



RETAIL ESTATES



Persbericht

Periodieke verklaring — gereguleerde informatie
Ternat, maandag 16 februari 2026, 7 u.

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur
Derde kwartaal boekjaar 2025-2026 (afgesloten op 31 december 2025)¹

Retail Estates absorbeert toegenomen belastingdruk in Nederland bijna volledig in eerste negen maanden 2025-2026

Nettohuurresultaat van 108,72 mio EUR (+2,40% tegenover 31 december 2024) in de eerste drie kwartalen boekjaar 2025-2026.

EPRA-resultaat van de Groep² van 68,28 mio EUR wat overeenstemt met een daling van 0,5 mio EUR ondanks een stijging van de belastingdruk met 1,9 mio EUR (-0,73% tegenover 31 december 2024). Het EPRA-resultaat per aandeel (groep) bedroeg 4,57 EUR per aandeel³ (-2,97% tegenover 4,71 EUR op 31 december 2024).

Schuldgraad gedaald tot 41,49% (tegenover 42,52% op 31 maart 2025).

Opnieuw licht toegenomen **reële waarde van de vastgoedportefeuille** tot 2.083,24 mio EUR (+0,66% tegenover 31 maart 2025).

Hoge **bezettingsgraad** van 97,79% (tegenover 97,26% op 31 maart 2025).

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

EPRA NTA van 80,66 EUR (tegenover 80,87 op 31 maart 2025).

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

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

³ Rekening houdend met de uitgifte van 319.035 nieuwe aandelen op 26 juni 2025 bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend. Het gewogen gemiddelde aantal aandelen bedraagt 14.925.439. Meer informatie in [het persbericht van 26 juni 2025](#).

Vastgoedactiviteiten in het derde kwartaal

Huurinkomsten en bezettingsgraad⁴

Het nettohuurresultaat van Retail Estates (Euronext Brussels: RET) bedroeg voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar 108,72 mio EUR, wat een stijging vertegenwoordigt van +2,55 mio EUR (+2,40%) tegenover dezelfde periode in het vorige boekjaar 2024-2025. De stijging bij gelijkblijvende perimeter (like-for-like) is 2,11%. Daarmee slaagt Retail Estates erin de fors toegenomen huren als gevolg van de inflatie in de periode 2022-2024 vast te houden. Het bevestigt de aantrekkingskracht van buitenstedelijke winkels op retailers.

De bezettingsgraad van de portefeuille bereikte op 31 december 2025 97,79% (hoger dan 97,26% op 31 maart 2025).

Dertien van negentien winkels Carpetright Nederland en Leen Bakker opnieuw verhuurd

In Nederland heeft Retail Estates ondertussen zeven van de acht Carpetright-winkels opnieuw verhuurd die betrokken waren in het faillissement van de wooninterieurketen. Deze huurovereenkomsten vingen snel na de oplevering door de curator aan. Bovendien gebeurde dat tegen hogere huren. Enkel voor de winkel in Spijkenisse zoekt de vastgoedvennootschap nog een nieuwe huurder.

In België zijn zes van de elf Leen Bakker-winkels via de curator overgedragen aan meubel- en interieurketen Jysk en bedden- en matrassenketen Swiss Sense. Dat gebeurde onmiddellijk na het faillissement van Leen Bakker België. De contracten van de overige vijf winkels (Bierbeek, Doornik, Hognoul, Lokeren en Schoten) zijn eind december afgelopen. Retail Estates voert gesprekken met meerdere kandidaat-huurders voor het gros van de panden. Afhankelijk van de aard van hun handelsactiviteiten kan voor bepaalde kandidaten een nieuwe kleinhandelsvergunning vereist zijn.

Van de gezamenlijke jaarlijkse huurinkomsten van alle getroffen Carpetright- en Leen Bakker-winkels is door de verhuring van dertien van de negentien winkels ondertussen 64% van de huurinkomsten opnieuw veiliggesteld op 31 maart 2026.

Reële waarde⁵ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedroeg op 31 december 2025 2.083,24 mio EUR, wat een stijging inhoudt van +13,70 mio EUR (+0,66%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2025 (2.069,54 mio EUR).

De stijging is onder meer het gevolg van variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen. Deze variaties omvatten ook de duurzaamheidsinvesteringen. In lijn met de duurzaamheidsstrategie werd er per 31 december 2025 8,83 mio EUR geïnvesteerd in zonnepanelen, duurzame dakrenovaties en andere opwaarderingen van de buitenschil op verschillende retailparken.

Op 31 december 2025 bestond de vastgoedportefeuille uit 1.017 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.210.870 m².

Investerings- en desinvesteringen

In het derde kwartaal van het boekjaar 2025-2026 heeft Retail Estates drie panden verkocht in Fléron, Jodoigne en Kuurne (België) voor een gezamenlijk bedrag van 2,46 mio EUR, hoger dan de reële waarde van 2,12 mio EUR, waardoor Retail Estates een meerwaarde van 0,34 mio EUR realiseerde.

⁴ De bezettingsgraad wordt berekend als de geschatte huurwaarde (GHW of ERV) van de verhuurde oppervlaktes in verhouding tot de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille, uitgedrukt in euro.

⁵ De reële waarde (fair value) is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige waarvan de (hypothetische) mutatiekosten zijn afgetrokken overeenkomstig IFRS13. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 21 in [het jaarverslag 2024-2025](#)).

