

Persbericht

Periodieke verklaring — gereglementeerde informatie
Ternat, vrijdag 13 november 2026, 7u

Bekendmaking **halfjaarresultaten boekjaar 2026-2027** (afgesloten op 30.09.2026)

Sterke eerste jaarhelft dankzij gestegen huurinkomsten en strikt kostenbeheer

Nettohuurresultaat van 75,35 mio EUR (+3,65% tegenover 72,69 mio EUR op 30 september 2025). Bij gelijkblijvende perimeter (like-for-like) stegen de brutohuurinkomsten met +2,56%, te danken aan de indexering van bestaande huren en een hogere bezettingsgraad tegenover 30 september 2025.

Strikt kostenbeheer leidt tot **sterke verbetering operationele marge** (85,24% tegenover 80,21% een jaar eerder).

EPRA-resultaat (Groep)[1] in de eerste helft van het boekjaar 2026-2027 bedroeg 49,03 mio EUR (+7,86% tegenover 45,46 mio EUR op 30 september 2025). De stijging is het gevolg van hogere huurinkomsten en een verbeterde operationele efficiëntie, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere financieringskosten.

EPRA-resultaat per aandeel (Groep) van 3,26 EUR (+6,54% tegenover 3,06 EUR op 30 september 2025).

Verwachting nettohuurresultaat aan einde boekjaar verhoogd naar 150,5 mio EUR (tegenover eerder aangekondigde 149 mio EUR). **Dividendverwachting** van 5,25 EUR bruto per aandeel blijft gehandhaafd.

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

Eerste jaarhelft boekjaar 2026-2027 in een notendop

In de eerste zes maanden van het boekjaar 2026-2027 heeft Retail Estates (Euronext Brussels: RET) dankzij hogere huurinkomsten en kostenbesparingen een sterke stijging van het EPRA-resultaat gerealiseerd.

EPRA-resultaat fors toegenomen

Het **EPRA-resultaat van de Groep** is toegenomen tot 49,03 mio EUR, een stijging van +7,86% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Per aandeel komt dit voor het eerste halfjaar overeen met een **EPRA-winst** van 3,26 EUR, +6,54% ten opzichte van 3,06 EUR op 30 september 2025. Voor de berekening van het EPRA-resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 september 2026, zijnde 15.026.370 aandelen.

De stijging van het EPRA-resultaat is hoofdzakelijk het gevolg van hogere huurinkomsten en een verbetering van de operationele efficiëntie. De like-for-like brutohuurinkomsten stegen met +2,56% voornamelijk dankzij indexering en een hogere bezettingsgraad (97,62%) ten opzichte van een jaar eerder (97,40%). Daarnaast daalden de vastgoedkosten onder meer als gevolg van een gericht kostenbeheer en een lagere kost verbonden aan leegstand. Deze besparingen verhoogden bovendien de operationele marge tot 85,24%, een forse stijging tegenover 80,21% een jaar eerder.

In lijn met zijn strategie om een toekomstbestendige vastgoedportefeuille te bouwen en te beheren, verschuift de investeringsfocus naar strategische kernactiva, terwijl de onderhoudsuitgaven voor panden met een beperkter strategisch langetermijnperspectief worden teruggeschroefd. Tegelijk bestaat een groter deel van de investeringen in de kernportefeuille uit structurele verbeteringen die de levensduur, energieprestaties en verhuurbaarheid van de activa ondersteunen. Deze evolutie leidt enerzijds tot lagere onderhoudskosten en anderzijds tot een groter aandeel uitgaven dat, in overeenstemming met de waarderingsregels, als investering in de vastgoedportefeuille wordt opgenomen. De positieve impact hiervan op het EPRA-resultaat (+0,09 EUR) wordt dit semester voor het eerst zichtbaar.

De **EPRA net tangible asset-waarde (NTA)** van het aandeel bedroeg op 30 september 2026 82,12 EUR, tegenover 83,41 EUR op 31 maart 2026. De daling is voornamelijk het gevolg van de uitbetaling van het dividend in het tweede kwartaal.

Operationele prestaties evolueren positief

De **huurinkomsten** bedroegen 75,18 mio EUR (+3,21% tegenover 30 september 2025). Bij gelijkblijvende perimeter (like-for-like) was er een stijging van +2,56%, voornamelijk toe te schrijven aan de indexering van bestaande huren en een hogere bezettingsgraad in vergelijking met een jaar geleden.

De **bezettingsgraad**[2] daalde licht tot 97,62% tegenover 31 maart 2026 (97,82%) maar steeg in vergelijking met een jaar geleden (97,40%). In de eerste jaarhelft tekende Retail Estates in België contracten met retailers die heel actief zijn op de verhuurmarkt, zoals apotheekketen Medi-Market en discounter Wibra. In Nederland verwelkomde het onder meer sportreus Adidas en koopjesketen Die Grenze. De bezoekerscijfers in België stegen met 0,5% tegenover vorig jaar[3].

[2] De bezettingsgraad wordt berekend als de geschatte huurwaarde (GHW of ERV) van de verhuurde oppervlaktes in verhouding tot de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille uitgedrukt in euro.
[3] Gebaseerd op tellingen bij 15 Belgische retailparken.

Waarde van de vastgoedportefeuille stijgt licht

In de eerste jaarhelft van het boekjaar 2026-2027 is de **reële waarde[4] van het vastgoed** met +46,87 mio EUR toegenomen tot 2.138,90 mio EUR (+2,24% tegenover 31 maart 2026). De door de vastgoeddeskundigen geschatte waarde van het vastgoed is gestegen (+9,86 mio EUR), wat de waardevastheid van out-of-town winkelvastgoed bevestigt.

Het grootste deel van de stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille is afkomstig van de aankoop van een retailpark in Frankrijk (29 miljoen euro). Daar deed Retail Estates een eerste acquisitie door het park L'Oseraie in Osny (Val-d'Oise) aan zijn portfolio toe te voegen. Dit retailpark is 12.734 m² groot en telt 10 units. De jaarlijkse contractuele huurinkomsten bedragen 1,95 miljoen euro. Meer informatie is terug te vinden in het persbericht dat op 10 april 2026 is gepubliceerd.

Op 30 september 2026 bestond de vastgoedportefeuille uit 1.019 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.203.213,97 m².

Schuldgraad en financiering

Retail Estates besteedt veel aandacht aan het verlengen van de lopende bankfinanciering en het indekken van de renterisico's. Het eigen vermogen werd versterkt door het reserveren van niet-uitgekeerde winsten. Daardoor blijft de **schuldgraad** laag op 42,11% (tegenover 40,39% op 31 maart 2026). Retail Estates behoudt, binnen de nagestreefde schuldgraad van 45% die ze zichzelf vooropstelt (aan het einde van het boekjaar), een investeringscapaciteit van 150 mio EUR.

De **gewogen gemiddelde interestvoet** bedroeg 2,57% op 30 september 2026 tegenover 2,12% op 31 maart 2026 aan het einde van het vorige boekjaar. Het renterisico is op 30 september 2026 voor 93,28% afgedekt met cashflowhedges. Zoals vermeld bij de publicatie van de tussentijdse verklaring van het eerste kwartaal verwacht Retail Estates dat de gemiddelde interestvoet gedurende het huidige boekjaar geleidelijk zal toenemen tot 2,75%.

De **waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten** is gestegen met 13,43 mio EUR (non-cash) door de stijging van de langetermijnrente de voorbije maanden.

De **gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille** bedraagt 3,00 jaar. De pro-forma impact van de USPP-opname zou de maturiteit verlengen naar 4,1 jaar.

Vooruitzichten nettohuurresultaat en dividend

Het **verwachte nettohuurresultaat** op 31 maart 2027 (op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille) bedraagt 150,5 mio EUR (tegenover het eerder gecommuniceerde bedrag van 149 mio EUR).

De **dividendverwachting** blijft gehandhaafd op 5,25 EUR bruto per aandeel (3,68 EUR netto).

Earnings call voor analisten en investeerders

CEO Nicolas Beaussillon en CFO Kara De Smet zullen de resultaten om 10 uur op vrijdag 13 november toelichten tijdens een webinar. Deze webinar kan na registratie gevolgd worden en zal nadien op het Retail Estates YouTube-kanaal beschikbaar zijn.

[4] 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 19 in het jaarverslag 2025-2026).

Inhoud van dit persbericht

Sterke eerste jaarhelft dankzij gestegen huurinkomsten en strikt kostenbeheer 1
Eerste jaarhelft boekjaar 2026-2027 in een notendop 2
Inhoud van dit persbericht 4
Kerncijfers 5
EPRA Key Performance Indicatoren (KPI's) 6
Beheersverslag 7
1. Inleiding 7
2. Belangrijke gebeurtenissen in het eerste semester 2026-2027 afgesloten op 30 september 2026 8
3. Gebeurtenissen na afloop van het semester 14
4. Analyse van de resultaten 15
5. Vooruitzichten 17
Financieel verslag 18
1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 18
2. Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat 19
3. Verkorte geconsolideerde balans 20
4. Verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen 22
5. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht 24
6. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers 26
7. Overige bijlagen 34
8. Verslag van de commissaris omtrent de beoordeling van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de periode afgesloten op 30 september 2026 53
Verslag van het aandeel 54
1. Kerncijfers 54
2. Prestaties 55
3. Aandeelhoudersstructuur 58
4. Agenda van de aandeelhouder 58
Vastgoedverslag 59
1. De markt van het winkelvastgoed 59
2. De vastgoedportefeuille 60
3. Verslagen van de vastgoeddeskundigen 64
Diversen 67
1. Alternatieve prestatiemaatstaven (APM) 67
2. EPRA Key Performance Indicatoren (KPI's) 71
3. Lexicon 80
Inlichtingenfiche 84
Over Retail Estates 85

Kerncijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.09.2026	31.03.2026
Aantal panden	1.019	1.006
Totaal verhuurbare oppervlakte in m²	1.203.214	1.191.234
Geschatte reële waarde (in €)	2.138.896.045	2.092.030.899
Geschatte investeringswaarde (in €)	2.254.960.316	2.214.827.422
Gemiddelde huurprijs per m² (in €)	130,70	128,27
Bezettingsgraad	97,62 %	97,82 %

BALANSGEGEVENS	30.09.2026	31.03.2026
Eigen vermogen (in €)	1.291.045.269	1.298.025.903
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap (in €)	1.279.489.564	1.286.865.330
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%)[1]	42,11 %	40,39 %

RESULTATEN (in duizenden €)	30.09.2026	30.09.2025
Nettohuurresultaat	75.348	72.692
Vastgoedresultaat	73.886	71.205
Vastgoedkosten	-5.185	-8.279
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-4.472	-4.622
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	64.229	58.304
Resultaat op de portefeuille	8.342	7.989
Operationeel resultaat	72.571	66.292
Financieel resultaat	1.384	-16.603
Nettoresultaat	71.351	47.516
Nettoresultaat (Groep)	70.755	47.149
EPRA-resultaat (Groep)	49.034	45.461

GEGEVENS PER AANDEEL	30.09.2026	31.03.2026
Aantal aandelen	15.026.370	15.026.370
Aantal dividendgerechtigde aandelen	15.026.370	15.026.370
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	15.026.370	14.950.326
Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel IFRS	85,15	85,64
EPRA NTA	82,12	83,41
Beurskoers op afsluitingsdatum	63,10	66,00
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS	-25,90 %	-22,93 %

	30.09.2026	30.09.2025
EPRA-resultaat per aandeel (Groep)	3,26	3,06

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

EPRA Key Performance Indicatoren (KPI's)

	30.09.2026		31.03.2026	
	EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA NRV	1.356.179	90,25	1.372.803	91,36
EPRA NTA	1.234.028	82,12	1.253.398	83,41
EPRA NDV	1.280.218	85,20	1.287.930	85,71

	30.09.2026		30.09.2025	
	EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA-resultaat (Groep)	49.034	3,26	45.461	3,06

	30.09.2026	30.09.2025
	%	%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,70 %	6,57 %
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	6,70 %	6,57 %
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	12,64 %	17,96 %
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	12,21 %	17,18 %
EPRA LFL (Like-for-like)	2,56 %	2,20 %
EPRA CAPEX (in duizenden €)	37.002,72	12.059,11

	30.09.2026	31.03.2026
	%	%
EPRA LTV (loan-to-value ratio)	41,90 %	39,61 %
EPRA Huurleegstand	2,38 %	2,18 %

In het hoofdstuk Diversen zijn de uitgebreide berekeningen en definities opgenomen (pagina 71).

CRESCEND'EAU
VERVIERS
BELGIË



Beheersverslag

1. Inleiding

Algemeen

Retail Estates NV is een Belgische gereglementeerde vastgoedvennootschap (gvv) gespecialiseerd in out-of-town winkelvastgoed. De vastgoedportefeuille van Retail Estates bestaat uit 1.019 panden gelegen in België, Nederland en Frankrijk, goed voor een totale winkeloppervlakte van 1.203.213,97 m² en een reële waarde van 2.138,90 mio EUR.

Retail Estates NV is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam. De beurskapitalisatie van de vennootschap bedroeg op 30 september 2026 948,2 mio EUR.

Risicobeheer

Het management tracht de risicofactoren tot een minimum te beperken, maar dit belet niet dat er met een aantal risico's terdege rekening dient gehouden te worden. Voor een overzicht van de risico's verwijzen we naar het hoofdstuk "Risicobeheer" van het jaarverslag 2025-2026 of naar de website (www.retailestates.com/nl/retail-estates/about/risk-management).

WOONMALL
ALEXANDRIUM
ROTTERDAM
NEDERLAND

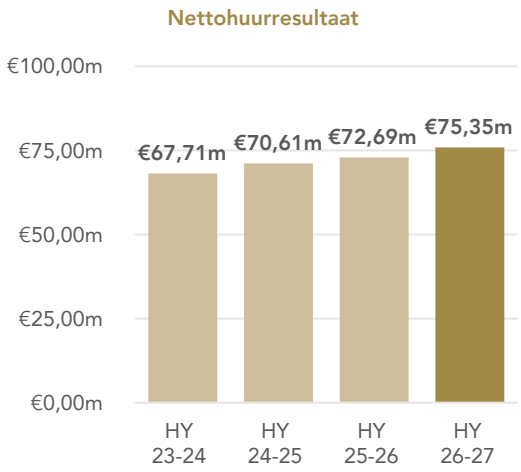




2. Belangrijke gebeurtenissen in het eerste semester 2026-2027 afgesloten op 30 september 2026

Huurinkomsten en bezettingsgraad

Het **nettohuurresultaat** bedroeg in het eerste semester van het boekjaar 75,35 mio EUR, wat een stijging met +3,65% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2025-2026. Toen bedroeg het nettohuurresultaat 72,69 mio EUR.



Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de indexering van bestaande huren, een hogere bezettingsgraad tegenover vorig jaar en de aankoop van het retailpark L'Oseraie in Osny (Frankrijk).

Bij gelijkblijvende perimeter (like-for-like) stegen de brutohuurinkomsten met +2,56%, bijna volledig te danken aan indexering van bestaande huren en een hogere bezettingsgraad.

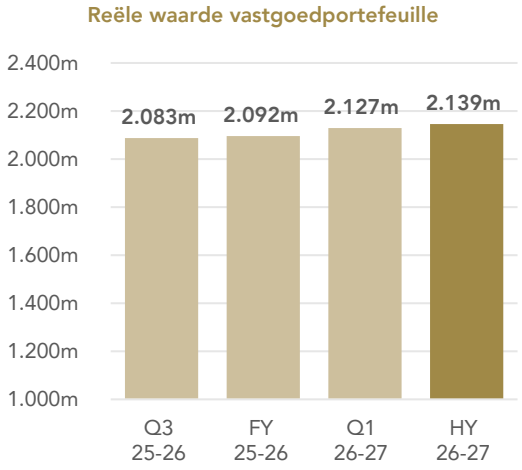
De **bezettingsgraad** bedroeg op 30 september 2026 97,62%, ten opzichte van 97,82% op 31 maart 2026.

In de eerste jaarhelft tekende Retail Estates in België contracten met retailers die heel actief zijn op de verhuurmarkt, zoals apotheekketen Medi-Market en discounter Wibra. In Nederland verwelkomde het onder meer sportreus Adidas en koopjesketen Die Grenze. In totaal werden 29 nieuwe contracten of huurhernieuwingen afgesloten. De bezoekerscijfers in België stegen met 0,5% tegenover vorig jaar[5].

[5] Gebaseerd op tellingen bij 15 Belgische retailparken.

Reële waarde vastgoedportefeuille[6]

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** (inclusief vaste activa in aanbouw) bedroeg op 30 september 2026 2.138,90 mio EUR, wat een stijging inhoudt van +46,87 mio EUR (+2,24%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2026 (2.092,03 mio EUR). Deze stijging is het gevolg van een gestegen geschatte waarde van het vastgoed (+9,86 mio EUR) en de acquisitie van een retailpark in Frankrijk (zie verder).



Het **huurrendement** (t.o.v. de investeringswaarde) dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,87% op basis van de contractueel verschuldigde huren.

Per 30 september 2026 bestond de vastgoedportefeuille uit 1.019 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.203.213,97 m².

Investeringen - winkelparken[7]

In de eerste jaarhelft van het boekjaar 2026-2027 heeft Retail Estates 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 en telt 10 units. De jaarlijkse contractuele huurinkomsten bedragen 1,95 miljoen euro. Meer informatie is terug te vinden in het persbericht dat op 10 april 2026 is gepubliceerd.



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 Parijs en andere grote Franse steden om nog meer retailparken te verwerven.

[6] Reële waarde (fair value): investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de hypothetische mutatiekosten zijn afgetrokken conform IFRS13. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 2).
[7] De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte reële waarde van de vastgoeddeskundigen.

Vaste activa in aanbouw

Op 30 september 2026 bedroeg het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw 14,37 mio EUR. Retail Estates onderscheidt deze soorten vaste activa in aanbouw:

- 1,12 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);
- 13,00 mio EUR prospectieve vaste activa in aanbouw;
- 0,24 mio EUR vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid.

Op 30 september 2026 bedroeg het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw
14,37 mio EUR

Prospectieve vaste activa in aanbouw

Wetteren

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

Retail Estates heeft in 2016 een **aangrenzend perceel** verworven met twee KMO-panden (investering van circa 9 mio EUR) met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkeling. Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) heeft winkelpanden voor volumineuze detailhandel maar ook KMO-panden principieel vergunbaar gemaakt.

Retail Estates zal een woonboulevard bouwen in het verlengde van het bestaande retailpark. Om een vergunning te verkrijgen is gebleken dat voorafgaand een mobiliteitsaanpassing nodig was waarvoor geen draagvlak was in de wijde omgeving en bij de lokale overheden. Vervolgens is een oplossing gevonden met een nieuwe in- en uitrit die een uitkomst biedt voor de mobiliteitsproblemen.

Daarvoor werd een alternatief herontwikkelingsscenario uitgewerkt waar naast het bestaande retailpark bijkomende winkels zullen worden gebouwd (5.000 m² voor grootschalige volumineuze detailhandel), aangevuld met de herontwikkeling van een ander gedeelte tot KMO-park. In de eerste helft van het boekjaar heeft Retail Estates daarvoor een vergunning gekregen, maar is er beroep tegen aangetekend. Retail Estates heeft een partner in de arm genomen om het KMO-park te realiseren.

Vaste activa in voorontwikkeling

Geen projecten in voorontwikkeling.

