



Persbericht

Periodieke verklaring — gereguleerde informatie
Ternat, 28 juli 2025, 7 u.

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur
Eerste kwartaal boekjaar 2025-2026 (afgesloten op 30 juni 2025)¹

Stabiele resultaten voor Retail Estates in eerste kwartaal 2025-2026

Nettohuurresultaat van 36,38 mio EUR (+3,28% tegenover 30 juni 2024) in het eerste kwartaal boekjaar 2025-2026.

EPRA-resultaat van de Groep² van 22,41 mio EUR (-0,35% tegenover 30 juni 2024) of 1,52 EUR per aandeel³ (-2,56% tegenover 1,56 EUR op 30 juni 2024).

Schuldgraad licht toegenomen tot 44,06% (tegenover 42,52% op 31 maart 2025).

Stabiele reële waarde van de vastgoedportefeuille: 2.066,99 mio EUR (-0,12% tegenover 31 maart 2025).

Bezettingsgraad van 97,45% (tegenover 97,26% op 31 maart 2025).

Versterking van het eigen vermogen met meer dan € 18 miljoen. Aandeelhouders hebben 34,7% van de dividendrechten bij het **interim-keuzedividend** ingeruild voor 319.035 nieuwe aandelen. Retail Estates is in de huidige volatiele marktomstandigheden bijzonder tevreden met het resultaat. Het getuigt van een vertrouwen van de aandeelhouders in het beleid van de vennootschap, nu ongeveer de helft van de free float-aandeelhouders heeft ingeschreven op nieuwe aandelen.

Start **Nicolas Beaussillon** als **co-CEO** op maandag 6 oktober 2025.

¹ De in dit persbericht vermelde cijfers zijn de geconsolideerde, niet-geauditeerde cijfers en zijn conform IFRS.

² Het EPRA-resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen, exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen.

³ Rekening houdend met de uitgifte van 319.035 nieuwe aandelen op 26 juni 2025 bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend. Het gewogen gemiddelde aantal aandelen bedraagt 14.721.359. Meer informatie in [het persbericht van 26 juni 2025](#).

Vastgoedactiviteiten in het eerste kwartaal 2025-2026

Huurinkomsten en bezettingsgraad⁴

Het nettohuurresultaat van Retail Estates (Euronext Brussels: RET) bedroeg in het eerste kwartaal van het boekjaar 36,38 mio EUR, wat een stijging vertegenwoordigt van +1,16 mio EUR (+3,28%) tegenover dezelfde periode in het vorige boekjaar 2024-2025 (35,22 mio EUR). De stijging bij gelijkblijvende perimeter (like-for-like) is +2,63%. Daarmee slaagt Retail Estates erin de fors toegenomen huren als gevolg van de inflatie in de voorbije jaren vast te houden. Het bevestigt de aantrekkingskracht van buitenstedelijke winkels op retailers.

De bezettingsgraad van de portefeuille bereikte 97,45% op 30 juni 2025 (tegenover 97,26% aan het einde van het vorige boekjaar op 31 maart 2025 en 98,08% op 30 juni 2024).

Reële waarde⁵ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedroeg op 30 juni 2025 2.066,99 mio EUR, wat een minieme daling inhoudt van -2,55 mio EUR (-0,12%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2025 (2.069,54 mio EUR).

De door de vastgoeddeskundigen geschatte waarde van het vastgoed is gestegen (+1,35 mio EUR), wat de stabiliteit van perifeer winkelvastgoed andermaal bevestigt, maar de systematische investeringen in ESG hebben in het eerste kwartaal een negatieve impact gehad op de totale waardering van de vastgoedportefeuille. Deze duurzaamheidsinvesteringen, waarvan Retail Estates een positief effect op lange termijn verwacht, zijn nu zichtbaar door de beperkte inflatie.

