



INHOUD

1 EERSTE JAARHEFT 2024- 2025 IN EEN NOTENDOP

P. 4



2

BEHEERSVERSLAG

P. 8



3

FINANCIEEL HALFJAARVERSLAG

P. 17



4

VERSLAG VAN HET AANDEEL

P. 49



5

VASTGOED- VERSLAG

P. 58



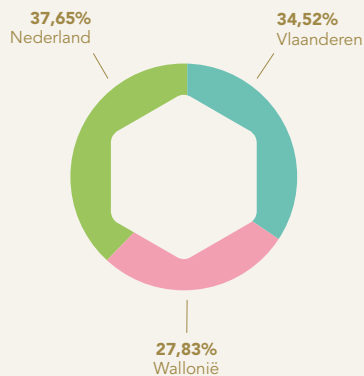
6

DIVERSEN

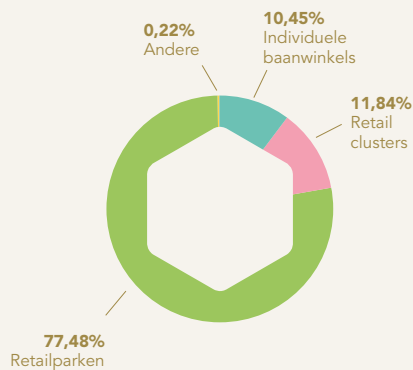
P. 66

JAARHELFT 2024 IN EEN NOTENDOP

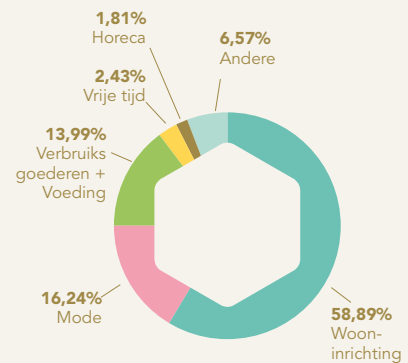
GEOGRAFISCHE SPREIDING



TYPE GEBOUW



HANDELSACTIVITEITEN VAN DE HUURDERS



304
winkelpanden
in Nederland

718
winkelpanden
in België

1 022
winkelpanden

De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat uit winkelpanden gelegen in de periferie van de grootste steden van België en Nederland.

Reële waarde

2 047 300 000 €

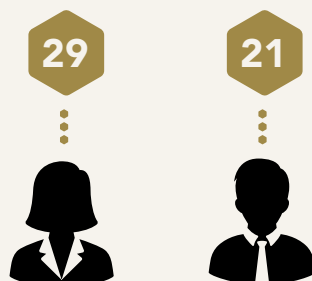
Retail Estates nv spitst zich toe op een continue versterking van de kwaliteit van zijn vastgoed en de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

Winkeloppervlakte

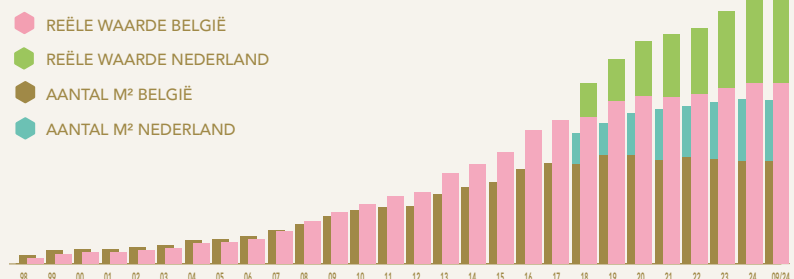
1 225 824 m²

Retail Estates nv breidt zijn portefeuille uit door acquisities, projectontwikkelingen en optimalisatie van de vastgoedportefeuille.