Vaste activa in uitvoering

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

Opgeleverde vaste activa

Denderleeuw

In **Denderleeuw** (België) heeft Retail Estates twee winkelpanden opgeleverd in juni 2026. Deze nieuwbouw, met 2.220 m² winkeloppervlakte, vervangt twee oudere units. De totale investering bedroeg 3,10 mio EUR. De gezamenlijke jaarhuur bedraagt 0,40 mio EUR. Met beide huurders zijn langetermijnovereenkomsten afgesloten.



Andere investeringen

In het kader van de ESG-strategie investeert Retail Estates in de realisatie van **zonnepaneelinstallaties** op de daken van verschillende retailparken in België. Het voorbije halfjaar werd in Aiseau-Presles (België) een totaal vermogen van 226 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd en in gebruik genomen die, naar verwachting, jaarlijks 203 MWh aan groene stroom zullen produceren. Dat komt overeen met het jaarlijks verbruik van 58 gezinnen[8]. De investering bedroeg 0,17 mio EUR. Retail Estates verhuurt deze installatie aan zijn klanten of aan een energiemakelaar.

Naast de zonnepaneelinstallaties investeert Retail Estates ook in **duurzame dakrenovaties en buitenschrijnwerk**. In de eerste jaarhelft bedroeg deze investering 4,24 mio EUR.

Verder maakt Retail Estates ruimte voor **laadpalen** op zijn terreinen. We zijn in vergevorderde gesprekken met verschillende laadpaaloperatoren voor de installatie van bijkomende laadpalen op een groot aantal retailparken in België en Nederland. In de eerste helft van het boekjaar werden geen laadpalen geïnstalleerd.

Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

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

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

Binnen het verzorgingsgebied wonen 500.000 mensen in een regio met een hoge bevolkingsdichtheid en hoge koopkracht. Momenteel is al de helft van de woonboulevard verhuurd aan doe-het-zelfketen Brico (5.485 m²), woninginrichtingspecialist Jysk (1.360 m²), en bedden- en matrassenketens Beter Bed (1.156 m²) en Sleeplife (1.070 m²).

Veilinghof 't Sas NV heeft een definitieve uitvoerbare vergunning. Als gevolg daarvan is Retail Estates in maart 2026 gestart met de commercialisatie van de nieuwe woonboulevard en in april met de afbraakwerken van de oude witloofveiling. De voorbereidende werken voor de bouw van de woonboulevard zijn ondertussen gestart. Daarbij ligt de focus momenteel op het hergebruik of recyclage van de oude materialen. De oplevering van het retailpark met een oppervlakte van 20.000 m² is voorzien voor begin 2028. Op de site is ruimte voor tien winkels. De totale investering bedraagt 27 miljoen euro.





Qua duurzaamheid sluit de woonboulevard helemaal aan bij de strategie van de vastgoedvennootschap die stelt dat gebouwen future-proof moeten zijn. De site zal uiterst duurzaam worden ontwikkeld en CO_2-neutraal worden geëxploiteerd. Dit wordt een klimaatvriendelijke woonboulevard door het gebruik van groendaken, zonnepanelen, warmtepompen, waterdoorlatende parkeerzones en de aanleg van groen. Verder worden laadpunten voorzien voor elektrische voertuigen.

Behalve de woonboulevard zal de site ook een leisure- en een horecazaak bevatten. Aanpalend zal de gemeente Kampenhout een gemeentelijk zwembad ontwikkelen.

Retail Estates bezit een participatie van 26,19% in de vennootschap Veilinghof ‘t Sas NV die de belangen van de verschillende eigenaars met betrekking tot dit project samenbrengt en een perceeloppervlakte van 37.708 m² vertegenwoordigt.

De investering van Retail Estates in deze participatie bedraagt 1,75 mio EUR in het kapitaal van de vennootschap en een initiële langetermijnlening van 5,00 mio EUR met het oog op de aankoop van een aangrenzende site. Verder verbindt Retail Estates zich ertoe te allen tijde voldoende liquide middelen beschikbaar te houden met het oog op de realisatie van het project. In dat kader zijn er bijkomende financieringskredieten ter beschikking gesteld ten belope van 22 mio EUR. Op 30 september 2026 bedroeg de opname van die kredieten door de vennootschap Veilinghof 't Sas reeds 2,66 mio EUR.

Desinvesteringen

Het totaal aan desinvesteringen in de eerste jaarhelft resulteerde in een nettoverkoopopbrengst van 3,32 mio EUR. Deze verkopen leidden tot een nettomeerwaarde van +0,08 mio EUR. Het totaal aan desinvesteringen vloeit voort uit de verkoop van retailpanden in Montignies-sur-Sambre en Spa (beiden in België) en de verkoop van de resterende grondposities van appartementen die ontwikkeld werden door vastgoedpromotoren op de site in Houthalen (België).

In **Montignies-sur-Sambre (België)** hebben we een pand verkocht voor 1,86 mio EUR. De reële waarde bedroeg 1,81 mio EUR; de actuele huuropbrengst 0,16 mio EUR. Ook hebben we in **Spa (België)** twee winkelunits verkocht voor 1,25 mio EUR. Hier bedroeg de reële waarde 1,18 mio EUR en de actuele huuropbrengst 0,11 mio EUR. De panden op beide locaties voldoen niet meer aan de criteria van onze kernportefeuille.

Daarnaast is er in de eerste helft van het boekjaar 2026-2027 nog een transactie gebeurd gerelateerd aan de verkoop van de resterende grondposities van appartementen op de site van Houthalen (België). Deze is verkocht met een nettominderwaarde van -0,04 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.

Uitvoering van de financieringsstrategie

Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties voor institutionele beleggers. De **gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille** bedraagt 3,00 jaar. De pro-forma impact van de USPP-opname zou de maturiteit verlengen naar 4,1 jaar.

In het kader van de financiering van zijn activiteiten heeft Retail Estates sinds september 2017 (en uitgebreid in oktober 2018) een **commercial paper**-programma van (maximaal) 100 mio EUR. Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken. Van dit commercial paper-programma is op 30 september 2026 39,25 mio EUR opgenomen.

De **gemiddelde interestvoet** bedroeg op 30 september 2026 2,57% ten opzichte van 2,12% op 31 maart 2026 (zie jaarverslag 2025-2026).

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

Langs de schuldfinancieringszijde kan dit gebeuren via klassieke bankfinanciering enerzijds of een publieke en/of private obligatielening anderzijds.

Retail Estates onderzoekt regelmatig onder meer de opportuniteit van een private en/of publieke obligatielening.

USPP van 150 miljoen USD afgesloten

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

Voor meer informatie in verband met de financiering verwijzen we naar bijlage 3 Langlopende en kortlopende financiële schulden van het halfjaarlijks financieel verslag (pagina 43).

3. Gebeurtenissen na afloop van het semester

Er vonden geen significante gebeurtenissen plaats na balansdatum.





4. Analyse van de resultaten

Halfjaarresultaten 30 september 2026:

- **EPRA-resultaat van de Groep[9] gestegen met +7,86% ten opzichte van 30 september 2025**
- **Reële waarde vastgoedportefeuille gestegen tot 2.138,90 mio EUR.**

Het **nettohuurresultaat** is gestegen van 72,69 mio EUR in dezelfde periode vorig jaar naar 75,35 mio EUR (+3,65%) op 30 september 2026. Dit is vooral toe te schrijven aan de aankoop van het retailpark **L'Oseraie** te Osny alsook een hogere bezettingsgraad tegenover een jaar geleden en indexaties van de bestaande huren.

De **vastgoedkosten** bedroegen -5,19 mio EUR ten opzichte van -8,28 mio EUR het jaar voordien, een significante daling van -3,09 mio EUR. Deze daling is hoofdzakelijk te verklaren door een afname van de technische kosten (-2,38 mio EUR) en andere besparingen op zowat alle kostenposten. De daling van de technische kosten weerspiegelt onder meer de toegenomen focus op structurele investeringen in de kernportefeuille, terwijl de onderhoudsuitgaven voor activa met een beperkter strategisch langetermijnperspectief worden teruggeschroefd. Uitgaven die leiden tot een duurzame verbetering van de kwaliteit, levensduur, energieprestatie of verhuurbaarheid van een actief en die voldoen aan de toepasselijke activeringscriteria, worden opgenomen in de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen. Kosten voor recurrent onderhoud en herstellingen worden onverminderd in het resultaat opgenomen.

Deze evolutie droeg, samen met de hogere huurinkomsten en andere kostenbesparingen, bij tot de stijging van het **operationeel vastgoedresultaat** van 68,70 mio EUR ten opzichte van 62,93 mio EUR vorig jaar en tot de verbetering van de operationele marge van 80,21% naar 85,24%.

Het **resultaat uit de verkopen van vastgoedbeleggingen** bedroeg 0,08 mio EUR op een totale verkoopopbrengst van 3,32 mio EUR. We verwijzen naar de paragraaf Desinvesteringen eerder in dit beheersverslag.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedroegen 9,86 mio EUR en worden enerzijds voornamelijk verklaard door een waardestijging in de vastgoedportefeuille ten belope van 13,85 mio EUR en anderzijds door de impact van de gedane investeringen die niet volledig erkend werden in de waarderingen (-3,99 mio EUR). Het 'ander' portefeuilleresultaat bedroeg -1,46 mio EUR.

Het **financieel resultaat** (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedroeg -12,02 mio EUR. De netto-interestkosten bedroegen -12,08 mio EUR tegenover -10,26 mio EUR vorig jaar. De gemiddelde interestvoet nam toe tot 2,57% ten opzichte van 2,12% op 31 maart 2026. De stijging van het financieel resultaat inclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva van -16,60 mio EUR tot +1,38 mio EUR is het gevolg van de wijziging in de reële waarde van de swaps die niet als cashflows definiëren (variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) als gevolg van een stijging van de langetermijnrente. Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

De **belastingen** bedroegen -2,60 mio EUR ten opzichte van -2,15 mio EUR het jaar voordien.

Het **nettoresultaat** (aandeel Groep) voor het eerste halfjaar bedroeg 70,76 mio EUR bestaande uit het EPRA-resultaat (Groep) van 49,03 mio EUR, het resultaat op de portefeuille ten belope van 8,34 mio EUR en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ten belope van 13,40 mio EUR.

[9] Retail Estates NV en zijn dochtervennootschappen (exclusief EPRA-resultaat van minderheidsbelangen).

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) bedroeg per 30 september 2026 49,03 mio EUR, een stijging van +7,86% ten opzichte van 45,46 mio EUR in de vergelijkbare periode van het boekjaar 2025-2026. Deze groei werd ondersteund door hogere huurinkomsten, een sterke bezettingsgraad en een daling van de recurrente vastgoedkosten, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere financieringskosten.

De daling van de vastgoedkosten weerspiegelt zowel het gevoerde kostenbeheer als de evolutie van het investeringsprogramma. Daarbij wordt een groter deel van de uitgaven gericht op structurele verbeteringen van strategische activa. Uitgaven die voldoen aan de toepasselijke activeringscriteria worden als investering opgenomen, terwijl recurrent onderhoud en herstellingen in het resultaat verwerkt blijven.

Per aandeel betekende dit voor het eerste halfjaar een EPRA-winst van 3,26 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) ten opzichte van 3,06 EUR op 30 september 2025 (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief vaste activa in aanbouw, bedroeg 2.138,90 mio EUR op 30 september 2026, tegenover 2.092,03 mio EUR op 31 maart 2026, een stijging van +2,24%, hoofdzakelijk te verklaren door de aankoop van een retailpark in Frankrijk.

De **EPRA net tangible asset waarde (NTA)** van het aandeel bedroeg op 30 september 2026 82,12 EUR. Op 31 maart 2026 bedroeg de EPRA NTA 83,41 EUR.

De **schuldgraad** bedroeg 42,11% op 30 september 2026 ten opzichte van 40,39% op 31 maart 2026. Deze stijging is het gevolg van de uitbetaling van het dividend en de aankoop van een retailpark in Frankrijk.



5. Vooruitzichten

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

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

De afgesloten rente-indekkingsovereenkomsten beperken de impact van renteschommelingen en bieden voor de huidige kredietportefeuille een hoge mate van voorspelbaarheid van de interestlasten voor het lopende boekjaar, dat afloopt op 31 maart 2027. De evolutie in de daaropvolgende periodes blijft afhankelijk van de ontwikkelingen op de financiële markten.

Het **verwachte nettohuurresultaat** op 31 maart 2027 (op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille) bedraagt 150,5 mio EUR (in vergelijking met het eerder aangekondigde bedrag van 149 mio EUR).

De **dividendverwachting** wordt gehandhaafd op 5,25 EUR bruto per aandeel (3,68 EUR netto per aandeel).

Toekomstgerichte verklaringen

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

Financieel verslag

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2026	30.09.2025
Huurinkomsten		75.182	72.841
Met verhuur verbonden kosten		165	-149
Nettohuurresultaat		**75.348**	**72.692**
Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		7.701	7.570
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-9.135	-8.976
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-27	-81
Vastgoedresultaat		**73.886**	**71.205**
Technische kosten		-1.111	-3.491
Commerciële kosten		-391	-596
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-330	-561
Beheerskosten vastgoed		-3.352	-3.628
Andere vastgoedkosten		-2	-2
Vastgoedkosten		**-5.185**	**-8.279**
Operationeel vastgoedresultaat		**68.701**	**62.926**
Algemene kosten van de vennootschap		-4.472	-4.622
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		**64.229**	**58.304**
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		75	-215
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en zonnepaneelinstallaties		9.724	8.499
Ander portefeuilleresultaat		-1.458	-296
Operationeel resultaat		**72.571**	**66.292**
Financiële opbrengsten		108	119
Netto-interestkosten		-12.077	-10.258
Nominale interesten op leningen		-15.305	-14.449
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-334	-109
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		3.502	4.290
Geactiveerde intercalaire interesten		61	12
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		13.400	-6.427
Andere financiële kosten		-47	-37

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2026	30.09.2025
Financieel resultaat		**1.384**	**-16.603**
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures		-4	-23
Resultaat vóór belastingen		**73.952**	**49.666**
Belastingen		-2.601	-2.149
Nettoresultaat		**71.351**	**47.516**
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de Groep		70.755	47.149
Minderheidsbelangen		595	368
Toelichting:			
EPRA-resultaat (aandeel Groep)[1]		**49.034**	**45.461**
Resultaat op de portefeuille		8.342	7.989
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		13.400	-6.427
EPRA-resultaat minderheidsbelangen		574	494

RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.2026	30.09.2025
Aantal gewone aandelen in omloop	15.026.370	15.026.370
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	15.026.370	14.874.698
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)[2]	4,71	3,17
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	4,71	3,17

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

[2] De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

2. Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat

(Statement of other comprehensive income)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2026	30.09.2025
Nettoresultaat		71.351	47.516
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		6	-128
Reserve voor het saldo van de positieve variaties in de reële waarde van zonnepanelen		22	0
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS		-16	-128
GLOBAAL RESULTAAT		**71.357**	**47.389**

3. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2026	31.03.2026
Vaste activa		**2.215.379**	**2.153.649**
Goodwill			
Immateriële vaste activa		8.419	8.566
Vastgoedbeleggingen[1,2]	2	2.138.896	2.092.031
Andere materiële vaste activa[2]		16.188	15.595
Financiële vaste activa		49.299	34.846
Financiële instrumenten		41.643	28.217
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures		7.656	6.628
Vorderingen financiële leasing		1.000	1.030
Handelsvorderingen en andere vaste activa		32	32
Uitgestelde belastingen		0	0
Andere		32	32
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		1.545	1.549
Vlottende activa		**31.117**	**43.077**
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	2	0	3.325
Handelsvorderingen		19.261	14.335
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		3.855	19.934
Geldmiddelen en kasequivalenten		3.410	2.088
Overlopende rekeningen		4.591	3.394
TOTAAL ACTIVA		**2.246.496**	**2.196.725**

[1] Inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

[2] Wegens de aanpassing in classificatie van de zonnepaneelinstallaties van IAS 40 naar IAS 16 werden de vergelijkende cijfers analoog aangepast. Hierbij werden de vastgoedbeleggingen met 9,6 mio EUR verlaagd en de overige materiële activa verhoogd.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2026	31.03.2026
Eigen vermogen		**1.291.045**	**1.298.026**
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		**1.279.490**	**1.286.865**
Kapitaal		329.678	329.678
Uitgiftepremies		407.488	407.488
Reserves		471.568	426.749
Nettoresultaat van het boekjaar		70.755	122.950
Minderheidsbelangen		**11.556**	**11.161**
Verplichtingen		**955.451**	**898.699**
Langlopende verplichtingen		693.863	673.479
Voorzieningen		0	0
Langlopende financiële schulden	3/5	686.977	668.532
Kredietinstellingen		665.340	647.726
Financiële leasings op lange termijn	3/5	5.673	4.849
Obligaties	3/5	15.964	15.956
Andere langlopende financiële verplichtingen	5	0	0
Uitgestelde belastingen		4.451	3.189
Andere		2.434	1.758
Kortlopende verplichtingen		261.588	225.221
Kortlopende financiële schulden	3/5	222.593	191.723
Kredietinstellingen		147.608	61.779
Financiële leasings op korte termijn		0	0
Andere		0	0
Obligaties	3/5	74.985	129.944
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		16.462	13.761
Exit tax		391	391
Andere		16.071	13.370
Andere kortlopende verplichtingen		3	2
Overlopende rekeningen		22.531	19.733
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		**2.246.496**	**2.196.725**

SCHULDGRAAD	Bijlagen	30.09.2026	31.03.2026
Schuldgraad[1]	4	42,11%	40,39%

[1] De schuldgraad wordt, in overeenstemming met het GVV-KB, als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-afdekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-afdekkingsinstrumenten).

4. Verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Bijlagen	Kapitaal gewone aandelen	Onbeschikbare uitgiftepremies	Beschikbare uitgiftepremies	Reserves*	Netto-resultaat van het boekjaar	Minderheids-belangen	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31.03.2025		**322.499**	**315.410**	**81.148**	**395.286**	**106.696**	**8.982**	**1.230.021**
Nettoresultaat-verwerking 2024-2025								0
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves					29.401	-29.401		0
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkings-instrumenten					-13.072	13.072		0
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves					15.360	-15.360		0
Reclassificatie tussen reserves								
Dividenden boekjaar 2024-2025						-75.007		-75.007
Kapitaalverhoging								
Kapitaalverhoging door inbreng in natura		7.178		11.045				18.223
Kosten van kapitaalverhoging				-113				-113
Overige							-200	-200
Globaal resultaat 30.09.2025					-128	47.149	368	47.389
Balans volgens IFRS op 30.09.2025		**329.678**	**315.410**	**92.081**	**426.847**	**47.149**	**9.149**	**1.220.313**
Balans volgens IFRS op 31.03.2026		**329.678**	**315.410**	**92.078**	**426.749**	**122.950**	**11.161**	**1.298.026**
Nettoresultaatverwerking 2025-2026								
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves					25.876	-25.876		0
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkings-instrumenten					3.769	-3.769		0
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves					15.168	-15.168		0
Reclassificatie tussen reserves								
Dividenden boekjaar 2025-2026						-78.137		-78.137
Kapitaalverhoging								
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van kapitaalverhoging								0
Overige							-200	-200
Globaal resultaat 30.09.2026					6	70.755	595	71.357
Balans volgens IFRS op 30.09.2026		**329.678**	**315.410**	**92.078**	**471.568**	**70.755**	**11.556**	**1.291.045**

Detail van de reserves (in duizenden €)	Bijlagen	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31.03.2025		**87**	**217.220**	**9.573**		**241**	**37.227**	**130.938**	**395.286**
Nettoresultaat-verwerking 2024-2025									
Overboeking portefeuille-resultaat naar reserves			29.401						29.401
Overboeking variatie in reële waarde van indekkings-instrumenten			.				-13.072		-13.072
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves								15.360	15.360
Reclassificatie tussen reserves			326	-152				-173	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura									
Kosten van kapitaalverhoging									
Overige									
Globaal resultaat 30.09.2025						-128			-128
Balans volgens IFRS op 30.09.2025		**87**	**246.947**	**9.421**	**0**	**114**	**24.155**	**146.124**	**426.847**
Balans volgens IFRS op 31.03.2026		**87**	**248.033**	**10.344**		**16**	**24.155**	**144.114**	**426.749**
Nettoresultaat- verwerking 2025-2026									
Overboeking portefeuille-resultaat naar reserves			25.876						25.876
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkings-instrumenten			.				3.769		3.769
Overboeking EPRA-resultaat naar reserves								15.168	15.168
Reclassificatie tussen reserves			-182	381				-199	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura									
Kosten van kapitaal-verhoging									
Overige									
Globaal resultaat 30.09.2026					22	-16			6
Balans volgens IFRS op 30.09.2026		**87**	**273.727**	**10.725**	**22**	**0**	**27.924**	**159.084**	**471.568**

5. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

Door de afrondingen naar duizendtallen kunnen er afrondingsverschillen ontstaan tussen de balans- en resultatenrekening en de bijgevoegde details.