Deze verkopen kaderen in een assetrotatieprogramma met als doel de vastgoedportefeuille verder te verbeteren.

Gebeurtenissen na afloop van het derde kwartaal

Overeenkomst die zal leiden tot verkoop site Zaventem boven reële waarde

Retail Estates heeft een overeenkomst gesloten met De Werkvennootschap die zal resulteren in de verkoop van een site in Zaventem. Deze overeenkomst kadert in de verbreding van de Brusselse Ring waarvoor de site in Zaventem onteigend moet worden. De Werkvennootschap, opgericht door de Vlaamse Regering om grote infrastructuurprojecten te beheren, zal de site kopen voor 11,63 mio EUR, wat 1,10 mio EUR hoger is dan de reële waarde van het complex (10,44 mio EUR). Het gaat over een perceel van 21.955 m² waarvan 10.100 m² bebouwd is (2.000 m² winkelloppervlakte en 8.100 m² opslagplaatsen). De jaarlijkse huur bedraagt 0,76 mio EUR.

Kerncijfers per 31 december 2025

EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat evolueerde per 31 december 2025 tot 68,28 mio EUR tegenover 68,79 mio EUR (-0,73%) in de vergelijkbare periode in boekjaar 2024-2025.

De daling is het gevolg van de wegval van het FBI-statuuut in Nederland wat voor toegenomen belastingdruk zorgde. De impact daarvan is zichtbaar sinds de resultaten van het vierde kwartaal van vorig boekjaar 2024-2025 (sinds januari 2025). Toch slaagde Retail Estates erin de negatieve impact van de belastingen in de eerste negen maanden van het huidige boekjaar (-1,9 miljoen euro) grotendeels te absorberen.

Het EPRA-resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedroeg 4,57 EUR op 31 december 2025, ten opzichte van 4,71 EUR op 31 december 2024 (-2,97%), voornamelijk veroorzaakt door de uitgifte van nieuwe aandelen bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend.

Voor de berekening van het EPRA-resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 december 2025, zijnde 14.925.439 aandelen. Door de uitgifte van 319.035 nieuwe aandelen bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend is het gewogen gemiddelde aantal aandelen gestegen in 2025. De nieuw uitgegeven aandelen delen in de winst vanaf 1 april 2025 wat voor de resultaten per aandeel momenteel een dilutie oplevert. De middelen die opgehaald werden, zullen worden geïnvesteerd in de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

Nettoresultaat

Het nettoresultaat van de groep, dat rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (+0,12 mio EUR), de positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+11,96 mio EUR), het overige portefeuilleresultaat (-0,61 mio EUR) en de negatieve variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (-3,57 mio EUR), bedroeg 76,28 mio EUR op 31 december 2025 (+10,77%).

Gegevens per aandeel

	31.12.2025	31.03.2025
Aantal aandelen in omloop	15.026.370	14.707.335
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.925.439	14.627.352
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS (in €)	82,47	83,02
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA NTA (in €)	80,66	80,87
Slotkoers aandeel (in €)	63,80	60,30

	31.12.2025	31.12.2024
EPRA-resultaat per aandeel op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen (in €)	4,57	4,71
EPRA-resultaat per aandeel op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen (in €)	4,54	4,68

Gewogen gemiddelde interestkost⁶

De gewogen gemiddelde interestvoet bedroeg op 31 december 2025 2,07%, ten opzichte van 2,08% op 31 maart 2025 en 2,21% op 31 december 2024, en is het gevolg van de gewijzigde samenstelling van de kredietportefeuille en de indekkingsportefeuille. Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties bij institutionele beleggers en met een commercialpaperprogramma (integraal gedekt door back-uplijnen). Het renterisico is op 31 december 2025 voor 102,45% afgedekt met cashflowhedges uit het verleden waardoor de impact van de hogere rentevoeten niet significant is.

De waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten is gedaald met -3,57 mio EUR (non-cash) omdat de instrumenten dichterbij hun vervaldatum komen.

De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3 jaar.

Schuldgraad

Op 31 december 2025 bedroeg de schuldgraad 41,49% tegenover 42,52% op 31 maart 2025.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bedroeg op 31 december 2025 1.251,14 mio EUR tegenover 1.230,02 mio EUR op 31 maart 2025.

⁶ De gewogen gemiddelde interestkost bevat de interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.

Financiële kalender

Jaarresultaten boekjaar 2025-2026	vrijdag 22 mei 2026
Publicatie jaarverslag boekjaar 2025-2026	maandag 15 juni 2026
Jaarlijkse algemene vergadering	maandag 20 juli 2026
Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2026-2027	maandag 27 juli 2026
Resultaten eerste jaarhelft 2026-2027	vrijdag 13 november 2026
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2026-2027	maandag 22 februari 2027
Jaarresultaten boekjaar 2026-2027	maandag 24 mei 2027

Over Retail Estates

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

Per 31 december 2025 heeft Retail Estates nv 1.017 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.210.870 m², verspreid over België en Nederland. De EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2025 97,79%. De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 december 2025 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 2.083,24 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels (RET) en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare gereguleerde 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, 16 februari 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

[Download logo en foto's](#)



RETAIL ESTATES nv

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 • B-1740 Ternat

RPR Brussel • BTW BE 0434 797 847

T : +32 2 568 10 20

info@retailestates.com • www.retailestates.com

'IN RETAIL WE TRUST'