GENDERDIVERSITEIT



GROEI VAN DE PORTEFEUILLE VAN RETAIL ESTATES NV TUSSEN 1998 EN 2024



Kerncijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.09.2024	31.03.2024
Aantal panden	1.022	1.020
Totaal verhuurbare oppervlakte in m²	1.225.824	1.228.576
Geschatte reële waarde (in EUR)	2.047.303.708	2.028.317.000
Geschatte investeringswaarde (in EUR)	2.151.943.798	2.134.531.000
Gemiddelde huurprijs per m² (in EUR)	121,72	119,06
EPRA-bezettingsgraad	97,57%	98,08%

BALANSGEGEVENS	30.09.2024	31.03.2024
Eigen vermogen	1.163.893.366	1.174.361.000
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.156.426.349	1.167.356.083
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%)¹	44,59%	44,62%

RESULTATEN (in duizenden €)	30.09.2024	30.09.2023
Nettohuurresultaat	70.609	67.712
Vastgoedresultaat	69.281	66.467
Vastgoedkosten	-7.519	-7.977
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-4.708	-3.946
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	57.055	54.543
Resultaat op de portefeuille	11.413	39.416
Operationeel resultaat	68.469	93.960
Financieel resultaat	-25.336	-7.199
Nettoresultaat	42.138	86.985
Nettoresultaat (Groep)	41.877	86.638
EPRA-resultaat (Groep)	45.349	44.515

GEGEVENS PER AANDEEL	30.09.2024	31.03.2024
Aantal aandelen	14.707.335	14.375.587
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.707.335	14.375.587
Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel IFRS	78,63	81,20
EPRA NTA	76,70	78,15
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	81,67	78,55
Beurskoers op afsluitingsdatum	65,50	65,00
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS	-16,70%	-19,95%

	30.09.2024	30.09.2023
EPRA-resultaat per aandeel (Groep)	3,12	3,13

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 gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet"), zoals laatst gewijzigd bij KB van 18 april 2022.

EPRA Key Performance Indicatoren (KPI's)

	30.09.2024		31.03.2024	
	EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA NRV	1.241.696	84,43	1.238.330	86,14
EPRA NTA	1.128.025	76,70	1.123.482	78,15
EPRA NDV	1.161.674	78,99	1.177.341	81,90

	30.09.2024		30.09.2023	
	EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA-resultaat (Groep)	45.349	3,12	44.515	3,13

	30.09.2024		30.09.2023	
	%		%	
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,70%		6,82%	
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	6,70%		6,82%	
EPRA Huurleegstand	2,43%		1,92%	
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	18,08%		17,81%	
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	17,06%		17,31%	

	30.09.2024		31.03.2024	
	%		%	
EPRA Loan-To-Value ratio	44,52%		44,46%	

In het hoofdstuk Diversen zijn de uitgebreide berekeningen en definities opgenomen.

**1.022**

panden in portefeuille met
een winkelloppervlakte van
1.225.824 m².

De EPRA-bezettingsgraad
van deze panden, gemeten
in huurwaarde, bedraagt

97,57 %



2

BEHEERSVERSLAG



INLEIDING 8

ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET
EERSTE SEMESTER 2024-2025
AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER
2024 9

GEBEURTENISSEN NA AFLOOP
VAN HET SEMESTER 13

ANALYSE VAN DE RESULTATEN 14

VOORUITZICHTEN 16

1. INLEIDING

Algemeen

Retail Estates nv is één van de belangrijkste Belgische vastgoedvennootschappen gespecialiseerd in perifeer winkelvastgoed. De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat uit 1.022 panden gelegen in België en Nederland, goed voor een totale winkeloppervlakte van 1.225.824 m² en een reële waarde van 2.047,30 mio EUR.

Retail Estates nv is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam. De beurskapitalisatie van de vennootschap bedroeg op 30 september 2024 963,3 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 2023-2024 of naar de website (www.retailstates.com/nl/retail-estates/about/risk-management).



Het recent vernieuwde retailpark in Eupen

2. ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2024-2025 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2024

Huurinkomsten en bezettingsgraad

Het nettohuurresultaat bedroeg in het eerste semester van het boekjaar 70,61 mio EUR, wat een stijging met 4,3% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2023-2024. Toen bedroeg het nettohuurresultaat 67,71 mio EUR. De EPRA-bezettingsgraad bedroeg op 30 september 2024 97,57%, ten opzichte van 98,08% op 31 maart 2024.

Reële waarde vastgoedportefeuille¹

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedroeg op 30 september 2024 2.047,30 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 18,99 mio EUR (0,94%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2024 (2.028,32 mio EUR). Dit effect is het gevolg van de investeringen en desinvesteringen in het eerste semester en de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden voornamelijk verklaard door een waardestijging ten belope van 11,43 mio EUR. Het huurrendement (t.o.v. de investeringswaarde) dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,83% op basis van de contractueel verschuldigde huren.