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2026	30.09.2025
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans		**2.088**	**2.917**
Netto kasstromen met betrekking tot operationele activiteiten		**78.055**	**49.717**
Nettoresultaat van de Groep		71.351	47.516
Belastingen		2.601	2.149
Netto-interestkosten	3	12.077	10.258
Financiële inkomsten	3	-108	-119
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen		-75	215
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet geldelijke posten, effectief betaalde belastingen en werkkapitaal		**85.846**	**60.019**
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	-13.400	6.427
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2	-9.863	-8.115
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugname) op vaste activa		830	785
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		4	23
Overige aanpassingen voor niet geldelijke posten en effectief betaalde belastingen		1.959	-6.714
Aanpassingen voor niet geldelijke posten en betaalde belastingen		**-20.470**	**-7.592**
Toename(-)/Afname (+) in werkkapitaal		**12.680**	**-2.710**
Netto Kasstromen met Betrekking tot investeringsactiviteiten		-35.100	4.860
Investeringen		**-37.413**	**-12.232**
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	2	-36.943	-11.738
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen minus netto verworven cash			
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa		-471	-495
Verkopen		**3.341**	**17.093**
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	2	3.325	17.075
Verkoop overige materiële en immateriële vaste activa		16	17
Investeringen in en financieringen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures		**-1.028**	**0**
Investeringen in en financieringen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures		-1.028	
Terugbetalingen van financieringen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures		0	
Ontvangen Dividenden			

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2026	30.09.2025
Netto kasstroom met betrekking tot financieringsactiviteiten		**-41.634**	**-54.268**
Opname van nieuwe afgesloten leningen	3	40.000	60.000
Terugbetalingen van aflopende leningen	3	-65.705	-48.687
Vroegtijdig beëindigde kredietcontracten	3		
Opname bestaande kredietlijnen	3	75.050	4.550
Tijdelijke terugbetaling kredieten	3		-3.500
Opname Commercial Paper	3	39.250	38.550
Terugbetaling Commercial Paper	3	-40.150	-40.100
Betaalde dividenden		-78.137	-56.784
Betaalde dividenden minderheidsbelangen		-200	-200
Betaalde interesten		-11.784	-8.103
Ontvangen interesten		42	6
Kapitaalverhoging/-verlaging van minderheidsbelangen			
Netto toename(+)/afname(-) in geldmiddelen en kasequivalenten		**1.321**	**310**
Geldmiddelen en kasequivalenten		**3.410**	**3.226**

6. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers

6.1. Kernprestatie-indicatoren

EPRA-resultaat per aandeel (in €)	30.09.2026	30.09.2025
EPRA-resultaat (groepsaandeel)	49.034.072	45.460.997
Aantal gewone aandelen in omloop	15.026.370	15.026.370
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	15.026.370	14.874.698
EPRA-resultaat (groepsaandeel) per aandeel (in €)[1]	3,26	3,06
EPRA-resultaat (groepsaandeel) per aandeel (in €) - verwaterd	3,26	3,06

[1] Het EPRA-resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het EPRA-resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het EPRA-resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 3,26 EUR per aandeel per 30.09.2026 versus 3,06 EUR per aandeel per 30.09.2025.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	30.09.2026	31.03.2026
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel) per aandeel IFRS[1]	85,15	85,64
EPRA NTA per aandeel[2]	82,12	83,41

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

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

6.2. Grondslag voor de opstelling

Het tussentijds financieel verslag voor het eerste halfjaar eindigend op 30 september 2026 is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door de GVV-Wetgeving en in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving'.

Met betrekking tot de fiscale tijdsverschillen tussen de lokale boekhouding en de geconsolideerde cijfers worden actieve en/of passieve latente belastingen geboekt. Deze worden geboekt via "ander portefeuilleresultaat".

Gedurende het eerste halfjaar heeft de vennootschap de boekhoudkundige verwerking van haar zonnepanelen herbeoordeeld. Op basis van deze analyse werd geconcludeerd dat zonnepanelen niet voldoen aan de definitie van vastgoedbeleggingen zoals opgenomen in IAS 40 Investment Property. Bijgevolg worden deze activa voortaan afzonderlijk verwerkt overeenkomstig IAS 16 Property, Plant and Equipment. Als gevolg van deze wijziging werden zonnepanelen ten belope van een bedrag van 9,6 mio EUR afzonderlijk geclassificeerd en gewaardeerd als materiële vaste activa.

Voor het overige werden in deze verkorte tussentijdse jaarrekening dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 maart 2026.

Als functionele en presentatievaluta wordt de euro (EUR) gebruikt, afgerond in duizenden.

6.3. Toepassing IFRS 3 Business combinations

De vennootschapstransacties van de afgelopen boekjaren werden niet verwerkt als een business combination zoals gedefinieerd onder IFRS 3 vanuit de vaststelling dat deze niet van toepassing is, gelet op de aard en de schaalgrootte van de vennootschappen waarover controle verworven is. Het gaat om vennootschappen die een beperkt aantal panden bezitten en waarvan het niet de intentie is om ze als een autonome business aan te houden. De vennootschappen worden integraal geconsolideerd. We verwijzen in dit verband eveneens naar bijlage 6.

6.4. Goedkeuring nieuwe standaarden tot en met 30 september 2026 (EFRAG statusrapport 24 september 2026)

De volgende **nieuwe standaarden en wijzigingen** aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2026 en zijn goedgekeurd door de EU:

- **Jaarlijkse aanpassingen Volume 11 (van kracht per 1 januari 2026).** De gewijzigde standaarden zijn:
  - IFRS 1 Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards;
  - IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen en aanvullende begeleiding voor de implementatie van IFRS 7;
  - IFRS 9 Financiële Instrumenten;
  - IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening; en
  - IAS 7 Kasstroomoverzicht.

De volgende **nieuwe standaard en wijzigingen** aan de standaarden werden gepubliceerd, die mogelijk van invloed kunnen zijn op Retail Estates NV, en zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2026 **maar niet zijn goedgekeurd door de EU**:

- Geen

De volgende **nieuwe standaarden en wijzigingen** aan standaarden werden gepubliceerd, die mogelijk van invloed kunnen zijn op Retail Estates NV, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2026 en **zijn goedgekeurd door de EU**:

- **IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening (van kracht per 1 januari 2027).** De IASB heeft IFRS 18 uitgegeven, de nieuwe standaard voor presentatie en toelichting in de jaarrekening, met een focus op aanpassingen aan de resultatenrekening. De belangrijkste nieuwe concepten die geïntroduceerd worden in IFRS 18 hebben betrekking op:
  - De structuur van de resultatenrekening;
  - Verplichte toelichtingen in de jaarrekening voor bepaalde prestatie-indicatoren van winst en verlies die buiten de financiële overzichten van een entiteit worden gerapporteerd (dat wil zeggen, door het management gedefinieerde prestatie-indicatoren); en
  - Verbeterde principes voor aggregatie en disaggregatie die van toepassing zijn op de primaire financiële overzichten en toelichtingen in het algemeen.

  IFRS 18 zal IAS 1 vervangen; veel van de andere bestaande principes in IAS 1 worden behouden, met beperkte wijzigingen. IFRS 18 zal geen invloed hebben op de erkenning of waardering van posten in de jaarrekening, maar het kan wel veranderen wat een entiteit rapporteert als haar 'operationele winst of verlies'.

  IFRS 18 zal van toepassing zijn op verslagperiodes die beginnen op of na 1 januari 2027 en is ook van toepassing op vergelijkende informatie. De veranderingen in presentatie en toelichtingen die vereist zijn door IFRS 18 kunnen systeem- en proceswijzigingen vereisen.

  Retail Estates nv is op de hoogte van de uitgifte van IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening, die van kracht wordt voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2027. Deze nieuwe standaard zal naar verwachting een impact hebben op de presentatie van de resultatenrekening van Retail Estates nv, alsook op de identificatie, presentatie en toelichting van door het management gedefinieerde prestatie-indicatoren van winst en verlies (Management Performance Measures –MPM's).

  Retail Estates nv heeft de analyse van de impact van IFRS 18 op haar financiële verslaggeving opgestart. Deze analyse is momenteel volop lopende en heeft tot doel de vereisten van IFRS 18 tijdig en correct te implementeren tegen de datum van verplichte toepassing. Eventuele gevolgen voor de presentatie van de resultatenrekening en de gehanteerde prestatie-indicatoren zullen in een later stadium verder worden geëvalueerd en toegelicht.

De volgende **nieuwe standaarden en wijzigingen** aan standaarden werden gepubliceerd, die mogelijk van invloed kunnen zijn op Retail Estates NV, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2026 en **zijn nog niet goedgekeurd door de EU**:

- Geen

6.5. Verklaring van de bij Retail Estates NV verantwoordelijke persoon

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het K.B. van 14 november 2007, verklaart Nicolas Beaussillon, gedelegeerd bestuurder, dat bij zijn weten,

a) de verkorte tussentijdse jaarrekening, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse

financiële verslaggeving' zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Retail Estates NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen.

b) het tussentijds verslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopende boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte tussentijdse jaarrekening, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte tussentijdse jaarrekening indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden.

6.6. Gesegmenteerde informatie

IFRS 8 definieert een operationeel segment als volgt: een operationeel segment is een onderdeel van de onderneming (IFRS 8.2):

- dat zich bezighoudt met economische activiteiten die opbrengsten of die kosten met zich meebrengen (inclusief opbrengsten en kosten uit transacties met andere onderdelen van dezelfde onderneming);
- waarvan de operationele resultaten regelmatig beoordeeld worden door de 'chief operating decision maker' (CODM) teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen; en
- waarvoor afzonderlijke financiële informatie beschikbaar is.

Retail Estates maakt een onderscheid tussen drie geografische segmenten: België, Nederland en Frankrijk.

Binnen Retail Estates treedt het managementcomité op als CODM.

Gesegmenteerde informatie – Winst & Verlies

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €)	30.09.2026					30.09.2025				
	België	Nederland	Frankrijk	Niet toe-gewezen bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Frankrijk	Niet toe-gewezen bedragen	TOTAAL
Huurinkomsten	46.207	28.107	868		75.182	45.910	26.932	0		72.841
Met verhuur verbonden kosten	300	-98	-37		165	44	-193	0		-149
Nettohuurresultaat	**46.507**	**28.010**	**831**		**75.348**	**45.953**	**26.739**	**0**		**72.692**
Recuperatie van vastgoedkosten										
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4.852	2.728	121		7.701	5.128	2.442	0		7.570
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.093	-3.920	-122		-9.135	-5.333	-3.643	0		-8.976
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-13	-14	0		-27	-62	-19	0		-81
Vastgoedresultaat	**46.253**	**26.803**	**831**		**73.886**	**45.687**	**25.518**	**0**		**71.205**
Technische kosten	-435	-676	0		-1.111	-2.088	-1.404	0		-3.491
Commerciële kosten	-304	-87	0		-391	-547	-50	0		-596
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-283	-47	0		-330	-400	-161	0		-561
Beheerskosten vastgoed	-2.515	-791	-46		-3.352	-2.719	-909	0		-3.628
Andere vastgoedkosten	-2	0	0		-2	-2	0	0		-2
Vastgoedkosten	**-3.538**	**-1.600**	**-46**		**-5.185**	**-5.756**	**-2.523**	**0**		**-8.279**
Operationeel vastgoedresultaat	**42.714**	**25.202**	**784**		**68.701**	**39.931**	**22.995**	**0**		**62.926**
Algemene kosten van de vennootschap				-4.472	-4.472				-4.622	-4.622
Andere operationele opbrengsten en kosten				0						
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille					**64.229**					**58.304**

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €)	30.09.2026					30.09.2025				
	België	Nederland	Frankrijk	Niet toe-gewezen bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Frankrijk	Niet toe-gewezen bedragen	TOTAAL
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	75	0	0		75	-245	30	0		-215
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0	0							
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.383	6.009	-667		9.724	8.261	238	0		8.499
Ander portefeuilleresultaat	-511	-947	0		-1.458	194	-490	0		-296
Operationeel resultaat					**72.571**					**66.292**
Financiële opbrengsten				108	108				119	119
Netto-interestkosten				-12.077	-12.077				-10.258	-10.258
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				13.400	13.400				-6.427	-6.427
Andere financiële kosten				-47	-47				-37	-37
Financieel resultaat				**1.384**	**1.384**				**-16.603**	**-16.603**
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures				**-4**	**-4**				**-23**	**-23**
Resultaat vóór belastingen					**73.952**					**49.666**
Belastingen	**-125**	**-2.476**	**0**		**-2.601**	**-143**	**-2.007**	**0**		**-2.149**
Nettoresultaat					**71.351**					**47.516**
Toerekenbaar aan:										
Aandeelhouders van de Groep					70.755					47.149
Minderheidsbelangen					595					368

Gesegmenteerde balans

Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten (in duizenden €)	30.09.2026				31.03.2026			
	België	Nederland	Frankrijk	TOTAAL	België	Nederland	Frankrijk	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen[1]	1.391.277	718.898	28.721	2.138.896	1.382.406	709.625	0	2.092.031
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0	0	0	0	3.325	0	0	3.325

[1] Inclusief vaste activa in aanbouw conform IAS 40.

6.7. Waardering vastgoedbeleggingen in aanbouw

Conform de IAS 40-norm worden de vaste activa in aanbouw opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Bij aankoop worden ze gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-aftrekbare btw.

Als de Groep van oordeel is dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in aanbouw niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald maar verwacht dat de reële waarde zal kunnen worden bepaald wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn, boekt ze de vastgoedbelegging in aanbouw aan kostprijs tot het ogenblik dat de reële waarde kan worden bepaald (wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn) of tot op het moment dat de constructie voltooid is (afhankelijk van wat zich eerst voordoet), in overeenstemming met IAS 40.53. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

Een vastgoedbelegging in aanbouw kan slaan op een bouwgrond, afbraakpand, bestaand pand waarvan de bestemming moet worden veranderd en aanzienlijke verbouwingswerken vereist zijn om het de gewenste bestemming te geven of de verzameling van kosten in het kader van duurzaamheidsprojecten.



7. Overige bijlagen

Bijlage 1: huurinkomsten

Huurinkomsten (in duizenden €)	30.09.2026	30.09.2025
Op minder dan één jaar	152.900	146.858
Tussen één en vijf jaar	488.369	463.583
Op meer dan vijf jaar	364.046	382.581

De stijging van de huuropbrengsten is hoofdzakelijk het gevolg van de indexaties van bestaande huren, een hogere bezettingsgraad in vergelijking met een jaar geleden, en de aankoop van een retailpark in Frankrijk.

De tabel hierboven geeft bij wijze van theoretische oefening aan hoeveel huurinkomsten Retail Estates zal innen op basis van de lopende huurovereenkomsten. Met betrekking tot de Belgische handelshuurcontracten doet dit geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle huurders gebruik maken van hun bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van de lopende driejaarlijkse periode. In deze omstandigheid staan alle Belgische winkelpanden binnen 3 jaar en 6 maand per definitie leeg.

Er werd het laatste halfjaar 0,64 mio EUR korting door middel van huurvrije periodes gegeven. Over de volledige portefeuille hebben 57 contracten een step-up huur. Er worden geen andere materiële incentives gegeven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.

Type huurovereenkomst

Voor haar gebouwen in België sluit de Groep handelshuurcontracten af voor een periode van minimaal negen jaar, meestal opzegbaar door de huurder na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden voor de vervaldag.

In Nederland hebben de standaardcontracten een looptijd van vijf jaar. Ze zijn om de vijf jaar opzegbaar en kunnen hernieuwd worden voor twee bijkomende periodes van vijf jaar. Verdere hernieuwingen dienen contractueel geregeld te worden.

De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd. In België zijn de belastingen, taksen (onroerende voorheffing inbegrepen), de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten principieel ten laste van de huurder. In Nederland worden de belastingen en verzekeringspremie geacht deel uit te maken van de huurprijs en zijn ze bijgevolg niet doorrekenbaar aan de huurders.

Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van drie maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen de partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijke expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede, onder voorbehoud van normale slijtage. De huurder kan de huurovereenkomst niet overdragen, noch de ruimten geheel of gedeeltelijk onderverhuren, tenzij mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

Bijlage 2: vastgoedbeleggingen

Voor meer informatie omtrent de investeringen en desinvesteringen verwijzen wij naar het activiteitenverslag in het hoofdstuk Beheersverslag (pagina 8).

Investerings- en herwaarderingstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen[1]		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	30.09.2026	31.03.2026	30.09.2026	31.03.2026	30.09.2026	31.03.2026
Saldo per einde van het vorige boekjaar[2]	**2.092.031**	**2.069.537**	**3.325**	**18.457**	**2.095.355**	**2.087.994**
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoedvennootschappen						
Verwerving d.m.v. inbreng vastgoedvennootschappen						
Geactiveerde financieringskosten	61	58			61	58
Aankoop van vastgoedbeleggingen	29.088	5.434			29.088	5.434
Investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief	6.386	13.916			6.386	13.916
Inbreng van vastgoedbeleggingen						
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen						
Verkoop vastgoedbeleggingen		-1.144	-3.325	-31.568	-3.325	-32.712
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop		-16.436		16.436		
IFRS 16	-15	314			-15	314
Andere overdrachten						
Verwerving vaste activa in aanbouw	1.482	2.437			1.482	2.437
Oplevering vaste activa in aanbouw naar portefeuille	1.308	-7.726			1.308	-7.726
Overdracht vastgoedbeleggingen naar vaste activa in aanbouw	-1.308	7.726			-1.308	7.726
Overdracht vaste activa in aanbouw naar deelnemingen in geassocieerde vennootschappen						
Variatie in de reële waarde (+/-)	9.863	27.540			9.863	27.540
Per einde van het semester/boekjaar	**2.138.896**	**2.101.656**		**3.325**	**2.138.896**	**2.104.980**
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	2.254.960	2.214.827		3.408	2.254.960	2.218.235

[1] Inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

[2] Het openingsbalans saldo wijkt af van het saldo per einde van het vorige boekjaar wegens de wijziging in waarderingsregels van de zonnepaneelinstallaties

De investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief bedroegen voor het eerste semester van het boekjaar 2026-2027 6,39 mio EUR. Daarbovenop werd ook nog 1,48 mio EUR geïnvesteerd in de ontwikkeling voor eigen rekening. De aankoop vastgoedbeleggingen bedragen 29,09 mio EUR welke volledig gerelateerd zijn aan de aankoop van het Retailpark in Frankrijk.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt in het huidige boekjaar 9,86 mio EUR. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de positieve impact van de geschatte markthuur-

(ERV) en indexatieaanpassingen (+13,13 mio EUR), gedeeltelijk gecompenseerd door het effect van duurzaamheidsinvesteringen en andere projectinvesteringen op de vastgoedbeleggingen (-3,99 mio EUR).

