



Persbericht

Periodieke verklaring — geregementeerde informatie
Ternat, maandag 27 juli 2026, 7 u.

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur
Eerste kwartaal boekjaar 2026-2027 (afgesloten op 30 juni 2026)¹

Veelbelovende start in Frankrijk en robuust eerste kwartaal voor Retail Estates

Nettohuurresultaat van 37,85 mio EUR (+4,04% tegenover 30 juni 2025) in het eerste kwartaal van boekjaar 2026-2027.

EPRA-resultaat (Groep²) van 24,13 mio EUR (+7,68% tegenover 22,41 mio EUR op 30 juni 2025).

EPRA-resultaat per aandeel (Groep) van 1,61 EUR (+5,92% tegenover 1,52 EUR op 30 juni 2025).

EPRA NTA (Groep) van 85,16 EUR (tegenover 76,64 EUR op 30 juni 2025).

Toegenomen **reële waarde van de vastgoedportefeuille**: 2.137,45 mio EUR (+1,70% tegenover 31 maart 2026).

Bezettingsgraad nagenoeg gelijk op 97,71% (tegenover 97,82% op 31 maart 2026).

Schuldgraad verder gedaald tot 39,85% (tegenover 40,39% op 31 maart 2026).

Dividendverwachting gehandhaafd op 5,25 EUR bruto per aandeel.

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.

Vastgoedactiviteiten in het eerste kwartaal 2026-2027

Huurinkomsten en bezettingsgraad³

Het nettohuurresultaat van Retail Estates (Euronext Brussels: RET) bedroeg in het eerste kwartaal van het boekjaar 37,85 mio EUR, wat een stijging vertegenwoordigt van +1,47 mio EUR (+4,04%) tegenover dezelfde periode in het vorige boekjaar 2025-2026 (36,38 mio EUR). De stijging bij gelijkblijvende perimeter (like-for-like) was +2,56%.

De bezettingsgraad van de portefeuille bereikte 97,71% op 30 juni 2026 (vrijwel stabiel tegenover 97,82% aan het einde van het vorige boekjaar op 31 maart 2026).

Na afsluiting van het kwartaal maakte de ondernemingsrechtbank in België bekend dat CPBE, beter bekend onder de merknaam Paprika, failliet is verklaard. De kledingketen huurt slechts één klein pand van 600 m² bij Retail Estates in Eupen. In eerste instantie zal de curator een overnemer voor de winkel proberen te vinden.

Reële waarde⁴ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedroeg op 30 juni 2026 2.137,45 mio EUR, wat een stijging inhoudt van +35,79 mio EUR (+1,70%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2026 (2.101,66 mio EUR). De stijging is vooral te verklaren door de aankoop van een retailpark in Frankrijk (+29 mio EUR, zie verder) en een lichte stijging van de waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (+1 mio EUR).

Op 30 juni 2026 bestond de vastgoedportefeuille uit 1.017 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.203.470 m².

Investerings en desinvesteringen

Aankoop retailpark in Frankrijk

Retail Estates heeft op 9 april 2026 zijn eerste investering in Frankrijk afgerond met de aankoop van het retailpark L'Oseraie, gelegen in de gemeente Osny in het departement Val-d'Oise (Île-de-France), voor een bedrag van 29 miljoen euro. Dit retailpark is 12.734 m² groot, telt 10 units en is volledig verhuurd. De jaarlijkse contractuele huurinkomsten bedragen 1,95 miljoen euro. [Meer informatie in het persbericht dat op 10 april 2026 is gepubliceerd](#)⁵.

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

³ 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.

⁴ De reële waarde (fair value) is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige waarbij de hypothetische mutatiekosten zijn afgetrokken overeenkomstig IFRS13. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 19 in [het jaarverslag 2025-2026](#)).

⁵ Zie <https://www.retailstates.com/nl/news/35-retail-estates-betreedt-franse-markt-met-aankoop-retailpark-in-ile-de-france>

Assetrotatie

In het eerste kwartaal verkocht Retail Estates twee niet-strategische retailunits in Spa en Montignies-sur-Sambre (beide in België) voor een gezamenlijke verkoopwaarde van 3,11 mio EUR (+0,12 mio EUR boven de reële waarde van de panden).

Gebeurtenissen na afloop van het kwartaal

Er waren geen significante gebeurtenissen na afloop van het kwartaal.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2026-2027

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 die hieraan gevoelig is, is dus onzeker.