¹ 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).

Per 30 september 2024 bestond de vastgoedportefeuille uit 1.022 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.225.824 m².

Investeringen - winkelparken²

In de eerste jaarhelft van het boekjaar 2024-2025 heeft Retail Estates een bijkomende winkelunit aangekocht in **Woonmall Alexandrium in Rotterdam (Nederland)** voor een bedrag van 1,8 mio EUR, in lijn met de reële waarde. De unit werd aangekocht via Alex Invest nv, een 50% dochtervennootschap naar Nederlands recht. Met deze aankoop verhoogt Retail Estates via Alex Invest zijn belang tot 43,66% van de stemrechten in de mede-eigendom.

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

Tot slot kocht Retail Estates bijkomende vastgoedcertificaten van Distri-Land voor een totaal bedrag van 0,16 mio EUR. Daardoor bezit Retail Estates op 30 september 2024 88% van de certificaten.

² 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 2024 bedroeg het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw 16,25 mio EUR. Retail Estates onderscheidt vijf soorten vaste activa in aanbouw:

- 0,94 mio EUR speculatieve grondposities (de zogenaamde "landbank"; deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of om in een latere fase te worden verkocht indien er geen ontwikkeling mogelijk is);
- 8,93 mio EUR prospectieve vaste activa in aanbouw;
- 0,11 mio EUR vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling;
- 4,96 mio EUR vaste activa in aanbouw in uitvoering; en
- 1,31 mio EUR vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid.

Prospectieve vaste activa in aanbouw

- In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te **Wetteren** met 14 winkels en een brutowinkeloppervlakte van 10.423 m². Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten aan uit de wijde omgeving. Retail Estates heeft in 2016 ten speculatieve titel een aangrenzend perceel verworven met twee KMO-panden (investering van circa 9 mio EUR). Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) heeft winkelpanden voor volumineuze detailhandel maar ook KMO-panden principieel vergunbaar gemaakt.

De realisatie van het gemengd project met retailunits en KMO-panden wordt verwacht in 2026 op voorwaarde dat de nodige vergunningen zijn verkregen.

Voorontwikkeling

- In **Denderleeuw** heeft Retail Estates een vergunning verkregen om twee oudere winkelpanden te vervangen door een nieuwbouw die opnieuw twee winkelpanden zal bevatten. Als er een akkoord is met de huurders, starten de werken begin 2025.

Uitvoering

- In **Houthalen-Helchteren** wordt een bestaand gebouw, waarin Retail Estates eigenaar was van een winkelruimte, afgebroken. Een nieuw appartementsgebouw bestaande uit een gelijkvloerse winkelruimte en drie verdiepingen met appartementen wordt opgericht door een promotor waarmee een overeenkomst werd gesloten. In de overeenkomst met de promotor wordt enerzijds bepaald dat de promotor de oprichting van de nieuwbouwwinkelruimte voor zijn rekening dient te nemen en anderzijds wordt een recht van opstal toegekend door Retail Estates aan diezelfde promotor voor de oprichting

van de 22 appartementen. Retail Estates betaalt voor de oprichting van de casco nieuwbouwwinkelruimte een bedrag van 0,3 mio EUR en de oplevering is voorzien voor begin 2025.

- In **Gent** is een winkel afgebroken om plaats te maken voor een nieuw commercieel pand. Begin 2025 wordt het pand opgeleverd aan de huurder die er in het voorjaar van 2025 een supermarkt zal openen. De totale verwachte investering bedraagt 1,67 mio EUR.
- In **Aiseau-Presses** is een winkelunit verbouwd en uitgebreid met 200 m². De totale verwachte investering bedraagt 0,36 mio EUR. De oplevering van de winkel vindt plaats eind november 2024.