Daarnaast werd op de portefeuille een bijkomende positieve waarderingsimpact gerealiseerd als gevolg van contractherniewingen en nieuwe huurcontracten (+2,28 mio EUR), terwijl leegstand leidde tot een negatieve waarderingsimpact van -0,30 mio EUR. Tot slot hadden overige eenmalige factoren een negatieve impact van -1,26 mio EUR.

Voor de verdere evoluties in vastgoedbeleggingen en de activa aangehouden voor verkoop verwijzen we naar Analyse van de resultaten (pagina 15).

Zoals vermeld in de waarderingsregels worden de vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Bij aankoop worden ze gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-aftrekbare btw.

Als de Groep van oordeel is dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in aanbouw niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald maar verwacht dat de reële waarde zal kunnen worden bepaald wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn, boekt ze de vastgoedbelegging in aanbouw aan kostprijs tot het ogenblik dat de reële waarde kan worden bepaald (wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn of tot de constructie voltooid is, afhankelijk van wat zich eerst voordoet), in overeenstemming met IAS 40.53. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

Binnen de vastgoedbeleggingen bedragen de huidige vaste activa in aanbouw 14,37 mio EUR tegenover 19,54 mio EUR per 31 maart 2026. Deze zijn volledig gewaardeerd aan kost aangezien de reële waarde nog niet op een betrouwbare manier kan worden gewaardeerd.

IFRS 13

IFRS 13 heeft een uniform raamwerk geïntroduceerd voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum.

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen de reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de IFRS 13-hiërarchie:

- **Niveau 1**: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- **Niveau 2**: waardering gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- **Niveau 3**: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

Waarderingsmethodologie Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De waardering van de vastgoedbeleggingen gebeurt aan reële waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting zoals beschreven in de “Grondslagen voor financiële verslaggeving” eerder in dit Financieel Verslag).

De methodes die gebruikt worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen zijn de volgende:

De investeringswaarde wordt meestal berekend op basis van een kapitalisatie met een BAR (brutoaanvangsrendement) van de thans geschatte markthuurwaarde, rekening houdend met eventuele correcties zoals de contractueel verschuldigde basisjaarhuur, leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Het BAR is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site en de kwaliteit van de huurders en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

Daarnaast wordt er bij de bepaling van het BAR ook rekening gehouden met gedane duurzaamheidsinvesteringen en algemene energie- en klimaataspecten.

Bij panden waarbij de eigendomsrechten zijn opgesplitst in enerzijds de naakte eigendom en anderzijds de opstalrechten of erfpachtrechten wordt de waarde van de opstalrechten of erfpachtrechten bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de nettohuurinkomsten, dus na aftrek van de verschuldigde opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen, en dit voor de periode tot het einde van deze erfpacht- of opstalovereenkomst.

De waarde van de naakte eigendom wordt bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de periodieke opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen tot op datum van de vervaldag van deze overeenkomst.

Niet-observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde:

België

			30.09.2026		31.03.2026	
Type vastgoed	Methode	Input	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
Retailpark	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,25%-10%	6,59 %	5,25%-10%	6,65 %
		Jaarlijkse markthuur[1]	50 - 225	120,83	50 - 225	121,66
		Jaarlijkse contractuele huur[1]	38 - 336	126,85	42 - 336	128,74
		Resterende looptijd in maanden (einde contract)[2]	0-312m	92m	0-312m	96m
		Resterende looptijd in maanden (eerste vervaldag)[3]	0-36m	19m	0-36m	20m
		Leegstand in maanden	0-9		0-12	
	DCF (Discounted Cash Flow)	Verdisconteringsvoet (%)	5,55%-7%	6,45 %	5,55%-7%	6,46 %
		Jaarlijkse markthuur[1]	95 - 200	135,32	95 - 200	133,75
		Jaarlijkse contractuele huur[1]	93 - 263	143,42	85 - 263	142,02
		Resterende looptijd (einde contract)[2]	0-252m	82m	0-252m	83m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag)[3]	0-36m	24m	0-36m	24m
		Leegstand in maanden	0-9m		0-6m	

[1] Om een vertekend beeld te voorkomen werden twee opstalcontracten en de financial leases buiten de berekeningsbasis gehouden, aangezien deze geen tussentijdse opzegopties omvatten.

[2] Om representatieve vorken te bekomen voor zowel de contractuele huren als de markthuren, zijn tijdelijke contracten en units kleiner dan 200 m² uitgesloten van de analyse.

[3] Om vertekening te vermijden werden twee opstalcontracten met een looptijd tot 2063 en 2070 buiten beschouwing gelaten, zodat de vorken een meer representatief beeld geven.

Type vastgoed	Methode	Input	30.09.2026 Vork	30.09.2026 Gewogen gemiddelde	31.03.2026 Vork	31.03.2026 Gewogen gemiddelde
Retailcluster	BAR- kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,75%-9,25%	6,84 %	5,75%-9,25%	6,67 %
		Jaarlijkse markthuur[1]	65 - 200	119,12	40 - 200	115,60
		Jaarlijkse contractuele huur[1]	54 - 252	127,72	51 - 252	120,83
		Resterende looptijd (einde contract)[2]	0 - 252m	93m	0 - 252m	91m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag)[3]	0-36m	23m	0-36m	21m
		Leegstand in maanden	0 - 12m		0 - 12m	
	DCF (Discounted Cash Flow)	Verdisconteringsvoet (%)	6%-7,54%	6,59 %	6%-9%	6,56 %
		Jaarlijkse markthuur[1]	50 - 156	115,57	70 - 156	113,13
		Jaarlijkse contractuele huur[1]	77 - 180	109,47	77 - 180	106,61
		Resterende looptijd (einde contract)[2]	0-192m	114m	0-192m	118m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag)[3]	0-132m	74m	0-132m	78m
		Leegstand in maanden	0-18m		0-18m	

[1] Om een vertekend beeld te voorkomen werden twee opstalcontracten en de financial leases buiten de berekeningsbasis gehouden, aangezien deze geen tussentijdse opzegopties omvatten.

[2] Om representatieve vorken te bekomen voor zowel de contractuele huren als de markthuren, zijn tijdelijke contracten en units kleiner dan 200 m² uitgesloten van de analyse.

[3] Om vertekening te vermijden werden twee opstalcontracten met een looptijd tot 2063 en 2070 buiten beschouwing gelaten, zodat de vorken een meer representatief beeld geven.

Type vastgoed	Methode	Input	30.09.2026 Vork	30.09.2026 Gewogen gemiddelde	31.03.2026 Vork	31.03.2026 Gewogen gemiddelde
Individuele panden	BAR- kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,75% - 9,5%	6,83 %	5,75% - 9,5%	6,74 %
		Jaarlijkse markthuur[1]	60 - 170	103,81	55 - 170	99,61
		Jaarlijkse contractuele huur[1]	81 - 179	108,08	61 - 197	101,59
		Resterende looptijd (einde contract)[2]	0 - 312m	95m	0 - 312m	93m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag)[3]	0 - 36m	28m	0 - 36m	28m
		Leegstand in maanden	0-9m		0-12m	
	DCF (Discounted Cash Flow)	Verdisconteringsvoet (%)	6,25 % - 7%	7,23 %		
		Jaarlijkse markthuur[1]	70 - 95	82,60		
		Jaarlijkse contractuele huur[1]	78 - 103	90,83		
		Resterende looptijd (einde contract)[2]	0 - 120m	86m		
		Resterende looptijd (eerste vervaldag)[3]	0 - 120m	23m		
		Leegstand in maanden	0m			

[1] Om een vertekend beeld te voorkomen werden twee opstalcontracten en de financial leases buiten de berekeningsbasis gehouden, aangezien deze geen tussentijdse opzegopties omvatten.

[2] Om representatieve vorken te bekomen voor zowel de contractuele huren als de markthuren, zijn tijdelijke contracten en units kleiner dan 200 m² uitgesloten van de analyse.

[3] Om vertekening te vermijden werden twee opstalcontracten met een looptijd tot 2063 en 2070 buiten beschouwing gelaten, zodat de vorken een meer representatief beeld geven.

Nederland

Type vastgoed	Methode	Input	30.09.2026 Vork	30.09.2026 Gewogen gemiddelde	31.03.2026 Vork	31.03.2026 Gewogen gemiddelde
Retailpark	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet	5,21%-8,54%	6,70 %	5,21%-8,66%	6,75 %
		Jaarlijkse markthuur (EUR/m²)	35 - 369	116,79	35 - 369	115,82
		Jaarlijkse contractuele huur	43 - 378	127,74	43 - 369	124,98
		Resterende looptijd (einde contract in maanden)	0-144m	49m	0-144m	51m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag in maanden)	0-144m	46m	0-132m	47m
		Leegstand in maanden	0-12m	/	0-12m	/

Frankrijk

Type vastgoed	Methode	Input	30.09.2026 Vork	30.09.2026 Gewogen gemiddelde	31.03.2026 Vork	31.03.2026 Gewogen gemiddelde
Retailpark	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet	4,2%-6,7%	6,26 %		
		Jaarlijkse markthuur (EUR/m²)	110 - 450	153,76		
		Jaarlijkse contractuele huur	119 - 273	156,05		
		Resterende looptijd (einde contract in maanden)	0-108m	52m		
		Resterende looptijd (eerste vervaldag in maanden)	0-12m	23m		
		Leegstand in maanden	0-12m	/		

Sensitiviteit van waarderingen vastgoedbeleggingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fairvalue hiërarchie is als volgt (ceteris paribus):

- Het effect van de stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met 21,05 mio EUR.
- Het effect van een stijging (daling) van de huurinkomsten met 2% of 5% is lineair.
- Het effect van een stijging van de yield met 100 bps geeft aanleiding tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 269,51 mio EUR.
- Een daling van de yield met 100 bps leidt tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 362,29 mio EUR.

Onderstaande sensitiviteitsanalyse illustreert de mogelijke impact van wijzigingen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op zowel het eigen vermogen als de schuldgraad van de Groep:

- Het effect van de stijging (daling) van 5% van de waardering van de vastgoedportefeuille geeft aanleiding tot een stijging (daling) van het eigen vermogen met 8,18%.
- Het effect van de stijging van 5% van de waardering van de vastgoedportefeuille geeft aanleiding tot een daling van de schuldgraad met 187 bps.
- Een daling van de waardering van de vastgoedportefeuille met 5% leidt tot een stijging van de schuldgraad met 206 bps.

Waarderingsmethodologie Zonnepanelen

In het kader van ESG-doelstellingen wordt er geïnvesteerd in zonnepanelen die conform de GVV-wetgeving gewaardeerd moeten worden door een erkende vastgoeddeskundige. De waarde van de zonnepanelen wordt bepaald op basis van een theoretisch model dat vertrekt van de individuele potentiële elektriciteitsproductie van elke installatie. Vervolgens wordt deze gewaardeerd vertrekkende uit de variabele marktprijs voor elektriciteit zoals die geldt op het ogenblik van de waardering. Hierbij wordt abstractie gemaakt van de lopende exploitatievoorwaarden om zo tot een soort geschatte huurwaarde te komen voor de installaties. Door een rendement toe te passen dat zou betaald worden indien de installatie door derden wordt overgenomen, wordt de marktwaarde bepaald.

Dit is het overzicht van de zonnepaneelinvesteringen:

(in duizenden €)		30.09.2026			31.03.2026		
Land	Bouwjaar	Reële waarde	Actuele huur-inkomsten	Investerings-kost	Reële waarde	Actuele huur-inkomsten	Investerings-kost
België	2017-2026	7.763,42	298,08	5.788,60	7.605,58	531,70	5.642,64
Nederland	2017-2022	1.951,45	64,93	1.120,77	1.999,40	136,79	1.120,77
Frankrijk		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Niet-observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde:

Waarderingstechniek	Discounted cash flow
Impliciete zonneschijnduur	Het waarderingsmodel houdt rekening met 1.088 vollasturen op jaarbasis en een rendement van 85%, wat overeenstemt met 925 uur per jaar. Op 30 september 2026 bedraagt het totaal gewaardeerd installatievermogen 9,6 MWp.
Energieprijs	De langetermijnenergieprijs wordt bepaald op basis van analyse van historische en verwachte langetermijnenergieprijzen. Daarnaast wordt rekening gehouden met 65% zelfconsumptie en 35% injectie op het net. De waardering op 30 september 2026 houdt rekening met een energietarief tussen de 240 EUR/MWh en 280 EUR/MWh. Op de marktprijs wordt een korting van 20% toegepast. De geldende injectietarieven bedragen tussen de 25 EUR/MWh en 50 EUR/MWh. Dit resulteert in een energieprijs tussen 130 EUR/MWh en 150 EUR/MWh. Met eventuele subsidies of groenestroomcertificaten wordt geen rekening gehouden.
Inflatiepercentage	De inflatie op lange termijn is gebaseerd op de toegepaste percentages op de vastgoedbeleggingen door de taxateur, die binnen de vork van 2% - 2.5% vielen voor zowel België als voor Nederland.
Verdisconteringsvoet	De berekende jaarlijkse nettokasstromen worden verdisconteerd aan een discontovoet van 10%, wat overeenstemt met het minimumrendement dat investeerders verwachten voor PV-installaties. Deze discontovoet is afgeleid uit een marktanalyse door de taxateur van gerealiseerde rendementen.
Rendementsdaling	De zonnepaneelinstallatie kent een rendementsdaling van 0,5% per jaar en wordt na 25 jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost voor het verwijderen van de installatie.
Onderhoud en capex	Er worden verschillende operationele kosten in rekening genomen gerelateerd aan de exploitatie van de installatie. Een vaste onderhoudsfee wordt gerekend voor het onderhoud van het dak en de installatie. Verzekeringskosten worden ook mee in rekening genomen. Indien toepasselijk wordt het recht van opstal opgenomen als kost.

Sensitiviteit van zonnepaneelwaarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value hiërarchie is als volgt (ceteris paribus):

	Impact op reële waarde bij:	
Niet-observeerbare inputs	daling	stijging
Impliciete zonneschijnduur	negatief	positief
Rendement zonnepanelen	negatief	positief
Energieprijs	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Onderhoud en capex	positief	negatief

Het effect van de stijging (daling) van 10% van de energieprijzen geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de zonnepanelen met 1,15 mio EUR. Het effect van een stijging van de discontovoet met 50 bps resulteert in een daling van de reële waarde van de zonnepanelen met 0,36 mio EUR. Een daling van de discontovoet met 50 bps geeft aanleiding tot een stijging van de reële waarde van de zonnepanelen met 0,38 mio EUR.

Waarderingsproces

Het waarderingsproces met betrekking tot de vastgoedschattingen wordt bepaald door de CEO en CFO, na goedkeuring door het auditcomité. Daarbij wordt tevens bepaald welke onafhankelijke vastgoeddeskundige zal worden aangesteld voor de respectieve delen van de vastgoedportefeuille. Typisch worden er contracten afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

Er wordt gewerkt met een onafhankelijke vastgoeddeskundige per land, om ervoor te zorgen dat de specifieke kenmerken van elke geografische regio correct weerspiegeld worden. De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd. De waarderingsmethode (zie supra) wordt bepaald door de vastgoeddeskundige. De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan het object, waarna een gedetailleerd vastgoedverslag wordt opgesteld en tevens drie desktopreviews.

De verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen zijn gebaseerd op:

- Informatie die door de Vennootschap aangeleverd wordt, zoals lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, eventuele huurkortingen, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel systeem en beheersysteem van de openbare GVV en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de Vennootschap.
- Door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen. De assumpties hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de finance manager van de vennootschap, alsook door het management van de openbare GVV. Elk kwartaal worden alle materiële verschillen (positief en negatief) in absolute en relatieve termen (versus vorig kwartaal en vorig jaar) vergeleken en geanalyseerd. Op basis hiervan volgt een bespreking van het management met de vastgoeddeskundige die tot doelstelling heeft alle data met betrekking tot de verschillende sites accuraat en volledig te reflecteren in de schattingen. Ten slotte worden de finale vastgoedschattingen voorgesteld aan het auditcomité.

Impact van de verkoop van vastgoedbeleggingen

De desinvesteringen in de eerste helft van het boekjaar 2026-2027 resulteerden in een daling van de vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop met 3,32 mio EUR.

Waarderingen per vastgoeddeskundige

Onderstaande tabel toont een overzicht van de waarderingen per deskundige ten opzichte van het geconsolideerd balanstotaal aan vastgoedbeleggingen:

Waarderingen deskundigen (in duizenden €)	30.09.2026
Totaal waarderingen deskundigen	**2.124.892**
CBRE België	750.475
C&W België	605.689
C&W België: Distri-Land waardering	23.338
C&W Nederland	543.273
CBRE Nederland	45.884
Stadim Nederland	82.402
Colliers Nederland	45.110
C&W Frankrijk	28.721
Totaal vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	**2.138.896**
Variaties met verslagen vastgoeddeskundigen:	14.004
Vaste activa in aanbouw	14.371
Distri-Land[1]	-4.076
IFRS 16	3.796
Overige	-86
Totaal vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop (excl. variaties met verslagen vastgoeddeskundigen)	**2.124.892**

[1] De variatie m.b.t. Distri-Land vloeit voort uit het feit dat Retail Estates ongeveer 90% van de uitgegeven vastgoedcertificaten bezit. De in de cijfers opgenomen vastgoedbeleggingen worden derhalve proportioneel gecorrigeerd t.o.v. de totale door de schatters bepaalde portefeuillewaarde. Daarnaast wordt er ook nog gecorrigeerd voor operationele kosten, het aandeel van de aandeelhouders van de emittent en de emittent zelf.