Ondanks deze tijdelijke impact op de waardering zet Retail Estates het verduurzamen van zijn portfolio voort. In lijn met de duurzaamheidsstrategie werd per 30 juni 2025 2,24 mio EUR geïnvesteerd in het verduurzamen van retailparken in België en Nederland. Deze investeringen omvatten behalve zonnepaneelinstallaties ook renovaties aan de buitenschil.

Het voorbije kwartaal werden zeven zonnepaneelinstallaties in gebruik genomen wat het totaal op 128 panden met zonnepanelen brengt. Deze nieuwe installaties droegen positief bij aan de waarderingen (+0,23 mio EUR). Voor de bestaande installaties is er een negatief effect door de daling van de referentieprijzen (zoals vastgesteld door de Vlaamse Nutsregulator⁶) voor elektriciteit (-0,64 mio EUR).

Daarnaast is er een terugkerende, beperkte positieve impact door de installatie van laadpalen door derden op door Retail Estates verhuurde parkeerplaatsen (+0,1 mio EUR). Op alle sites lopen programma's waarbij partners snel- en/of traagladere installeren. In Spijkenisse (Nederland) nam Retail Estates zijn grootste laadplein in gebruik met 4 snel- en 12 traaglaadpunten. Op 30 juni 2025 waren er 48 locaties met laadstations voor elektrische wagens in België en Nederland samen.

Op 30 juni 2025 bestond de vastgoedportefeuille uit 1.021 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.212.874 m².

Investerings en desinvesteringen

Er hebben geen significante investeringen en desinvesteringen plaatsgevonden in het eerste kwartaal van het boekjaar 2025-2026.

⁴ 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.

⁵ 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](#)).

⁶ De Vlaamse Nutsregulator (vroeger bekend als VREG) is de toezichthouder op de Vlaamse nutsdiensten.

Resultaten van het interim-keuzedividend: aandeelhouders kiezen voor bijna 35% van de dividendrechten voor nieuwe aandelen⁷

Versterking van het eigen vermogen met meer dan € 18 miljoen

De aandeelhouders van Retail Estates hebben in het kader van het interim-keuzedividend voor 34,7% van hun dividendrechten gekozen voor de inschrijving op nieuwe aandelen. Retail Estates is in de huidige volatiele marktomstandigheden bijzonder tevreden met het resultaat. Het getuigt van een vertrouwen van de aandeelhouders in het beleid van de vennootschap, nu ongeveer de helft van de free float-aandeelhouders heeft ingeschreven op nieuwe aandelen.

In totaal werd 34,7% van de coupons nr. 33 ingebracht in ruil tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 26 juni 2025 319.035 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 18.223.279,20 EUR (inclusief uitgiftepremie). Deze aandelen werden op 27 juni 2025 tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam toegelaten en waren vanaf dat ogenblik onmiddellijk verhandelbaar. Deze aandelen delen in de resultaten van het lopende boekjaar dat aanvang heeft genomen op 1 april 2025.

Deze kapitaalverhoging zal worden aangewend voor de uitbreiding van de vastgoedportefeuille en, in afwachting, voor de tijdelijke afbouw van de schulden. De kapitaalverhoging leidt tot een verlaging van de (wettelijk begrensde) schuldgraad met 0,85 procentpunt ten opzichte van een volledige uitkering van het interim-dividend in cash.

Gebeurtenissen na afloop van het semester

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 besloten tot een met fusie gelijkgestelde verrichting in de zin van artikel 12:7 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, waardoor het gehele vermogen van Retail Warehousing Invest als gevolg van een ontbinding zonder vereffening is overgegaan naar Retail Estates.

De verrichting vond plaats op 1 juli 2025 en beoogt administratieve vereenvoudiging en kostenbesparing binnen de Retail Estates-groep te realiseren.

Kerncijfers per 30 juni 2025

EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat evolueerde per 30 juni 2025 tot 22,41 mio EUR (-0,35%) tegenover 22,49 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2024-2025.