Vaste activa in aanbouw gekoppeld aan duurzaamheid

- In het kader van de ESG-strategie investeert Retail Estates in de realisatie van **zonnepaneelinstallaties** op de daken van verschillende retailparken in België. Het voorbije halfjaar werd in Aarlen, Merksem en Jambes een totaal vermogen van 2.244 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd en in gebruik genomen die, naar verwachting, jaarlijks 2.019 MWh aan groene stroom zullen produceren. Dat komt overeen met het jaarlijks verbruik van 577 gezinnen³. De investering bedroeg 1,53 mio EUR. Retail Estates verhuurt deze installaties aan zijn klanten of aan een energiemakelaar.
- Momenteel investeert Retail Estates verder in de realisatie van **zonnepaneelinstallaties** op de daken van de retailparken gelegen te Bergen, Frameries, Kampenhout, Sint-Martens-Latem en Tongeren. De totale verwachte investeringskost bedraagt 1,86 mio EUR waarvan reeds 1,21 mio EUR werd opgelopen per 30 september 2024.
- Behalve in hernieuwbare energie investeert Retail Estates in **dakrenovaties**. In de eerste jaarhelft bedroeg deze investering 2,09 mio EUR voor panden gelegen in Wilrijk, Gilly, Wetteren, Lier, Jambes en Zaandam (Nederland).
- Verder maakt Retail Estates ruimte voor **laadpalen** op zijn terreinen. In de eerste helft van het boekjaar hebben laadpaalbedrijven Allego en Sparki respectievelijk op tien en zeven Retail Estates-sites traag- en snelladers geïnstalleerd.

Oplevering

- In **Eupen** is een bestaande winkel afgebroken en vervangen door een nieuwe, kleinere winkel. De totale investering bedroeg 1,27 mio EUR. Op de vrijgekomen grond werd een recht van opstal toegekend aan een partner die er 4 KMO-units zal bouwen die bestemd zijn voor verkoop.

Optimalisatie vastgoedportefeuille

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

Verbouwingen beogen niet altijd enkel de wijziging van de winkelloppervlakte. Geregeld maakt Retail Estates van deze gelegenheid gebruik om ook de gevelpartij van het winkelpand te slopen en te vervangen door een hedendaagse versie die afgestemd is op het imago van de huurder. Dergelijke investeringen laten toe een "win-win"-relatie uit te bouwen met de huurders.

In de eerste jaarhelft werden geen verbouwingen opgeleverd in deze context, maar een pand in Aiseau-Presles ondergaat momenteel wel verbouwingen en is opgenomen onder vaste activa in uitvoering.

Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

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

tegen de bekomen omgevingsvergunning. Indien de omgevingsvergunning op korte termijn definitief wordt, zal Veilinghof 't Sas nv met de ontwikkeling starten in 2025.

Retail Estates bezit een participatie van 26,19% in de vennootschap Veilinghof 't Sas nv die de belangen van de verschillende eigenaars met betrekking tot dit project samenbrengt en een perceelloppervlakte van 37.708 m² vertegenwoordigt. Tussen de aandeelhouders van de vennootschap werd een joint venture gesloten om de herontwikkeling te realiseren. De investering van Retail Estates in deze participatie bedraagt 1,75 mio EUR in het kapitaal van de vennootschap en een initiële langetermijnlening van 5,00 mio EUR met het oog op de aankoop van een aangrenzende site.

Desinvesteringen

Er werden het afgelopen halfjaar twee winkelpanden verkocht. De nettoverkoopopbrengst bedroeg 4,17 mio EUR. De fair value van deze panden bedroeg 3,89 mio EUR. De actuele huuropbrengsten van de panden op datum van verkoop bedroeg 0,17 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een nettomeerwaarde van 0,27 mio EUR.



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 3,18 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 2024 39,00 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde interestvoet bedraagt op 30 september 2024 2,13% ten opzichte van 2,30% op 31 maart 2024 (zie jaarverslag 2023-2024).

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

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.

Voor meer informatie in verband met de financiering verwijzen we naar bijlage 3 "langlopende en kortlopende financiële schulden" van het halfjaarlijks financieel verslag.

Kapitaalverhogingen in het kader van toegestaan kapitaal – interim-keuzedividend

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 24 mei 2024 beslist om over het boekjaar 2023-2024 een interim-dividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van 5,00 EUR bruto (of 3,50 EUR netto). In totaal werd 39,23% van de coupons nr. 32 ingebracht in ruil voor nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 27 juni 2024 331.748 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 19.739.006,00 EUR⁴ (inclusief uitgiftepremie), wat het totale aantal aandelen op 30 september 2024 op 14.707.335 bracht en het kapitaal op 330.920.767,36 EUR.