Bijlage 3: langlopende en kortlopende financiële schulden

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen (in duizenden €)	30.09.2026	31.03.2026
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	665.340	647.726
Financiële leasing	5.673	4.849
Obligatielening	15.964	15.956
Subtotaal	**686.977**	**668.532**
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	108.358	21.629
Obligatielening	74.985	129.944
Commercial paper	39.250	40.150
Subtotaal	**222.593**	**191.723**
Totaal	**909.571**	**860.255**

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen- exclusief interestlasten (in duizenden €)	30.09.2026	31.03.2026
Tussen één en twee jaar	123.523	133.567
Tussen twee en vijf jaar	372.726	370.950
Meer dan vijf jaar	185.055	159.165

Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente / vaste rente (in duizenden €)[1]	30.09.2026	31.03.2026
Leningen aan een variabele rente	740.688	652.744
Leningen aan een vaste rente	163.209	202.662

[1] Zonder rekening te houden met afdekkingsinstrumenten

Retail Estates NV beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten (in duizenden €)[2]	30.09.2026	31.03.2026
Vervallende binnen het jaar	0	0
Vervallende na één jaar	221.012	239.062

[2] 39,25 mio EUR van de niet gebruikte kredietlijnen wordt gebruikt als backup lijn voor de opgenomen bedragen van het commercial paper programma

Inschatting van de toekomstige interestlasten zonder rekening te houden met indekkingsinstrumenten (in duizenden €)	Totale toekomstige interestlasten 30.09.2026	31.03.2026
Binnen één jaar	34.776	29.985
Tussen één en vijf jaar	89.787	97.877
Meer dan vijf jaar	6.169	9.958
Totaal	**130.733**	**137.819**

Reconciliatie tussen wijzigingen in de financiële schulden en het geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden €)	31.03.2026	+ Cash flows	+ non cash wijzigingen	30.09.2026
Financiële schulden	**860.255**			**909.571**
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	669.355	104.344		773.699
Obligaties	145.901	-55.000	48	90.949
Financiële leasing	4.849		824	5.673
Commercial paper	40.150	-900		39.250

In de loop van het boekjaar was er een nettotoename van de financiële verplichtingen met 48,49 mio EUR. Er werden 115,05 mio EUR aan leningen opgenomen. Het gaat om 40,00 mio EUR nieuw afgesloten leningen en 75,05 mio EUR opnames van bestaande kredietlijnen. 65,71 mio EUR leningen werden terugbetaald. Dit zijn allemaal leningen die in het boekjaar afliepen. De opname van commercial paper bedroeg in het boekjaar 39,25 mio EUR, de terugbetalingen van commercial paper bedroegen 40,15 mio EUR. Daarnaast zijn er ook nog kosten gepaard aan de uitgifte van obligaties die gespreid in resultaat worden genomen.

Retail Estates tracht zoveel mogelijk om de bilaterale leningen en obligatieleningen die hun vervaldag naderen één jaar vooraf te financieren. Financiering die binnen het jaar vervalt maar waarvoor herfinancieringsovereenkomsten afgesloten zijn per 30 september 2026 worden gepresenteerd als lange termijn financiering. Op 30 september 2026 betrof dit 29,00 mio EUR van de opgenomen kredieten. Voor de obligatieleningen ten belope van 74,98 mio EUR die binnen het jaar vervallen werden er alternatieve financieringen afgesloten (zie verder). Aangezien het hier niet een verlenging of een aanpassing van een bestaande financieringsovereenkomst betreft, worden de huidige obligatieleningen die binnen het jaar vervallen dan ook op korte termijn gepresenteerd.

Structuur van de financiële schulden

Op 30 september 2026 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 909,57 mio EUR. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Langlopende verplichtingen

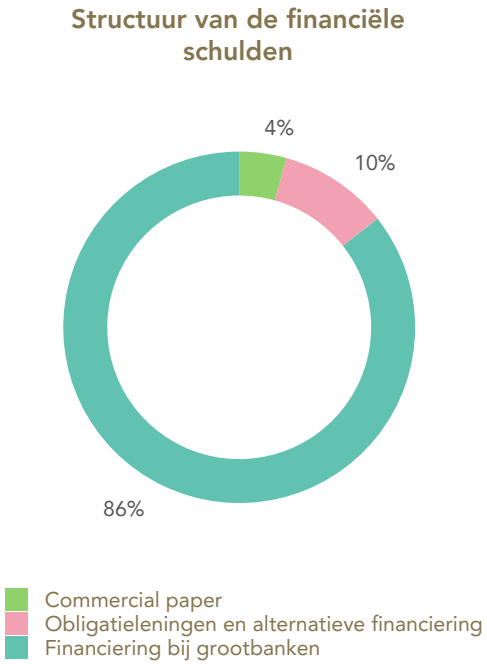
- 665,34 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op lange termijn, gespreid over verschillende banken
- 5,67 mio EUR financiële leasing
- 15,96 mio EUR obligatieleningen

Dit is een stijging van 18,45 mio EUR ten opzichte van vorig jaar.

Kortlopende verplichtingen

- 108,36 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op korte termijn
- 39,25 mio EUR commercial paper
- 74,98 mio EUR obligatieleningen

Dit is een stijging van 30,87 mio EUR ten opzichte van vorig jaar.



93,28% van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interestrateswapcontract. Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 september 2026.

De vennootschap heeft twee, nog uitstaande obligatieleningen:

- 75 mio EUR uitgegeven op 18 december 2019 met een looptijd van 7 jaar, aan een rentevoet van 2,15%
- 16 mio EUR uitgegeven op 26 maart 2021 met een looptijd van 8 jaar, aan een rentevoet van 2,897%

De obligatielening van 75 mio EUR vervalt binnen het jaar en zal terugbetaald worden. Hiervoor kan de USPP-lijn gebruikt worden (zie verder).

USPP ten belope van 150 miljoen USD

Retail Estates onderzoekt regelmatig onder meer de opportuniteit van een private en/of publieke obligatielening.

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

Analyse van de interestlasten - interestsensitiviteit

De mate waarin Retail Estates zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Retail Estates een voorzichtige en langetermijngerichte indekkingsstrategie waarbij het renterisico op de variabel gefinancierde schuld grotendeels vooraf wordt ingedekt via interest rate swaps en, in mindere mate, caps. De doelstelling is niet om rente-evoluties te voorspellen of het laagste mogelijke renteniveau te realiseren, maar om de financieringskost en het EPRA-resultaat voorspelbaar te maken en de impact van sterke rentebewegingen te beperken. De indekkingen worden gespreid over verschillende banken en looptijden, zodat het renterisico geleidelijk in de tijd wordt herprijsd.

Er is ook een impact van interesttstijgingen of -dalingen op de marktwaarde van de afgesloten IRS-contracten en dus op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Indien de interestvoet met 1% zou stijgen heeft dit een positieve impact van +24,75 mio EUR op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

Indien de interestvoet met 1% zou dalen heeft dit een negatieve impact van -26,05 mio EUR op het eigen vermogen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

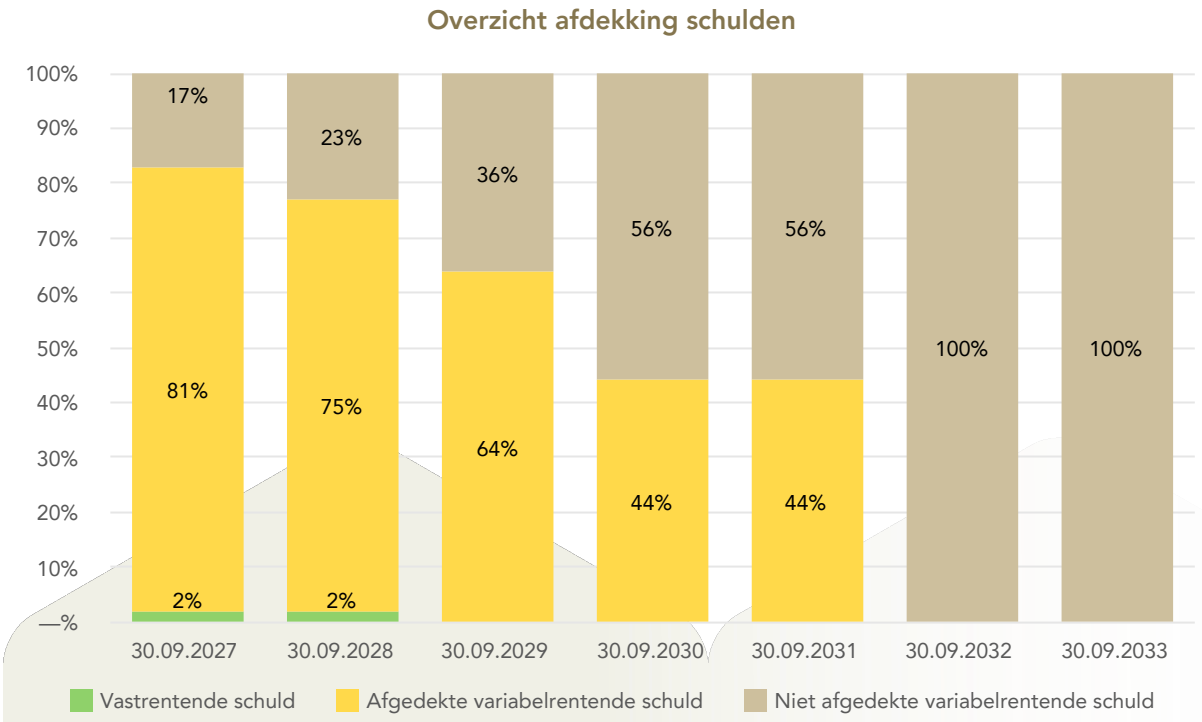
Principieel spreekt Retail Estates met zijn banken een convenant van 60% af met betrekking tot de schuldgraad.

Vervaldagen

De **gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden** van Retail Estates per 30 september 2026 bedraagt 3,00 jaar ten opzichte van 3,39 het jaar voordien. De pro-forma impact van de USPP-opname zou de maturiteit verlengen naar 4,1 jaar. Op 30 september 2026 bedraagt het totaal

aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 221,01 mio EUR. Dit is inclusief de backuplijnen voor commercial paper ten belope van 39,25 mio EUR. De netto beschikbare kredietlijnen bedragen dus 181,76 mio EUR.

De **hedgeratio**, dat is het percentage van de financiële schulden aan een vaste rentevoet of aan een variabele rentevoet die vervolgens werd ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en) of CAP's, bedraagt 93,28% op 30 september 2026 met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 3,88 jaar.



De **gewogen gemiddelde kost van de schulden** van Retail Estates bedraagt 2,57% voor het eerste semester van boekjaar 2026-2027, met inbegrip van kredietmarges en de kost van hedginginstrumenten. Gedurende het boekjaar 2025-2026 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 2,12% (zie jaarverslag 2025-2026).

De **Interest Cover Ratio** (= nettohuuropbrengsten/netto-interestkosten) is gelijk aan 6,24 voor de eerste jaarhelft van 2026-2027 tegenover 7,04 voor het volledige boekjaar 2025-2026. Retail Estates heeft met zijn banken een covenant dat deze interestcoverratio minstens 2 dient.

Bijlage 4: schuldgraad

De schuldgraad bedraagt 42,11% ten opzichte van 40,39% op 31 maart 2026. De beperkte stijging is vooral het gevolg van de dividenduitkering en de Franse acquisitie. Principieel spreekt Retail Estates met zijn banken een convenant van 60% af met betrekking tot de schuldgraad.

Berekening schuldgraad (in duizenden €)	30.09.2026	31.03.2026
Verplichtingen	955.451	898.699
Uit te sluiten:	**26.982**	**22.922**
I. Langlopende verplichtingen	**4.451**	**3.189**
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkings-instrumenten		
Uitgestelde belastingen	4.451	3.189
II. Kortlopende verplichtingen	**22.531**	**19.733**
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkings-instrumenten		
Overlopende rekeningen	22.531	19.733
Totale schuldenlast	**928.469**	**875.777**
Totaal activa	**2.246.496**	**2.196.725**
Toegelaten afdekkings-instrumenten op het actief	41.643	28.217
Uitgestelde belastingen		
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio	**2.204.853**	**2.168.508**
SCHULDGRAAD	**42,11 %**	**40,39 %**

Bijlage 5: financiële instrumenten

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum			30.09.2026		31.03.2026	
(in duizenden €)	Categorieën	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
I. Vaste activa						
Vorderingen financiële leasing	C	2	1.000	1.000	1.030	1.030
Leningen en vorderingen	A	2	32	32	32	32
Financiële vaste activa					34.846	34.846
II. Vlottende activa						
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	2	23.116	23.116	34.270	34.270
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	2	3.410	3.410	2.088	2.088
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans			**27.558**	**27.558**	**72.265**	**72.265**
I. Langlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen	A	2				
Kredietinstellingen			665.340	665.219	647.726	647.365
Financiële leasings op lange termijn			5.673	5.673	4.849	4.849
Obligatielening			15.964	15.676	15.956	15.795
Overige langlopende verplichtingen	A	2				
Overige financiële verplichtingen	C	2				
II. Kortlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen						
Kredietinstellingen			147.608	147.337	61.779	61.467
Obligatielening			74.985	74.937	129.944	129.715
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A/C	2/3	16.464	16.464	13.764	13.764
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans			**926.035**	**925.307**	**874.019**	**872.955**

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

- Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.
- Geldbeleggingen tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.
- Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via de winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als afdekkingsinstrument die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding.

Het grootste geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering aan reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

Niveau 2 in de hiërarchie der reële waarden betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op andere gegevens die, direct of indirect, kunnen worden vastgesteld voor de betrokken activa of passiva.

De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- De rubriek 'overige financiële verplichtingen' betreft interest rate swaps waarvan de reële waarde vastgelegd is met behulp van rentevoeten die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- De reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde:
  - hetzij omdat zij een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en -schulden);
  - hetzij omdat zij een variabele interestvoet dragen.

De reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet wordt geraamd aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep.

Financiële instrumenten aan geamortiseerde kostprijs

Retail Estates heeft op 30 september 2026 740,69 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 163,21 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet[10]. 93,28% van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interestrateswapcontract.

De vaste rentevoeten die voor deze langlopende schulden destijds zijn gecontracteerd, stemmen in de meeste gevallen niet langer overeen met de rentevoeten die momenteel op de geldmarkten gangbaar zijn, wat een verschil teweegbrengt tussen de boekwaarde en hun reële waarde.

De volgende tabel vergelijkt het totaalbedrag van de schulden met vaste rentevoet aan boekwaarde en in reële waarde per einde van het boekjaar 2025-2026, waarbij de reële waarde van de schulden met vaste rentevoet geraamd wordt aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep. Deze reële waarde van de schulden met vaste rentevoet wordt in de onderliggende tabel informatief vermeld. De boekwaarde is gelijk aan de geamortiseerde kostprijs.

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie.

	30.09.2026		31.03.2026	
Financiële schulden met vaste rentevoet (in duizenden €)	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	163.209	162.480	202.662	201.598

Financiële schulden aan reële waarde

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps, floors en caps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De variatie van de instrumenten bedraagt +13,43 mio EUR in het huidige boekjaar. De interest rate swaps zijn niveau 2-instrumenten.

[10] Hier worden de bruto bedragen (excl. geactiveerde kosten) opgenomen.

Reële waarde van financiële activa en passiva (in duizenden €)	30.09.2026	31.03.2026
Reële waarde van de financiële derivaten - Passief		
Reële waarde van de financiële derivaten - Actief	41.643	28.217
Totale reële waarde van financiële activa en passiva	**41.643**	**28.217**

Bijlage 6: lijst van geconsolideerde ondernemingen, deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode en wijzigingen in de consolidatiekring

	30.09.2026				30.09.2025			
Dochteronderneming	Externe financiële schulden[1] (in duizenden €)	Vastgoed-beleggingen[1] (in duizenden €)	Huurinkomsten[2] (in duizenden €)	Deelnemings-percentage	Externe financiële schulden[1] (in duizenden €)	Vastgoed-beleggingen[1] (in duizenden €)	Huurinkomsten[2] (in duizenden €)	Deelnemings-percentage
Finsbury Properties NV		0	0	100,00 %		0	0	100,00 %
Inducom NV		107.574	6	100,00 %		96.243	0	100,00 %
Regreen NV		3.789	510	100,00 %		8.265	412	100,00 %
Veilinghof 't Sas NV		0	0	26,19 %		0		26,19 %
Retail Estates Nederland NV		55.418	2.203	100,00 %		54.573	2.202	100,00 %
Cruquius Invest NV		85.487	3.123	100,00 %		80.612	3.046	100,00 %
Spijkenisse Invest NV	10.250	47.439	1.725	100,00 %	10.250	46.618	1.745	100,00 %
Heerlen I Invest NV		68.515	2.574	100,00 %		68.289	2.517	100,00 %
Heerlen II Invest NV		60.399	2.409	100,00 %		59.743	2.294	100,00 %
Retail Estates Middelburg Invest NV		34.347	1.536	100,00 %		33.931	1.460	100,00 %
Breda I Invest NV		43.656	1.704	100,00 %		41.731	1.659	100,00 %
Breda II Invest NV		26.617	1.019	100,00 %		25.473	1.002	100,00 %
Naaldwijk Invest NV		22.204	1.029	100,00 %		21.375	1.020	100,00 %
Zaandam Invest NV		37.672	1.378	100,00 %		36.594	1.339	100,00 %
Osbroek Invest NV		77.228	2.954	100,00 %		74.965	2.897	100,00 %
Venlo Invest NV		36.127	1.382	100,00 %		34.664	1.305	100,00 %
Alex Invest NV		43.338	2.076	50,00 %		42.826	1.811	50,00 %
Aquarius Invest NV		42.566	1.432	100,00 %		41.559	1.445	100,00 %
Waterman Invest NV		39.836	1.562	100,00 %		39.283	1.189	100,00 %
Retail Estates Ile-de-France SCI		28.721	868	100,00 %				

[1] Waarde op afsluitdatum van de geconsolideerde cijfers (30.09.2026) inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

[2] Voor de periode dat ze deel uitmaken van de Groep in het huidige boekjaar.

Alex Invest NV

Retail Estates heeft op 26 augustus 2022 de dochtervennootschap "Alex Invest N.V." opgericht in het kader van de investering in de Woonmall Alexandrium (Alexandrium III). De investering wordt ten belope van 60% gefinancierd door leningen (vanuit Retail Estates aan Alex Invest NV) en voor 40% door een kapitaalinbreng van Retail Estates en zijn partner (Westpoort Alexandrium B.V.). Westpoort Alexandrium B.V. staat onder controle van de familie Roobol die via een kapitaalverhoging een belang van 50 procent heeft verworven in de N.V. Alex Invest. Alex Invest N.V. wordt opgenomen in de consolidatie van Retail Estates via de integrale consolidatiemethode met verwerking van minderheidsbelangen ten belope van 50 procent.

Ondanks een participatie van 50% is Retail Estates van oordeel dat het controle uitoefent over Alex Invest in de zin van IFRS 10. Retail Estates heeft de meerderheid van de bestuurders en beslissingsmacht binnen de raad van bestuur, terwijl de mede-aandeelhouder de relevante activiteiten niet kan blokkeren. Daarnaast beschikt Retail Estates over doorslaggevende invloed op investeringsbeslissingen. Bijgevolg wordt Alex Invest integraal geconsolideerd en is er geen sprake van gezamenlijke controle.

Overige dochtervennootschappen

Alle dochtervennootschappen worden integraal geconsolideerd met uitzondering van Veilinghof 't Sas, waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast (we verwijzen naar de Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving onder de hoofding "Grondslag voor consolidatie" voor meer info omtrent deze consolidatiemethode). Retail Estates heeft een deelneming van 26,19% in Veilinghof 't Sas. De financiering gebeurt vanuit Retail Estates.

De vennootschappen Retail Estates Nederland, Cruquius Invest, Spijkenisse Invest, Heerlen I Invest, Heerlen II Invest, Breda I Invest, Breda II Invest, Zaandam Invest, Naaldwijk Invest, Osbroek Invest, Alex Invest, Venlo Invest, Aquarius Invest, Waterman Invest en Retail Estates Middelburg Invest zijn opgericht in Nederland. De vennootschap Retail Estates Île-de-France SCI is opgericht in Frankrijk. De overige vennootschappen zijn opgericht in België.