Het EPRA-resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedroeg 1,52 EUR op 30 juni 2025, ten opzichte van 1,56 EUR op 30 juni 2024. Voor de berekening van het EPRA-resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 juni 2025, zijnde 14.721.359 aandelen. Door de uitgifte van 319.035 nieuwe aandelen bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend is het gewogen gemiddelde aantal aandelen gestegen in 2025. De nieuw uitgegeven aandelen delen in de winst vanaf 1 april 2025 wat voor de resultaten per aandeel in het eerste kwartaal een lichte dilutie oplevert. De middelen die opgehaald werden, zullen worden geïnvesteerd in de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

⁷ Meer informatie in [het persbericht van 26 juni 2025](#).

Nettoresultaat

Het nettoresultaat, dat rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (+0,01 mio EUR), de negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (-3,56 mio EUR), het overige portefeuilleresultaat (-0,35 mio EUR) en de negatieve variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (-6,66 mio EUR), bedroeg 12,10 mio EUR op 30 juni 2025. Het nettoresultaat van de groep (exclusief minderheidsbelangen) bedroeg 11,90 mio EUR.

Gegevens per aandeel

	30.6.2025	30.06.2024
Aantal aandelen in omloop	15.026.370	14.707.335
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.721.359	14.386.524
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS (in €)	78,27	77,71
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA NTA (in €)	76,64	74,37
Slotkoers aandeel (in €)	61,50	62,00

	30.6.2025	30.6.2024
EPRA-resultaat per aandeel op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen (in €)	1,52	1,56
EPRA-resultaat per aandeel op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen (in €)	1,52	1,53

Gewogen gemiddelde interestkost⁸

De gewogen gemiddelde interestvoet bedroeg 2,04% op 30 juni 2025, ten opzichte van 2,10% op 30 juni 2024 en 2,08% op 31 maart 2025, en is het gevolg van de gewijzigde samenstelling van de kredietportefeuille en de indekkingsportefeuille. Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties bij institutionele beleggers en met een commercialpaperprogramma (integraal gedekt door back-uplijnen). Het renterisico is op 30 juni 2025 voor 99,85% afgedekt met cashflowhedges uit het verleden waardoor de impact van de hogere actuele rentevoeten niet significant is.

De waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten is gedaald met -6,66 mio EUR (non-cash) omdat de instrumenten dichterbij hun vervaldatum komen.

De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3,78 jaar.

Schuldgraad

Op 30 juni 2025 bedroeg de schuldgraad 44,06% tegenover 42,52% op 31 maart 2025. De stijging is het gevolg van de dividenduitbetaling.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bedroeg 1.185,24 mio EUR tegenover 1.230,02 mio EUR op 31 maart 2025.

⁸ De gewogen gemiddelde interestkost bevat de interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.

Corporate governance

Nicolas Beaussillon start als co-CEO op maandag 6 oktober 2025

Nicolas Beaussillon, die onlangs door de raad van bestuur werd benoemd als co-CEO van Retail Estates⁹, zal in zijn functie starten op maandag 6 oktober 2025. Aanvankelijk zal Nicolas de klanten en de bedrijfscultuur uitgebreid leren kennen aan de zijde van huidig CEO Jan De Nys.

Vooruitzichten

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

De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 5,2 EUR bruto per aandeel.

Financiële kalender

Resultaten eerste jaarhelft 2025-2026	vrijdag 14 november 2025
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2025-2026	maandag 16 februari 2026
Jaarresultaten boekjaar 2025-2026	vrijdag 22 mei 2026

Merk op dat de publicatiedatum van de halfjaarresultaten is gewijzigd van maandag 17 november naar vrijdag 14 november.

⁹ Zie het [persbericht van 30 juni 2025](#)

Over Retail Estates

De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv (Euronext: 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 30 juni 2025 heeft Retail Estates nv 1.021 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.212.874 m², verspreid over België en Nederland. De EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2025 97,45%. De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 juni 2025 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 2.066,99 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels (RET) 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, 28 juli 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, is uitzonderlijk niet bereikbaar omwille van vakantie.



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'