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

⁴ Zie persbericht van 27 juni 2024.

3. GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

Onteigening Zaventem

Retail Estates heeft de onteigeningsaanzegging ontvangen van het Vlaamse Gewest. Dat wenst de eigendom van Retail Estates gelegen langs de Leuvensesteenweg 375 in Zaventem te onteigenen met als doel de verbreding van de Brusselse Ring ter hoogte van de verkeerswisselaar van Sint-Stevens-Woluwe. Het onteigeningsbesluit vormt het begin van een procedure waarvan het op vandaag niet mogelijk is in te schatten hoe snel die in een effectieve onteigening zal omgezet worden. Het te onteigenen complex bestaat uit twee winkelpanden en zes KMO-panden en heeft een boekwaarde van ongeveer 10 mio EUR (reële waarde).

Akkoord Wetteren

Retail Estates heeft een nieuw akkoord afgesloten met de ontwikkelaar waarmee het al eerder afspraken heeft gemaakt en een projectstudie heeft voorbereid. De doelstelling is de herontwikkeling van percelen die eigendom zijn van Retail Estates in Wetteren en die geen deel uitmaken van het Frunpark tot bijkomende winkelpanden en nieuwe KMO-units. De realisatie kadert binnen de bepaling van de lokale RUP maar zal toch nog een belangrijke aanlooptijd kennen omdat alle vergunningen nog dienen bekomen te worden. Indien het bekomen van deze vergunning vlot verloopt, is de realisatie gepland voor 2026.

Woonboulevard
Heerlen



4. ANALYSE VAN DE RESULTATEN

Halfjaarresultaten 30 september 2024: EPRA-resultaat van de Groep⁵ gestegen met 1,87% ten opzichte van 30 september 2023 - reële waarde vastgoedportefeuille gestegen tot 2.047,30 mio EUR.

Op 30 september 2024 bedroeg 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) 45,35 mio EUR, een stijging van 1,87% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het **nettohuurresultaat** is gestegen van 67,71 mio EUR naar 70,61 mio EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan aankopen van verhuurd vastgoed in de loop van het vorige boekjaar en indexaties van de bestaande huren. Ten opzichte van 30 september 2023 groeide de vastgoedportefeuille met 117,06 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2024 groeide de portefeuille met 18,99 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteerde dit in een **operationeel vastgoedresultaat** van 61,76 mio EUR ten opzichte van 58,49 mio EUR vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedroegen -7,52 mio EUR ten opzichte van -7,98 mio EUR het jaar voordien, een daling van 0,46 mio EUR voornamelijk te verklaren door een daling van de technische kosten van 1,32 mio EUR, tenietgedaan door de stijging van de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen (0,38 mio EUR), beheerskosten vastgoed (0,37 mio EUR) en commerciële kosten (0,10 mio EUR). De daling van de technische kosten is te verklaren door specifieke grote onderhoudskosten in vorig boekjaar en lagere uitgaven voor onderhoud in de eerste jaarhelft van huidig boekjaar. Deze lagere uitgaven zullen ingehaald worden in de tweede helft van het boekjaar.

De **algemene kosten van de vennootschap** bedroegen -4,71 mio EUR, een stijging van 0,76 mio EUR ten opzichte van vorig jaar, vooral te verklaren door de stijging van de IT-kosten, taksen en wettelijke kosten, en personeelskosten. Na aftrek van de algemene kosten bereikte Retail Estates een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van 57,06 mio EUR. De operationele marge bedroeg 80,80%.

⁵ Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen (exclusief EPRA-resultaat van minderheidsbelangen).

Cresend'eau
Verviers



Woonmall
Alexandrium
Rotterdam



Het resultaat uit de **verkoop van vastgoedbeleggingen** bedroeg 0,12 mio EUR op een totale verkoopopbrengst van 4,17 mio EUR. We verwijzen naar de paragraaf "Desinvesteringen" eerder in dit beheersverslag.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedroegen 11,43 mio EUR en worden enerzijds voornamelijk verklaard door een waardestijging in de vastgoedportefeuille ten belope van 12,07 mio EUR en door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen anderzijds (-0,65 mio EUR). Het 'ander' portefeuilleresultaat bedroeg -0,13 mio EUR.