Fluctuaties

Binnen de huurinkomsten wordt per dochtervennootschap overwegend een stijging vastgesteld, voornamelijk als gevolg van indexaties. De grootste beweging is afkomstig van de toevoeging van de huurinkomsten van de nieuwe vennootschap Retail Estates Île-de-France SCI gerelateerd aan de aankoop van het Retailpark in Frankrijk.

Binnen de vastgoedbeleggingen is er een stijging in de waarde van de vastgoedbeleggingen per dochtervennootschap met uitzondering van Regreen NV. De waardedaling bij Regreen NV is het gevolg van het feit dat we een herclassificatie uitgevoerd hebben van de zonnepanelen volgens IAS 16 waardoor deze niet meer beschouwd worden als vastgoedbeleggingen. Daarnaast is de grootste beweging afkomstig van de toevoeging van de vastgoedbeleggingen van de nieuwe vennootschap Retail Estates Île-de-France SCI gerelateerd aan de aankoop van het Retailpark in Frankrijk.

8. Verslag van de commissaris omtrent de beoordeling van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de periode afgesloten op 30 september 2026

Aan de Raad van Bestuur Retail Estates NV

Inleiding

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte geconsolideerde balans van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen op 30 september 2026 en de daarbij horende geconsolideerde winst- en verliesrekening en geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen (de "verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie"). De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie vertoont een totaal van de verkorte geconsolideerde balans van EUR '000' 2.246.496 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening over een periode van 6 maanden sluit af met een nettoresultaat van EUR '000' 71.351.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk dat deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Omvang van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de "International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd volgens "International Standards on Auditing" en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgaande verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie, in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Diegem, 12 november 2026

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
vertegenwoordigd door Jeroen Bockaert*
Bedrijfsrevisor

*Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

Verslag van het aandeel

1. Kerncijfers

	30.09.2026	31.03.2026	30.09.2025
Hoogste koers (€)	71,60	69,60	69,40
Laagste koers (€)	63,10	62,40	56,70
Slotkoers (€)	63,10	66,00	63,50
Gemiddelde slotkoers (€)	67,58	64,30	64,20
Aantal aandelen	15.026.370	15.026.370	15.026.370
Marktkapitalisatie (mio EUR)	948,16	991,74	954,17
Gemiddeld dagvolume	11.074	15.240	16.432
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel) per aandeel IFRS[1] (€)	85,15	85,64	80,60
EPRA NTA (€)	82,12	83,41	78,99
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten[2] (€)	87,34	85,96	84,15
Brutodividend (vooropgesteld/uitgekeerd) (€)	*5,25*	5,20	*5,20*
Roerende voorheffing (30%) (€)	*1,58*	1,56	*1,56*
Nettodividend (€)	*3,68*	3,64	*3,64*

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

[2] Voor de definitie en het doel van deze alternatieve prestatiemaatstaf verwijzen we naar het Lexicon in het hoofdstuk 'Diversen'



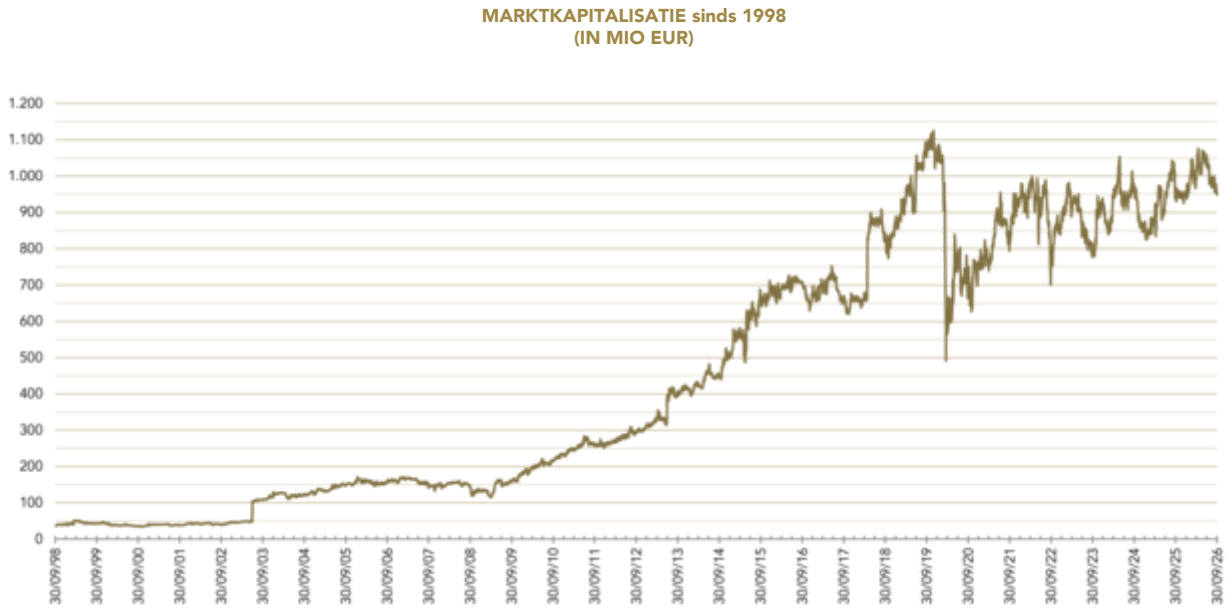
T-FORUM
TONGEREN
BELGIË

2. Prestaties

Marktkapitalisatie

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

De marktkapitalisatie van Retail Estates bedroeg 948,16 mio EUR op 30 september 2026.



Beurskoers

Tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar 2026-2027 schommelde de beurskoers tussen 63,10 EUR en 71,60 EUR. De gemiddelde slotkoers van het afgelopen semester bedroeg 67,58 EUR. Uiteindelijk sloot het aandeel de eerste jaarhelft af op 63,10 EUR.

Het afgelopen halfjaar daalde de koers van het aandeel Retail Estates met -4,39%. De Bel Mid, waar Retail Estates deel van uitmaakt, steeg met +2,13%. De Bel Real Estate index met alle Belgische genoteerde vastgoedspelers daalde -9,09%. De FTSE EPRA Nareit Developed Europe, die Europese beursgenoteerde vastgoedbedrijven omvat, daalde met -4,28%.

De grafiek hieronder geeft de beursprestaties weer van het Retail Estates-aandeel ten opzichte van de Bel20 sinds de beursnotering in 1998. Het aandeel Retail Estates evolueerde over deze periode met 100,1% en de Bel20 met 88,3%.

Het **aandeel Retail Estates** daalde het afgelopen halfjaar met

-4,39%

Dat is in lijn met de **FTSE EPRA Nareit Developed Europe**, een index van Europese beursgenoteerde vastgoedbedrijven, die daalde met

-4,28%

BEURSKOERS RETAIL ESTATES tegenover BEL 20



Premies en discounts

De nettoactiefwaarde (EPRA NTA) van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan reële waarde bedraagt 82,12 EUR. Op 30 september 2026 bedroeg de beurskoers van het aandeel 63,10 EUR, wat een korting van -23,17% ten opzichte van de EPRA NTA betekent.

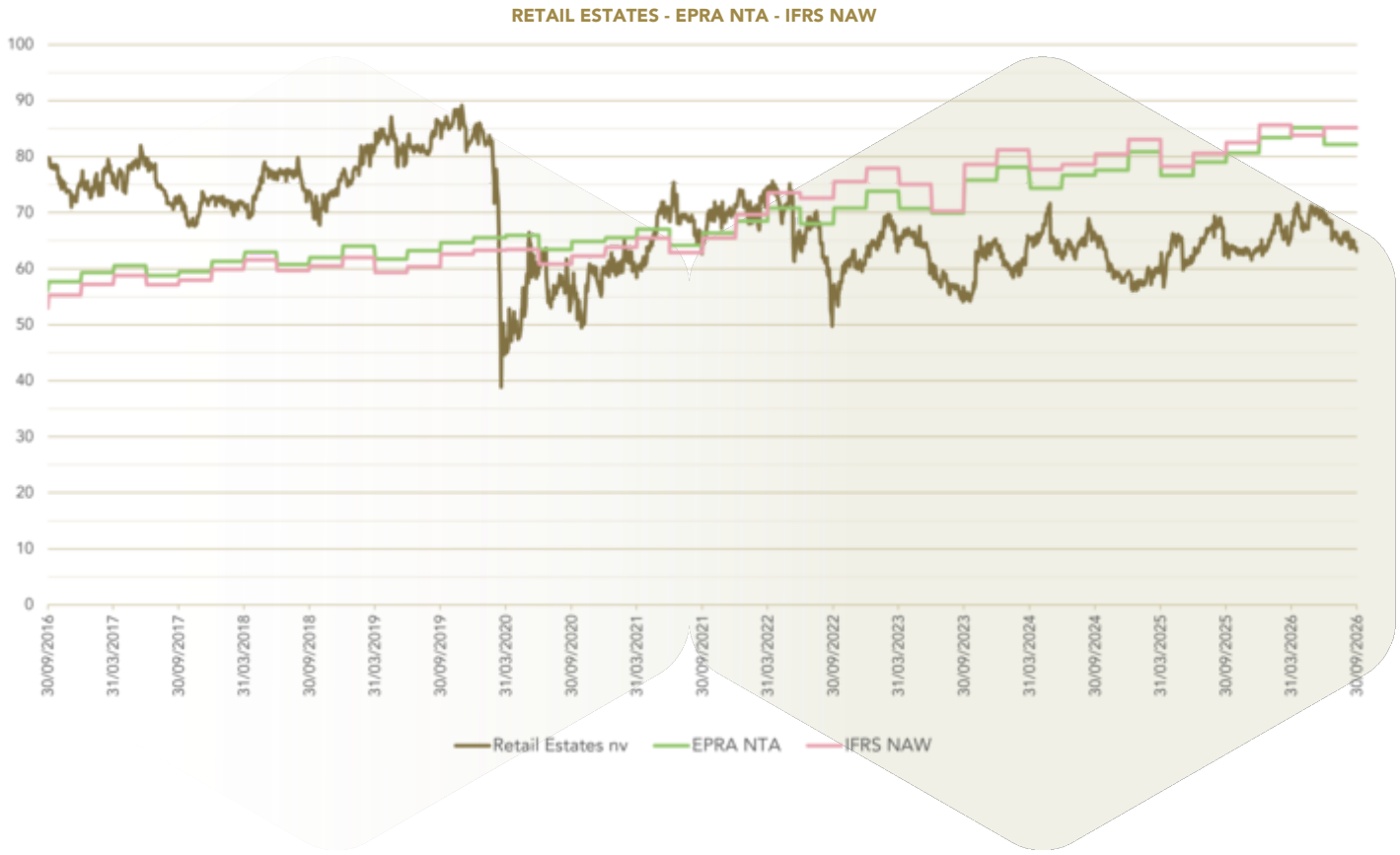
De evolutie van de nettoactiefwaarde is voornamelijk te verklaren door de resultaten van het voorbije boekjaar, de stijging van het kapitaal als gevolg van het keuzedividend en de uitkering van het dividend over het boekjaar 2025-2026.

Slotkoers van het aandeel op 30 september 2026

63,10 EUR

De EPRA NTA op 30 september 2026

82,12 EUR



3. Aandeelhoudersstructuur

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

	% op datum van aanmelding[1]	Pro forma % op 30.09.2026[2]	Pro forma % op 12.11.2026[3]
Sagax AB	22,56 %	22,56 %	22,56 %
SFPIM, Belfius Bank, Belfius Insurance	4,98 %	4,76 %	4,76 %
BlackRock, Inc.	3,44 %	3,44 %	3,48 %
Publiek	n.v.t.	69,23 %	69,19 %

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

[2] Op basis van het aantal stemrechten dat blijkt uit de informatie die de vennootschap heeft ontvangen van haar aandeelhouders, en rekening houdende met de noemer op 30.09.2026 (15.026.370 aandelen), geeft deze tabel, louter ten informatieve titel, de (vermoedelijke) aandeelhoudersstructuur weer. Het dient te worden opgemerkt dat dit niet noodzakelijk overeenstemt (of niet voor alle aandeelhouders) met de realiteit, aangezien de vennootschap niet noodzakelijk op de hoogte is van aandelentransacties die geen aanleiding hebben gegeven tot onder- of overschrijding van een kennisgevingsdrempel, en dus ook niet tot het verrichten van een transparantiekennisgeving.

[3] Op basis van het aantal stemrechten dat blijkt uit de informatie die de vennootschap heeft ontvangen van haar aandeelhouders, en rekening houdende met de noemer op 12.11.2026 (15.026.370 aandelen), geeft deze tabel, louter ten informatieve titel, de (vermoedelijke) aandeelhoudersstructuur weer. Het dient te worden opgemerkt dat dit niet noodzakelijk overeenstemt (of niet voor alle aandeelhouders) met de realiteit, aangezien de vennootschap niet noodzakelijk op de hoogte is van aandelentransacties die geen aanleiding hebben gegeven tot onder- of overschrijding van een kennisgevingsdrempel, en dus ook niet tot het verrichten van een transparantiekennisgeving.

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

De binnengekomen transparantieverklaringen zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap (www.retailestates.com/nl/investors/the-share/shareholding-structure-and-notifications).

4. Agenda van de aandeelhouder

Bekendmaking resultaten derde kwartaal boekjaar 2026-2027	**maandag 22 februari 2027**
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2026-2027	**maandag 24 mei 2027**
Jaarlijkse algemene vergadering	**maandag 19 juli 2027**

Vastgoedverslag

1. De markt van het winkelvastgoed

België

In de eerste negen maanden van 2026 hielden de **investeringsvolumes** in retailvastgoed in België goed stand. Retailparken waren daarbij dominant. De hoge vraag van retailers en de lage leegstand in retailparken specifiek ondersteunen de aantrekkingskracht van het segment.

Bovendien bleef de **take-up**[11] sterk, wat opnieuw de weerbaarheid van het segment toont. Ondanks de media-aandacht voor een aantal faillissementen de voorbije jaren, zoals van Leen Bakker en Casa, blijft er veel interesse in winkelpanden. Volgens CBRE, een makelaar en vastgoedadviseur, was de take-up in de eerste zes maanden van 2026 6% hoger dan het vijfjarig gemiddelde. In het derde kwartaal bleef de take-up hoog, weliswaar volledig gedragen door de commercialisatie van de voormalige Makro-sites. Ook het aantal deals steeg met meer dan 20%. De makelaar verwijst daarbij naar een aantal retailers, zoals Wibra, Jysk en Medi-Market, die hun agressieve expansie voortzetten.

Nederland

In oktober rapporteerde makelaar CBRE dat het **beleggingsvolume** in winkelvastgoed in Nederland in de eerste drie kwartalen van 2026 al het niveau van 2025 had bereikt, voornamelijk gedreven door convenience-gedreven winkelcentra, buurtcentra en supermarkten. Buiten dit subsegment waren de volumes eerder laag door het beperkte kwalitatieve aanbod.

De **retailvastgoedtake-up** in Nederland verdubbelde tegenover dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk door sterke activiteit in shopping centers en high street. In de brede sector blijft de vraag van retailers vooral uitgaan naar de beste locaties.

Frankrijk

Ondanks de economische onzekerheid in Frankrijk blijft de retailsector veerkrachtig. Het **beleggingsvolume** in de negen maanden van 2026 steeg met 6% in vergelijking met 2025, maar werd opnieuw gedomineerd door grote vastgoeddeals, voornamelijk in Parijs. Tegelijk vonden ook verschillende retailparken een nieuwe eigenaar. Liquiditeit richt zich vooral op assets met robuuste performantie, stabiele inkomsten en potentieel op waardecreatie.

[11] Take-up is de winkeloppervlakte die in een bepaalde periode nieuw wordt verhuurd. Het is een maatstaf voor de vraag naar winkelvastgoed.

2. De vastgoedportefeuille

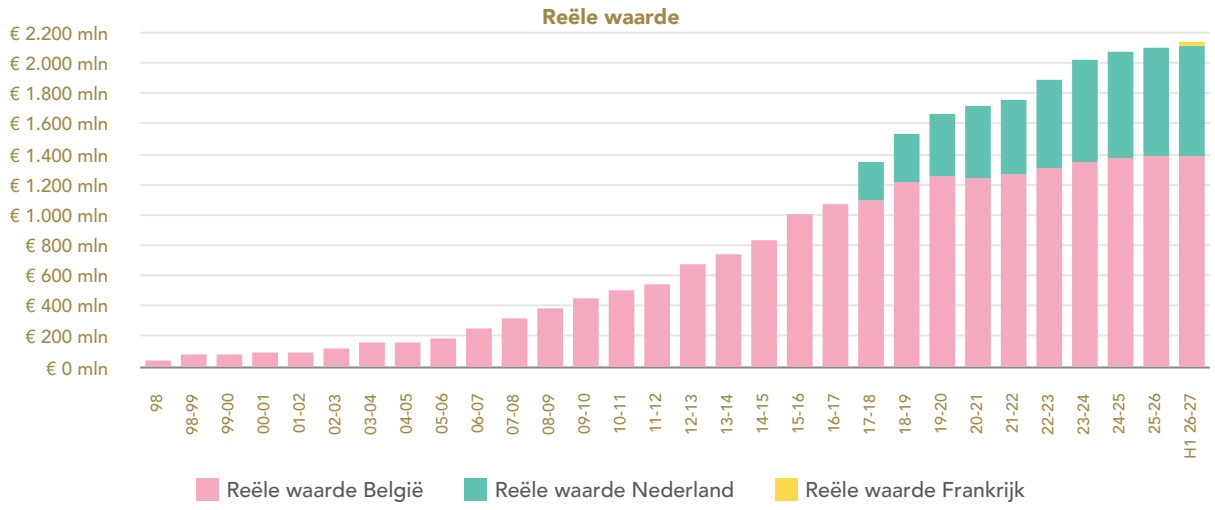
Investeringsstrategie en -profiel

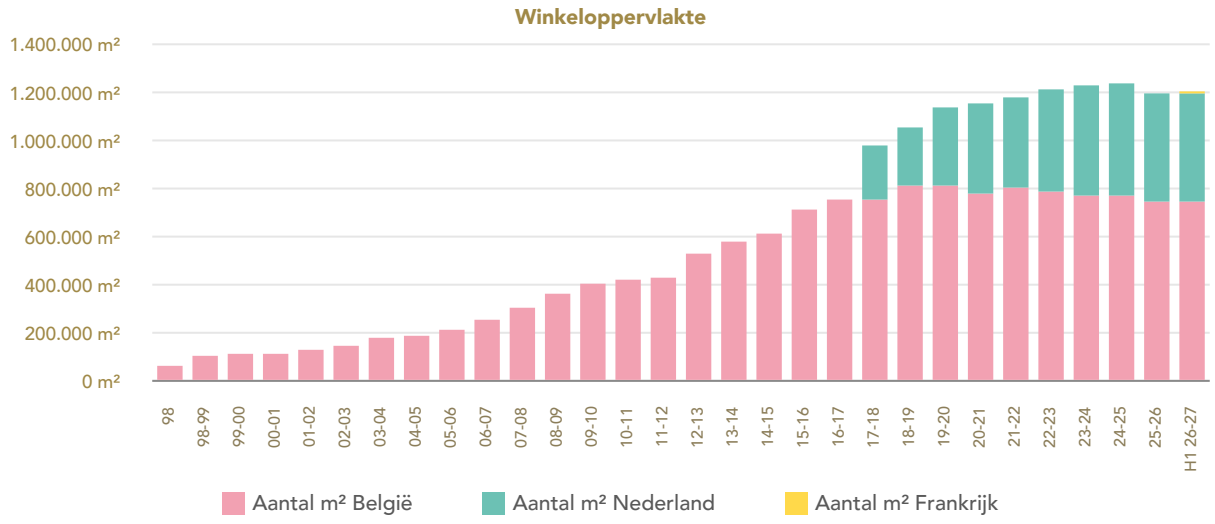
Retail Estates investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is aan de rand van woonkernen of invalswegen naar stedelijke centra, de zogenaamde 'out-of-town locaties', in België, Nederland en Frankrijk. Op 28 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die op 30 september 2026 bestaat uit 1.019 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 1.203.213,97 m². De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 2.138,90 mio EUR; de investeringswaarde is 2.254,96 mio EUR. De bezettingsgraad bedraagt 97,62%.

