
Actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) (A)	148.798	143.455
Geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder vaste activa in aanbouw) (B)*	2.170.430	2.120.790
Brutorendement (A/B)	6,86%	6,76%

* Verschil tussen de hier opgenomen investeringswaarde en de investeringswaarde zoals eerder opgenomen in dit jaarverslag wordt verklaard door de vastgoedportefeuille van "Distri-land". Het brutorendement wordt bepaald op basis van vastgoedverslagen, waarbij de "Distri-land" portefeuille voor 100% wordt opgenomen. Retail Estates is slechts houder van 87,01% van de uitgegeven vastgoedcertificaten en waardeert de certificaten aan de onderliggende waarde van het vastgoed pro rata haar contractuele rechten.

Nettoschuld / EBITDA

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

(in duizenden €)	31.03.2025	31.03.2024
Obligaties	175.743	175.572
Kredietinstellingen	648.655	686.535
Kredietinstellingen - lange termijn binnen het jaar vervallend	1.384	1.432
Kredietinstellingen - korte termijn	20.000	
Kredietinstellingen - straight loans	0	2.750
Thesauriebewijzen (commercial paper)	40.100	42.500
Nettoschuld	885.881	908.789
EPRA-resultaat	91.758	89.219
Belastingen	-2.355	-734
Financiële kosten	-20.141	-21.572
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.539	-1.204
EBITDA	115.793	112.729
Pro rata EBITDA voor het volledig jaar	115.793	112.729
Nettoschuld / EBITDA	7,65	8,06

Over Retail Estates

De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv (Euronext Brussels: RET) 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 31 maart 2025 heeft Retail Estates nv 1.023 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.231.205 m², verspreid over België en Nederland. De EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2025 97,26%. De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 maart 2025 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 2.069,54 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, 26 mei 2025

Jan De Nys, 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'