Het **financieel resultaat** (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedroeg -10,29 mio EUR. De netto-interestkosten bedroegen -10,34 mio EUR en stegen met 0,46 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. De gemiddelde interestvoet daalde tot 2,13% ten opzichte van 2,30% op 31 maart 2024. De daling van het financieel resultaat inclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva van -7,20 mio EUR tot -25,34 mio EUR is het gevolg van de wijziging in de reële waarde van de swaps die niet als een kasstroom definiëren (variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva). Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

Het **EPRA-resultaat van de Groep** bedroeg per 30 september 2024 45,35 mio EUR ten opzichte van 44,52 mio EUR in de vergelijkbare periode van het boekjaar 2023-2024. **Per aandeel** betekende dit voor het eerste halfjaar een EPRA-winst van 3,12 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) ten opzichte van 3,13 EUR op 30 september 2023 (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

Het **nettoresultaat (aandeel Groep)** voor het eerste halfjaar bedroeg 41,88 mio EUR bestaande uit het EPRA-resultaat (Groep) van 45,35 mio EUR, het resultaat op de portefeuille ten belope van 11,41 mio EUR en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ten belope van -15,04 mio EUR.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief vaste activa in aanbouw, bedroeg 2.047,30 mio EUR op 30 september 2024, tegenover 2.028,32 mio EUR op 31 maart 2024. De **EPRA net tangible asset waarde (NTA)** van het aandeel bedroeg op 30 september 2024 76,70 EUR. Op 31 maart 2024 bedroeg de EPRA NTA 78,15 EUR.

De **schuldgraad** bedroeg 44,59% op 30 september 2024 ten opzichte van 44,62% op 31 maart 2024.



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 vervalddag 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 laten toe voor de huidige kredietportefeuille de stijging van de interestlasten voor een periode van circa anderhalf jaar af te wentelen. Het is niet mogelijk met de huidige volatiliteit op de financiële markten de toekomstige evolutie te voorspellen.

De **dividendverwachting** wordt gehandhaafd op 5,10 EUR bruto per aandeel (3,57 EUR netto per aandeel). Ten opzichte van het boekjaar 2023-2024 houdt dit een stijging in van het dividend met 2%. Deze verwachtingen gaan uit van de veronderstelling dat de consumentenuitgaven stabiel zijn en de huurprijzen positief evolueren.

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.

3

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

1. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	19
2. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (Statement of other comprehensive income)	20
3. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	21
4. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	23
5. VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	27
6. TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS	29
7. OVERIGE BIJLAGEN	36
8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	48





1. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.2024	30.09.2023
Huurinkomsten	71.235	67.851
Met verhuur verbonden kosten	-626	-139
Nettohuurresultaat	70.609	67.712
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7.629	6.623
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8.928	-7.777
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-29	-91
Vastgoedresultaat	69.281	66.467
Technische kosten	-2.676	-3.992
Commerciële kosten	-564	-461
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-723	-342
Beheerskosten vastgoed	-3.556	-3.181
Andere vastgoedkosten	0	-1
Vastgoedkosten	-7.519	-7.977
Operationeel vastgoedresultaat	61.763	58.490
Algemene kosten van de vennootschap	-4.708	-3.946
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	57.055	54.543
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	117	-630
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.427	40.164
Ander portefeuilleresultaat	-130	-118
Operationeel resultaat	68.469	93.960
Financiële opbrengsten	75	90
Netto-interestkosten	-10.340	-9.880
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.042	2.611
Andere financiële kosten	-29	-21
Financieel resultaat	-25.336	-7.199
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-22	0

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.2024	30.09.2023
Resultaat vóór belastingen	43.111	86.761
Belastingen	-972	225
Nettoresultaat	42.138	86.985
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	41.877	86.638
Minderheidsbelangen	262	347
Toelichting:		
EPRA-resultaat (aandeel Groep)¹	45.349	44.515
Resultaat op de portefeuille	11.413	39.416
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.042	2.611
EPRA-resultaat minderheidsbelangen	418	443
RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.2024	30.09.2023
Aantal gewone aandelen in omloop	14.707.335	14.375.587
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.547.806	14.212.498
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ²	2,88	6,10
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	2,88	6,10