Reële waarde per land (in duizenden €)	30.09.2026
België	1.391.277
Nederland	718.898
Frankrijk	28.721
Totaal	**2.138.896**

Winkeloppervlakte per land (in m²)	30.09.2026
België	738.161
Nederland	452.427
Frankrijk	12.626
Totaal	**1.203.214**

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





Samenvatting kerncijfers portefeuille

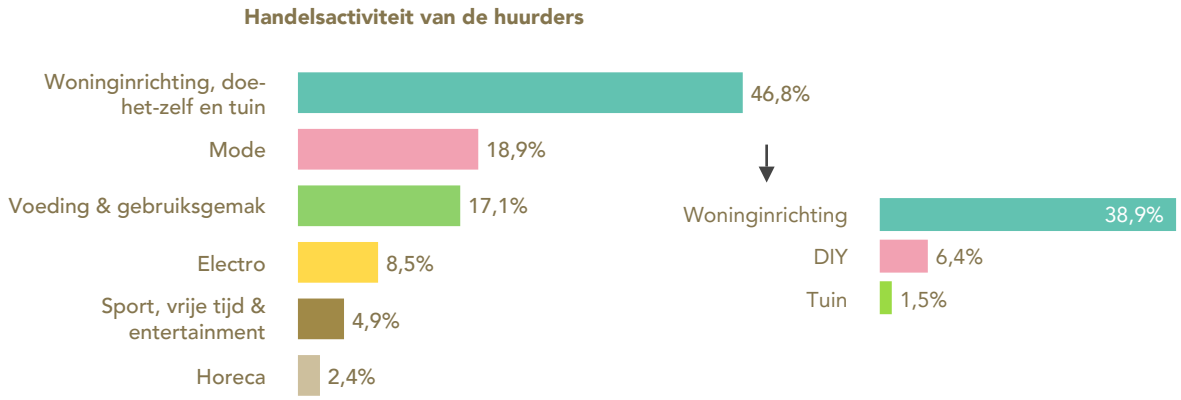
RETAIL ESTATES	30.09.2026	31.03.2026
Geschatte reële waarde[1] (in €)	2.138.896.045	2.092.030.899
Rendement (investeringswaarde)[2]	6,87%	6,81%
Contractuele huurprijzen (in €)	153.841.328	149.601.303
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen (in €)	157.259.204	152.673.922
Totaal verhuurbare oppervlakte in m²	1.203.214	1.191.234
Aantal panden	1.019	1.006
Bezettingsgraad	97,62%	97,82%

[1] Deze reële waarde bevat tevens de projectontwikkelingen, die niet inbegrepen zijn in de reële waarde vermeld in de conclusies van de vastgoeddeskundigen per 30 september 2026.

[2] De actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) gedeeld door de geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder rekening te houden met de projectontwikkelingen die aan kostprijs opgenomen zijn)

Handelsactiviteit van de huurders

Op basis van de contractuele huurwaardes is 'Woninginrichting, doe-het-zelf en tuin'[12] de grootste categorie (46,8%) gevolgd door de categorie 'Mode' (18,9%). 'Voeding en gebruiksgemak' heeft een aandeel van 17,1%.



[12] Sinds deze rapporteringsperiode bevat de categorie Woninginrichting niet langer Electro dat nu als aparte categorie wordt weergegeven.

Risicospreiding huurders

Retail Estates heeft een goede risicospreiding van zijn huurders en locaties. De hoogste huurinkomsten van één huurder, De Mandemakers Groep, bedragen 4,85%. Bovendien combineert deze Nederlandse groep verschillende meubel-, keuken- en sanitairconcepten in het hogere, midden- en lagere segment.

De tien belangrijkste huurders van Retail Estates NV vertegenwoordigen 28,41% van de brutohuurinkomsten en 26,68% van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. Samen vertegenwoordigen ze 191 winkels.

Top 10 huurders	
De Mandemakers Groep	4,85 %
Leen Bakker / Kwantum (Orlando Capital)	4,26 %
Brico / Praxis (Maxeda)	3,50 %
Krëfel / Electro Depot (United.B)	2,85 %
Zeb / PointCarré (Colruyt Group)	2,47 %
X2O (Waterland)	2,21 %
DreamLand	2,18 %
ALDI	2,14 %
MediaMarkt	2,10 %
Vanden Borre (Fnac Darty)	1,86 %
Andere	71,58 %

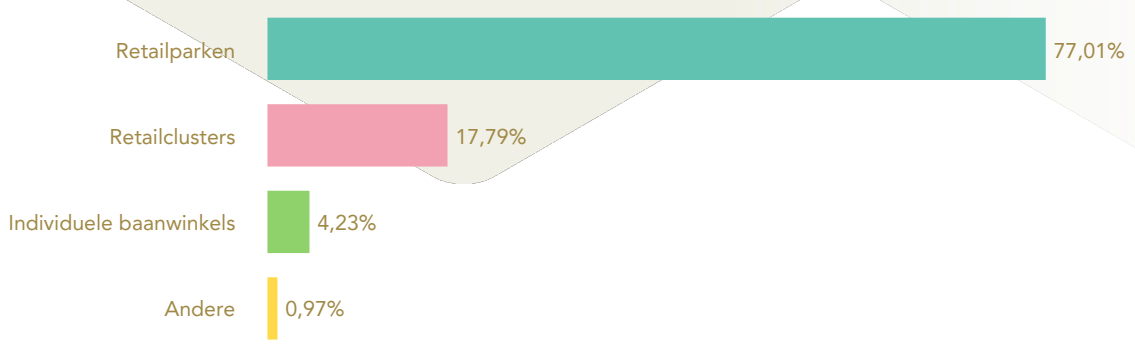
Type gebouw[13]

Retailparken bestaan uit winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en dus gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit. De consument bezoekt dus meerdere handelszaken zonder zijn wagen te verplaatsen. Op dergelijke locaties zijn gebruikelijk minimaal vijf panden aanwezig.

Retailclusters zijn een geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas die voor de consument een geheel vormen, hoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken. Dit is in België de meest courante vorm van concentratie van baanwinkels.

Individuele baanwinkels zijn solitaire winkelpanden die langs de openbare weg gelegen zijn. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking, een in- en uitrit op de openbare weg en kan zich hierdoor duidelijk identificeren. In de onmiddellijke nabijheid liggen er niet noodzakelijk winkelpanden van hetzelfde type.

Ander vastgoed bevat hoofdzakelijk kantoren, residentieel vastgoed en horeca. Retail Estates NV investeert in onroerend goed met dergelijke bestemmingen enkel indien deze als bijzaak bij een winkelpand voorkomen of deel uitmaken van een vastgoedportefeuille die enkel als een geheel kon worden verworven.



[13] De grafiek 'Type gebouw' geeft percentages weer op basis van de geschatte huurwaardes op 30 september 2026.

Geografische spreiding

Op 30 september 2026 maakte de Belgische portefeuille 62,29% uit van de totale portefeuille (op basis van geschatte huurwaardes). 36,36% van de portefeuille ligt in Nederland, 1,35% in Frankrijk. Dat komt overeen met 701 winkels in België, 308 in Nederland en 10 in Frankrijk. De gesegmenteerde winst- en verliesrekening en balans zijn beschikbaar in het halfjaarlijks financieel verslag onder Gesegmenteerde informatie op pagina 29.



	Aantal panden per vennootschap	30.09.2026
BE	Retail Estates	688
	Inducom	1
	Distri-Land	12
NL	Alex Invest	26
	Aquarius Invest	10
	Breda I Invest	16
	Breda II Invest	12
	Cruquius Invest	28
	Heerlen I Invest	22
	Heerlen II Invest	26
	Naaldwijk Invest	20
	Osbroek Invest	28
	Retail Estates Middelburg Invest	15
	Retail Estates Nederland	33
	Spijkenisse Invest	27
	Venlo Invest	21
	Waterman Invest	7
	Zaandam Invest	17
FR	Retail Estates Ile de France	10
	Totaal aantal panden	**1.019**

3. Verslagen van de vastgoeddeskundigen

Waardering per 30 september 2026

België

Voor de Belgische portefeuille doet Retail Estates NV een beroep op Cushman & Wakefield, CBRE en Stadim als vastgoeddeskundigen. In de praktijk schatten ze dus elk een gedeelte van de vastgoedportefeuille.

Verslag van Cushman & Wakefield

Het verslag van Cushman & Wakefield van 30 september 2026 heeft betrekking op 328 onroerende goederen van Retail Estates NV en zijn dochtervennootschappen. Dit verslag vermeldt onder andere het volgende:

"Wij hebben het genoegen u onze update per 30 september 2026 van de waardering van de Retail Estates portefeuille en Distri-Land te laten geworden.

Wij bevestigen dat we deze opdracht als onafhankelijk expert hebben uitgevoerd. Wij bevestigen tevens dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de waardering van GVV's. (Volgens de huidige besluiten. We behouden ons het recht voor om onze waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten).

De juiste waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopsomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen. Deze definitie komt overeen met onze definitie van marktwaarde.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de overheid. Het bedrag hiervan hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en de geografische ligging van het goed. Op basis van een representatief staal van panden op de Belgische markt, blijkt dat de gemiddelde transactiekost 2,50% bedroeg bij de verkoop van gebouwen met een waarde hoger dan 2.500.000 EUR over de periode 2020 - 2024.

Voor gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR bekomen we de verkoopswaarde exclusief kosten overeenkomende met de reële waarde ("fair value") zoals vooropgesteld door de internationale boekhoudkundige norm IAS 40, door 2,50% transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. Voor panden met een investeringswaarde lager dan 2.500.000 EUR, wordt de reële waarde bekomen door de toepasselijke registratierechten van 12,00% of 12,50% af te trekken, afhankelijk van de regio, tenzij het pand deel uitmaakt van een cluster waarvan de totale waarde de grens van 2.500.000 EUR overschrijdt.

Onze "investeringswaarde" is gebaseerd op een kapitalisatie van de aangepaste markthuurwaarde, rekening houdend met eventuele correcties zoals leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Deze aangepaste markthuur wordt bepaald door 60% te nemen van het verschil tussen de markthuur en de huidige huur in het geval waar de markthuur groter is dan de huidige huur. Dit wordt vervolgens toegevoegd aan de huidige huur. Indien de huidige huur groter is dan de markthuur dan is de aangepaste markthuur gelijk aan de markthuur.

De kapitalisatievoet is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurder en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

De portefeuille van Retail Estates NV (incl. INDUCOM) heeft op 30 september 2026 een investeringswaarde (incl. correcties) van 623,15 mio EUR en een reële waarde van 605,69 mio EUR. De reële waarde is gestegen met 0,05% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Retail Estates een aanvangsrendement van 6,73%.

De portefeuille van Immobilière Distri-Land NV heeft op 30 september 2026 een investeringswaarde (na correcties) van 23,92 mio EUR en een reële waarde van 23,34 mio EUR. De reële waarde is gedaald met -0,98% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Immobilière Distri-Land NV een rendement van 6,97%."

Verslag van CBRE

Het verslag van CBRE België van 30 september 2026 heeft betrekking op 360 onroerende goederen van Retail Estates NV en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 771,68 mio EUR en de reële waarde op 750,48 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurinning van 50,29 mio EUR, wat een brutorendement van 6,50% vertegenwoordigt.

Nederland

Voor de Nederlandse portefeuille doet Retail Estates NV een beroep op Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers en Stadim als vastgoeddeskundigen. In de praktijk schatten ze dus elk een gedeelte van de vastgoedportefeuille.

Verslag van Cushman & Wakefield

Het verslag van Cushman & Wakefield van 30 september 2026 heeft betrekking op 245 onroerende goederen van de dochtervennootschappen van Retail Estates NV in Nederland. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 600,29 mio EUR en de reële waarde op 543,27 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurinning van 42,71 mio EUR, wat een brutorendement van 7,11% vertegenwoordigt.

Verslag van CBRE

Het verslag van CBRE Valuation & Advisory Services bv van 30 september 2026 heeft betrekking op 27 onroerende goederen van de dochtervennootschappen van Retail Estates NV in Nederland. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 51,11 mio EUR en de reële waarde op 45,88 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurinning van 4,63 mio EUR, wat een brutoaanvangsrendement (BAR) van 9,06% vertegenwoordigt.

Verslag van Colliers

Het verslag van Colliers International Valuations bv van 30 september 2026 heeft betrekking op 19 onroerende goederen van de dochtervennootschappen van Retail Estates NV in Nederland. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 49,86 mio EUR en de reële waarde op 45,11 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurinning van 4,12 mio EUR, wat een brutorendement van 8,26% vertegenwoordigt.

Verslag van Stadim

Het verslag van Stadim bv van 30 september 2026 heeft betrekking op 17 onroerende goederen van de dochtervennootschappen van Retail Estates NV in Nederland. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 91,05 mio EUR en de reële waarde op 82,40 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurinning van 5,85 mio EUR, wat een brutorendement van 6,42% vertegenwoordigt.

Frankrijk

Verslag van Cushman & Wakefield

Het verslag van Cushman & Wakefield van 30 september 2026 heeft betrekking op 10 onroerende goederen van de dochtervennootschap van Retail Estates NV in Frankrijk. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 31,02 mio EUR en de reële waarde op 28,72 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurinning van 1,97 mio EUR, wat een brutorendement van 6,35% vertegenwoordigt.

Zonnepanelen

Verslag van Stadim

Het verslag van Stadim bv van 30 september 2026 heeft betrekking op 22 zonnepaneelinstallaties van Retail Estates NV en zijn dochtervennootschappen. Daarvan bevinden er zich 19 in België en 3 in Nederland. De reële waarde wordt geschat op 9,73 mio EUR.



WOONBOULEVARD
OOSTPLEIN,
ROOSENDAAL
NEDERLAND

Diversen

1. Alternatieve prestatiemaatstaven (APM)

Begrippenlijst en 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 €)	30.09.2026	30.09.2025
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	64.229	58.304
Nettohuurresultaat (B)	75.348	72.692
Operationele marge (A/B)	**85,24 %**	**80,21 %**

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 €)	30.09.2026	30.09.2025
Financieel resultaat (A)	1.384	-16.603
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	13.400	-6.427
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	**-12.016**	**-10.176**

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 €)	30.09.2026	30.09.2025
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	75	-215
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	9.724	8.499
Ander portefeuilleresultaat (D)	-1.458	-295
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	**8.342**	**7.989**

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 €)	30.09.2026	30.09.2025
Netto-interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	12.077	10.269
Andere kosten van schulden (B)[1]	755	1.166
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (C)[2]	877.083	886.445
Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C[3]	**2,57 %**	**2,05 %**

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

2 Financiële schuld per einde periode vermenigvuldigd met factor 0,9703 om de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode te bepalen.

[3] Pro rata half jaar

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 €)	30.09.2026	30.09.2025
Nettohuurresultaat	75.348	72.692
Netto-interestkosten	12.077	10.258
Interest Cover Ratio	**6,24**	**7,09**

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 €)	30.09.2026	30.09.2025
Contractuele brutohuurinkomsten (A)	153.841	147.768
Geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder projectontwikkelingen) (B)[1]	2.240.589	2.186.800
Brutorendement (A/B)	**6,87 %**	**6,76 %**

[1] Verschil tussen de hier opgenomen investeringswaarde en de investeringswaarde zoals eerder opgenomen in dit jaarverslag wordt verklaard door de vaste activa in aanbouw positie. Het brutorendement wordt bepaald op basis van vastgoedverslagen, waarbij de vaste activa in aanbouw niet mee opgenomen zijn in de vastgoedverslagen.

Nettoschuld / EBITDA

- Definitie: Nettoschuld/EBITDA-ratio is een financiële maatstaf die aangeeft hoe vaak een bedrijf zijn financiële nettoschuld zou kunnen afbetalen met de huidige winst voor rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen.

- Doel: Deze ratio toont de schuldaflossingscapaciteit van een bedrijf aan, met andere woorden hoe lang het bedrijf nodig heeft om zijn schulden af te lossen indien het zijn volledige operationele inkomsten zou inzetten hiervoor. Dit helpt investeerders en kredietverstrekkers om de schuldaflossingscapaciteit en -risico te beoordelen. Sectoren met stabiele inkomstenstromen kunnen hogere ratios verdragen.

(in duizenden €)	30.09.2026	30.09.2025
Geldmiddelen en kasequivalenten	-3.410	-3.226
Obligaties - lange termijn	15.964	150.840
Obligaties - korte termijn	74.985	
Kredietinstellingen	665.340	641.449
Kredietinstellingen - lange termijn binnen het jaar vervallend	1.358	1.403
Kredietinstellingen - korte termijn	105.000	60.000
Kredietinstellingen - straight loans	2.000	4.550
Commercial paper	39.250	38.550
Nettoschuld	**900.488**	**893.566**
EPRA-resultaat	49.608	45.955
Belastingen	-2.601	-2.149
Financiële kosten en opbrengsten[1]	-12.016	-10.176
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-664	-877
EBITDA	64.889	59.157
Pro rata EBITDA voor het volledig jaar	**129.778**	**118.315**
Nettoschuld / EBITDA	**6,94**	**7,55**

[1] Voor dit bedrag verwijzen we naar het Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) op pagina 67.

2. EPRA Key Performance Indicatoren (KPI's)

Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de GVV's en worden louter ter informatie vermeld. De commissaris is nagegaan of de EPRA-ratio's werden berekend volgens de definities hernomen in de "EPRA Best Practices Recommendations" en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geactiveerde geconsolideerde financiële staten hernomen zijn.

Het doel van de "EPRA Best Practices Recommendations" is om enkele kernprestatie-indicatoren op een transparante wijze te publiceren waardoor het voor stakeholders mogelijk moet zijn om de verschillende Europese beursgenoteerde vastgoedbedrijven onderling te vergelijken.