De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 5,25 EUR bruto per aandeel.

Kerncijfers per 30 juni 2026

EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat evolueerde per 30 juni 2026 tot 24,13 mio EUR, of +7,68% tegenover 22,41 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2025-2026. Dit positieve resultaat is het gevolg van bijkomende huurinkomsten na de aankoop van het retailpark in Frankrijk, een hogere bezettingsgraad ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar, en lagere kosten. In de volgende kwartalen verwacht Retail Estates dat de stijgende financieringskosten de groei van het EPRA-resultaat zullen temperen.

Het EPRA-resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) nam toe tot 1,61 EUR op 30 juni 2026, of +5,92% ten opzichte van 1,52 EUR op 30 juni 2025. Voor de berekening van het EPRA-resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 juni 2026, zijnde 15.026.370 aandelen.

Nettoresultaat

Het nettoresultaat, dat rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (+0,09 mio EUR), de positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+1,48 mio EUR), het overige portefeuilleresultaat (-0,57 mio EUR) en de negatieve variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (-7,85 mio EUR), bedroeg 17,59 mio EUR op 30 juni 2026 (tegenover 12,10 mio EUR op 30 juni 2025). Het nettoresultaat van de groep (exclusief minderheidsbelangen) bedroeg 17,24 mio EUR (tegenover 11,9 mio EUR op 30 juni 2025).

Gegevens per aandeel

	30.6.2026	30.06.2025
Aantal aandelen in omloop	15.026.370	15.026.370
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	15.026.370	14.721.359
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS (in €)	83,83	78,27
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA NTA (in €)	85,16	76,64
Slotkoers aandeel (in €)	68,70	61,50

	30.6.2026	30.6.2025
EPRA-resultaat per aandeel op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen (in €)	1,61	1,52
EPRA-resultaat per aandeel op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen (in €)	1,61	1,52

Gewogen gemiddelde interestkost⁶

De gewogen gemiddelde interestvoet bedroeg 2,38% op 30 juni 2026, ten opzichte van 2,12% op 31 maart 2026, 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 commercialpaper-programma (integraal gedekt door back-uplijnen). Het renterisico is op 30 juni 2026 voor 99,34% afgedekt met cashflowhedges uit het verleden waardoor de impact van de hogere actuele rentevoeten niet significant is.

Retail Estates verwacht dat de gemiddelde interestvoet gedurende het boekjaar 2026-2027 geleidelijk aan zal toenemen tot 2,76%.

In april 2026 heeft Retail Estates een US Private Placement (USPP) afgesloten bij een Amerikaanse institutionele investeerder voor 150 miljoen USD met een looptijd van maximaal 12 jaar. De voorwaarden worden op het moment van de trekking bepaald. De trekking zal uitgevoerd worden in EUR. Met deze transactie verzekert Retail Estates zijn toegang tot financiering om zijn groeiplannen te verwezenlijken. Bovendien versterkt de vastgoedvennootschap haar toegang tot de internationale kapitaalmarkten en spreidt zij haar financieringsrisico over verschillende bronnen en looptijden.

De waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten is gedaald met -7,85 mio EUR (non-cash) door de daling van de langetermijnrente sinds 31 maart 2026 enerzijds en doordat de instrumenten dichterbij hun vervaldatum komen anderzijds.

De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3,18 jaar. De pro-forma impact van de USPP-opname zou de maturiteit verlengen naar 4,1 jaar.

Schuldgraad

Op 30 juni 2026 bedroeg de schuldgraad 39,85% tegenover 40,39% op 31 maart 2026. Na de uitbetaling van het dividend over het boekjaar 2025-2026 zal de schuldgraad stijgen tot 43,41% (pro forma op 30 juni 2026).

⁶ 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.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bedroeg 1.315,84 mio EUR tegenover 1.298,03 mio EUR op 31 maart 2026.

Financiële kalender

Resultaten eerste jaarhelft 2026-2027	vrijdag 13 november 2026
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2026-2027	maandag 22 februari 2027
Jaarresultaten boekjaar 2026-2027	maandag 24 mei 2027

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 2026 heeft Retail Estates nv 1.017 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.203.470 m², verspreid over België, Nederland en Frankrijk. De EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2026 97,71%. De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 juni 2026 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 2.137,45 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, maandag 27 juli 2026

Nicolas Beaussillon, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

Bijkomende inlichtingen:

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

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



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'