	Definities	Doel	30.09.2026		30.09.2025	
			EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA-resultaat (Groep)	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	Geeft de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf weer. Deze maatstaf geeft weer in hoeverre de uitkering van dividenden ondersteund wordt door de kernactiviteiten.	49.034	3,26	45.461	3,06

	Definities	Doel	30.09.2026		31.03.2026	
			EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA NRV	Veronderstelt dat de vennootschap nooit activa verkoopt en vertegenwoordigt de waarde die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen.	De EPRA NAV-set met metrische gegevens past de NAV aan volgens de IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggings-maatschappij, onder verschillende scenario's.	1.356.179	90,25	1.372.803	91,36
EPRA NTA	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, wat leidt tot bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belastingen.		1.234.028	82,12	1.253.398	83,41
EPRA NDV	Vertegenwoordigt de waarde van de aandeelhouders in een vervreemdingsscenario, waarbij uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen worden berekend voor de volledige omvang van hun verplichting, na aftrek van daaruit mogelijk voortvloeiende belastingen.		1.280.218	85,20	1.287.930	85,71

	Definities	Doel	30.09.2026 %	30.09.2025 %
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf maakt het mogelijk voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.	6,70%	6,57%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives zoals getrapte huurprijzen.	Deze maatstaf, waarbij rekening werd gehouden met huurvrije periodes en huurincentives, maakt het mogelijk voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.	6,70%	6,57%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.	12,64%	17,96%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.	12,21%	17,18%
EPRA LFL (Like-for-like)	Bij de vergelijking van de nettohuurgroei op vergelijkbare basis wordt de groei van de nettohuuropbrengsten vergeleken van de portefeuille die gedurende de twee beschreven voorgaande volledige periodes continu in exploitatie was en niet in ontwikkeling verkeerde.	Een belangrijke maatstaf die de prestaties van een onderneming van jaar tot jaar weergeeft.	2,56%	2,20%
EPRA CAPEX (in duizenden €)	Gekapitaliseerde uitgaven.	Een belangrijke maatstaf om de vastgoedgerelateerde uitgaven te begrijpen die zijn gekapitaliseerd	37.002,72	12.059,11

	Definities	Doel	30.09.2026 %	31.03.2026 %
EPRA LTV (loan-to-value ratio)	Nettoschulden gedeeld door de netto-eigendomswaarde	Een belangrijke maatstaf die weergeeft in welke mate activiteiten worden gefinancierd met vreemd vermogen.	41,90%	39,61%
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Geeft op een duidelijke wijze en gebaseerd op geschatte huurwaarde, het percentage van de leegstand weer.	2,38%	2,18%

EPRA-resultaat

EPRA-resultaat	30.09.2026 EUR/1000	30.09.2025 EUR/1000
Nettoresultaat	**71.351**	**47.516**
Correcties voor de berekening van het EPRA-resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.724	8.499
Ander portefeuilleresultaat	-1.458	-296
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	75	-215
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	13.400	-6.427
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	574	494
EPRA-resultaat (groepsaandeel)	**49.034**	**45.461**
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	15.026.370	14.874.698
Verwaterd EPRA-resultaat (groepsaandeel)		
EPRA-resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	**3,26**	**3,06**
Verwaterd EPRA-resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)		

EPRA Nettoactiefwaarde (NAW)

	30.09.2026			31.03.2026		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
EPRA Nettoactiefwaarde (NAW)	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	**1.279.490**	**1.279.490**	**1.279.490**	**1.286.867**	**1.286.867**	**1.286.867**
Nettoactief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	**85,15**	**85,15**	**85,15**	**85,64**	**85,64**	**85,64**
Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten						
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten						
Uit te sluiten:						
Reële waarde van de financiële instrumenten (vorige boekjaren) [1]	27.923	27.923		24.171	24.171	
Reële waarde van de financiële instrumenten (huidig boekjaar)	13.400	13.400		3.769	3.769	
Uitgestelde belastingen	-4.451	-4.451		-3.189	-3.189	
Uitgestelde belastingen - minderheidsbelangen	170	170		152	152	
Goodwill volgens balans						
Immateriële vaste activa		8.419			8.566	
Toe te voegen:						
Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			729			1.064
Herwaardering van immateriële vaste activa naar reële waarde						
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (vorige boekjaren) [2]	110.940			106.148		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (huidig boekjaar)	2.792			4.991		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (minderheidsbelang)	-13			-300		
EPRA NAW (groepsaandeel)	**1.356.179**	**1.234.028**	**1.280.218**	**1.372.803**	**1.253.398**	**1.287.930**
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	**90,25**	**82,12**	**85,20**	**91,36**	**83,41**	**85,71**

[1] Dit bedrag kan aangesloten worden met het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen door de som te nemen van zowel de onderworpen als niet-onderworpen aan een afdekkingsboekhouding saldo's van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten.

[2] Dit bedrag is binnen het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen opgenomen in de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed. Het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed is namelijk de som van de waardewijzigingen op investeringswaardes (VON) (+384.667k EUR) en de waardewijzigingen gerelateerd aan transactiekosten (-110.940k EUR)

EPRA Netto-initieelrendement (NIY)

EPRA Netto-initieelrendement (NIY)		30.09.2026 EUR/1000	30.09.2025 EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		2.138.896	2.087.060
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (vorige boekjaren) [1]		113.272	110.190
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (huidig boekjaar)		2.792	3.826
Investeringswaarde		2.254.960	2.199.576
Vaste activa in aanbouw		14.371	12.776
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	**2.240.589**	**2.186.800**
Geannualiseerde brutohuurinkomsten na aftrek van canonbetalingen		153.841	147.768
Vastgoedkosten (EPRA)		-3.765	-4.167
IFRS 16-verplichtingen gerelateerd aan opstalcontracten		-236	-233
Recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen		15.402	15.140
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-18.271	-17.953
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-659	-1.122
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	A	**150.077**	**143.601**
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	C	**150.077**	**143.601**
EPRA Netto-initieelrendement (NIR)	A/B	**6,70 %**	**6,57 %**
EPRA Aangepast netto-initieelrendement (aangepast NIR)	C/B	**6,70 %**	**6,57 %**

[1] Dit bedrag wijkt af van het bedragen aan transactiekosten (vorige boekjaren) binnen de EPRA Netto Actief Waarde aangezien we in de EPRA Netto Actief Waarde corrigeren voor het minderheidsbelang.

EPRA Huurleegstand

EPRA Huurleegstand	30.09.2026 EUR/1000	31.03.2026 EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	3.418	3.073
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	143.817	140.695
EPRA Huurleegstand	**2,38 %**	**2,18 %**

EPRA Cost Ratio

EPRA Cost Ratio	30.09.2026 EUR/1000	30.09.2025 EUR/1000
Algemene kosten	4.472	4.622
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-165	149
Te betalen huren op gehuurde grond	118	116
Vastgoedkosten	5.185	8.279
Verminderd met:		
Te betalen huren op gehuurde grond	-118	-116
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	**9.492**	**13.058**
Leegstandskosten	-330	-561
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	**9.162**	**12.498**
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	75.064	72.725

	%	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	**12,64 %**	**17,96 %**
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	**12,21 %**	**17,18 %**

EPRA Capex

EPRA capital expenditure disclosure - Geactiveerde kosten m.b.t. vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	30.09.2026	30.09.2025
Acquisities	29.088	5.290
Ontwikkelingen	1.482	230
CapEx - incrementeel verhuurbare oppervlakte		
CapEx - niet incrementeel verhuurbare oppervlakte	6.386	6.196
Intercalaire interesten	61	12
Totaal CapEx[1]	**37.018**	**11.727**
Conversie naar cashbasis	15	-332
Totaal CapEx op cashbasis	**37.003**	**12.059**

[1] Voor de investeringen die bijkomende m² verhuuroppervlakte genereren verwijzen we naar de uitgebreide toelichtingen in de hoofdstukken "Investeringen" en "vaste activa in aanbouw" van het beheersverslag.

De ondernemingen die de Groep controleert worden geconsolideerd volgens de methode van de integrale consolidatie. Zoals gedefinieerd in IAS 28, worden de resultaten en de balansimpact van de geassocieerde vennootschap Veilinghof 't Sas (waarin Retail Estates 26,19% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Deelnemingen in vennootschappen waarop de vermogensmutatiemethode is toegepast, worden in de geconsolideerde balans opgenomen onder een afzonderlijke post van de financiële vaste activa ("Vennootschappen waarop de vermogensmutatie is toegepast").

De vennootschap Alex Invest NV wordt geconsolideerd volgens de integrale methode met toepassing van minderheidsbelangen. Bijgevolg wordt de portefeuille van Alex Invest nv voor 100% opgenomen in de balans. Voor deze eigendomsstructuren dient er dus geen uitsplitsing gemaakt te worden tussen de vastgoedbeleggingen in volledige eigendom en vastgoedbeleggingen in joint ventures.

EPRA like-for-like (LfL)

EPRA like-for-like (LFL) - Evolutie huurinkomsten bij gelijkblijvende portefeuille (excl. aankopen/ verkopen van afgelopen boekjaar)

	30.09.2026				30.09.2025				Evolutie			
(in duizenden €)	België	Nederland	Frankrijk	Totaal	België	Nederland	Frankrijk	Totaal	België	Nederland	Frankrijk	Totaal
Huurinkomsten	46.207	28.107	868	75.182	45.910	26.932		72.841	297	1.175	868	2.341
Evolutie huurinkomsten (%)												3,21 %
Verwervingen en ontwikkelingen	4	-240	-868	-1.104					4	-240	-868	-1.104
Desinvesteringen	591	0	0	591					591	0	0	591
Brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter	46.802	27.867	0	74.669	45.646	27.159		72.804	1.156	709	0	1.865
Evolutie brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter (like-for-like) (%)									**2,53 %**	**2,61 %**	**N/A**	**2,56 %**
Reële waarde portefeuille bij gelijkblijvende perimeter	1.407.081	718.898	0	2.125.979	1.397.404	699.283		2.096.687	9.677	19.615	0	29.292
Evolutie reële waarde portefeuille bij gelijkblijvende perimeter (like-for-like) (%)												**1,40 %**
Verklaard door												
Indexatie	959	777		1.736								1.736
Heronderhandelde contracten	-150	59		-91								-91
Leegstand	-43	93		50								50
Kortingen	92	-368		-276								-276
Andere	34	375		409								409

Retail Estates onderscheidt enkel geografische segmenten, namelijk België, Nederland en Frankrijk. Er zijn geen andere significante segmenten of sectoren te onderscheiden. De brutohuurinkomsten bij een gelijkblijvende perimeter werden berekend door aftrek van de huren van nieuwe verwervingen en ontwikkeling en toevoeging van de huren gelinkt aan desinvesteringen.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bij gelijkblijvende perimeter werd gecorrigeerd met de aankoop en verkoop van vastgoedbeleggingen, de verwerving d.m.v. aankoop en verkoop van vastgoedvennootschappen, en de verwerving d.m.v. inbreng vastgoedvennootschappen.

De evolutie in absolute waarde van de brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter bedraagt +1,86 mio EUR, wat overeenkomt met +2,56%. Deze evolutie is voornamelijk het gevolg van indexatie (+1,74 mio EUR), gedeeltelijk tenietgedaan door kortingen (-0,28 mio EUR) en een beperkte negatieve impact van contractherniewingen (-0,09 mio EUR).

EPRA Loan-to-Value (LTV)

EPRA Loan-to-value (LTV) ratio	30.09.2026	31.03.2026
Kredietinstellingen	665.340	647.726
Financiële leasings op lange termijn	5.673	4.849
Obligaties op lange termijn	15.964	145.901
Kredietinstellingen op korte termijn	147.608	61.779
Obligaties op korte termijn	74.985	0
Andere langlopende verplichtingen	0	0
Handelsvorderingen	19.261	14.335
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.855	19.934
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16.462	13.761
Andere kortlopende verplichtingen	-3	2
EPRA Nettoschuld	**902.914**	**839.749**
Vastgoedbeleggingen	2.138.896	2.101.656
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0	3.325
Immateriële vaste activa	8.419	8.566
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	7.656	6.628
Netto-eigendomswaarde	**2.154.971**	**2.120.174**
Loan-To-Value	**41,90 %**	**39,61 %**

3. Lexicon

A

Aanschaffingswaarde

Dit is de te gebruiken term bij de aankoop van een gebouw. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

B

Baanwinkels

Winkelpanden langs de invalswegen van steden en gemeenten. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking en een in- en uitrit op de openbare weg.

BEL Mid-index

Dit is een gewogen prijsindex van op Euronext genoteerde aandelen die rekening houdt met de respectieve beurskapitalisatie waarbij de gewichten worden bepaald door het free float-percentage en de omloopsnelheid van de aandelen in de korf.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de geschatte huurwaarde (GHW, ook Estimated Rental Value of ERV) van verhuurde oppervlaktes tegenover de ERV van de totale portefeuille.

Bruto bebouwde winkeloppervlakte

De vermelde m² zijn de m² zoals vermeld in de huurcontracten.

Brutodividend

Het brutodividend per aandeel is de operationele winst die uitgekeerd wordt.

Bulletlening

Lening die in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd.

C

CapEx

CapEx is de afkorting van "capital expenditure" en betreft de uitgaven voor nieuwe investeringen die worden erkend op de balans.

Contractuele huren

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 30 september 2026 vóór aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

Corporate Governance Code 2020

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereglementeerde markt worden verhandeld.

D

Dividendrendement

De verhouding tussen het laatst uitgekeerde brutodividend en de laatste koers van het boekjaar waarop het dividend betrekking heeft.

E

EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, rapportering en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA heeft ook indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op www.epra.com.

Exittaks

De exittaks is een bijzonder tarief van de vennootschapsbelasting die toegepast wordt op het verschil tussen de reële waarde van het maatschappelijk vermogen van vennootschappen en de boekwaarde van haar vermogen op het ogenblik dat een vennootschap een erkenning als gereglementeerde vastgoedvennootschap bekomt of met een gereglementeerde vastgoedvennootschap fuseert.

F

Filiaalbedrijven

Dit zijn bedrijven met een centrale inkoopdienst en minstens vijf verschillende verkooppunten (grootwinkelbedrijven).

G

Geëffectiseerd vastgoed

Dit is een alternatieve investeringsmogelijkheid in vastgoed waarbij de aandeelhouder of certificaathouder in plaats van zelf mee te investeren in de eigendom van een onroerend goed, (genoteerde) aandelen of vastgoedcertificaten verwerft van een vennootschap die een onroerend goed heeft verworven.

Geschatte investeringswaarde

De waarde van de vastgoedportefeuille inclusief kosten, registratierechten, honoraria en btw, ieder kwartaal geschat door een onafhankelijke deskundige.

Geschatte liquidatiewaarde

De waarde exclusief kosten, registratierechten, honoraria en recupereerbare btw die steunt op een scenario waarbij de gebouwen, gebouw per gebouw verkocht worden.

GVV-Wetgeving

De Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (voor het laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 18 april 2022) en het koninklijk besluit van 13 juli 2014, met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (voor het laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 23 april 2018).

I

IFRS-normen

International Financial Reporting Standards zijn een set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB). De bedoeling is om internationale vergelijking makkelijker te maken tussen Europese beursgenoteerde bedrijven.

De beursgenoteerde bedrijven zijn verplicht om vanaf het eerste boekjaar dat start na 1 januari 2005 hun geconsolideerde rekeningen op te stellen volgens deze standaarden.

Institutionele belegger

Onderneming die zich beroepsmatig bezighoudt met de belegging van middelen die haar door derden om uiteenlopende redenen zijn toevertrouwd. Voorbeelden: pensioenfondsen, beleggingsfondsen,…

Interest Rate Swap (IRS)

Een Interest Rate Swap is een overeenkomst tussen partijen om gedurende een vooraf bepaalde tijdsperiode interesstromen uit te wisselen op een van tevoren overeengekomen bedrag. Het gaat enkel om de interesstromen, het bedrag zelf wordt niet uitgewisseld. IRS wordt vaak gebruikt om zich in te dekken tegen rentestijgingen. In dit geval wordt een variabele rentevoet in een vaste rentevoet omgezet.

K

Koers/winst-verhouding

Deze ratio (in het Engels price/earning-ratio of P/E) wordt berekend door de koers van een aandeel te delen door de winst per aandeel. De ratio geeft aan hoeveel keer men de winst moet betalen bij een bepaalde koers.

KPI

KPI is een afkorting van Key Performance Indicator of ook wel 'Kritieke prestatie-indicator'.

Het is een meetwaarde die iets vertelt over de performantie van een specifieke activiteit binnen de organisatie die wordt afgezet ten opzichte van een doelstelling.

M

Marktkapitalisatie

Dit is het totale aantal aandelen op afsluitingsdatum vermenigvuldigd met de slotkoers op afsluitingsdatum.

N

Nettocashflow

Operationele stroom, EPRA-resultaat (aandeel van de groep) plus de toevoegingen aan de afschrijvingen, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen, plus de gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de beleggingswaarde op het einde van het vorige boekjaar min de exittaks.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing.

Nettowaarde van een aandeel

NAV (Net Asset Value) of NAW (Nettoactiefwaarde): dit is het eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en immateriële vaste activa) gedeeld door het aantal aandelen.

O

OLO

Overheidsobligatie die gebruikelijk wordt gelijkgesteld met een vrijwel risicoloze belegging en als dusdanig ook gebruikt wordt om in vergelijking met genoteerde effecten de risicopremie te berekenen. De risicopremie is het bijkomend rendement dat de belegger verwacht voor het risicoprofiel van het bedrijf.

Omloopsnelheid

Som van de maandelijks verhandelde aandelen ten opzichte van het totaal aantal aandelen over de laatste 12 maanden.

P

Pay-outratio

Pay-outratio geeft aan hoeveel procent van de nettowinst wordt uitgekeerd als dividend aan de aandeelhouders. Men bekomt deze ratio door de uitgekeerde nettowinst te delen door de totale nettowinst.

R

Reële waarde (fair value)

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Retailcluster

Geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en die voor de consument een geheel vormen, hoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken.

Retailpark

Winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit.

Return

De totale return die het aandeel in de afgelopen 12 maanden heeft gerealiseerd of (laatste koers + brutodividend)/koers vorig jaar.

S

Schuldgraad

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

V

Vastgoedcertificaat

Een vastgoedcertificaat is een effect dat de houder recht geeft op een evenredig gedeelte van de inkomsten uit een gebouw. Hij deelt tevens in de opbrengst als het gebouw in kwestie verkocht wordt.

Inlichtingenfiche

Naam:	Retail Estates NV
Statuut	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ("GVV") naar Belgisch recht
Adres:	Industrielaan 6 – B-1740 Ternat
Tel:	+32 (0)2 568 10 20
E-mail:	info@retailestates.com
Website:	www.retailestates.com
RPR:	Brussel
BTW:	BE 0434.797.847
Ondernemingsnummer:	0434.797.847
Oprichtingsdatum:	12 juli 1988
Erkenning vastgoedbevak:	27 maart 1998 (t.e.m. 23 oktober 2014)
Erkenning GVV:	24 oktober 2014
Duur:	Onbepaalde duur
Management:	Intern
Commissaris:	PwC Bedrijfsrevisoren bv – Culliganlaan 5 te 1831 Diegem, vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert
Financiële jaarafsluiting:	31 maart
Kapitaal per 30.09.2026:	329,68 mio EUR
Aantal aandelen per 30.09.2026:	15.026.370
Algemene vergadering:	Voorlaatste maandag van de maand juli
Notering:	Euronext Brussels en Amsterdam – continumarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Investeringswaarde vastgoedportefeuille per 30.09.2026:	2.254,96 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land NV")
Reële waarde vastgoedportefeuille per 30.09.2026:	2.138,90 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land NV")
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers en Stadim
Aantal panden per 30.09.2026:	1.019
Type panden:	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities en Degroof Petercam

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 september 2026 heeft Retail Estates NV 1.019 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.203.213,97 m², verspreid over België, Nederland en Frankrijk. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 september 2026 97,62%. De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates NV per 30 september 2026 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 2.138,90 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, vrijdag 13 november 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