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

² De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep 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	30.09.2024	30.09.2023
Nettoresultaat		42.138	86.985
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:			
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	0
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS		-476	-22
GLOBAAL RESULTAAT		41.662	86.963

3. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2024	31.03.2024
Vaste activa		2.092.970	2.089.636
Goodwill			
Immateriële vaste activa		8.913	8.874
Vastgoedbeleggingen ³	2	2.047.304	2.028.317
Andere materiële vaste activa		6.275	6.450
Financiële vaste activa		29.409	44.924
Financiële instrumenten		22.782	38.275
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast		1.627	1.649
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures		5.000	5.000
Vorderingen financiële leasing		1.030	1.030
Handelsvorderingen en andere vaste activa		40	40
Uitgestelde belastingen		8	8
Andere		32	32
Vlottende activa		33.717	41.306
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	2	8.654	8.552
Handelsvorderingen		16.633	14.627
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		1.761	7.311
Geldmiddelen en kasequivalenten		2.891	7.089
Overlopende rekeningen		3.777	3.727
TOTAAL ACTIVA		2.126.687	2.130.942

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

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2024	31.03.2024
Eigen vermogen		1.163.893	1.174.361
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		1.156.426	1.167.356
Kapitaal		322.499	315.035
Uitgiftepremies		396.581	384.498
Reserves		395.469	344.857
Nettoresultaat van het boekjaar		41.877	122.967
Minderheidsbelangen		7.467	7.005
Verplichtingen		962.794	956.581
Langlopende verplichtingen		863.330	870.386
Voorzieningen		0	0
Langlopende financiële schulden	3/5	860.199	867.186
Kredietinstellingen		679.352	686.535
Financiële leasings op lange termijn	3/5	5.190	5.079
Andere		0	0
Obligaties	3/5	175.657	175.572
Andere langlopende financiële verplichtingen	5		
Uitgestelde belastingen		3.130	3.200
Kortlopende verplichtingen		99.464	86.194
Kortlopende financiële schulden	3/5	60.408	46.682
Kredietinstellingen		60.408	46.682
Financiële leasings op korte termijn		0	0
Andere		0	0
Obligaties	3/5	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		16.159	18.718
Exit tax		738	738
Andere		15.420	17.979
Andere kortlopende verplichtingen		1.320	1.153
Overlopende rekeningen		21.578	19.642
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.126.687	2.130.942

SCHULDGRAAD	Bijlagen	30.09.2024	31.03.2024
Schuldgraad ⁴	4	44,59%	44,62%

⁴ De schuldgraad wordt 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 €)	Kapitaal gewone aandelen	Onbeschik-bare uitgifte-premies	Beschik- bare uitgifte- premies	Reserves*	Netto-resultaat van het boekjaar	Minderheids- belangen	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31.03.2023	308.515	315.410	58.899	233.804	180.621	6.815	1.104.064
Nettoresultaat-verwerking 2022-2023							
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				51.321	-51.321		0
Overboeking variatie in reële waarde van afdeckings-instrumenten				41.645	-41.645		0
Overboeking EPRA resultaat naar reserves				18.635	-18.635		0
Reclassificatie tussen reserves							
Dividenden boekjaar 2022-2023					-69.020		-69.020
Kapitaalverhoging	6.520		10.376				16.896
Kapitaalverhoging door inbreng in natura							
Kosten van kapitaalverhoging			-100				-100
Overige							
Globaal resultaat 30.09.2023				-22	86.638	347	86.963
Balans volgens IFRS op 30.09.2023	315.035	315.410	69.175	345.383	86.638	7.162	1.138.803

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Kapitaal gewone aandelen	Onbeschik-bare uitgifte-premies	Beschik- bare uitgifte- premies	Reserves*	Netto-resultaat van het boekjaar	Minderheids- belangen	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31.03.2024	315.035	315.410	69.088	344.857	122.967	7.005	1.174.361
Nettoresultaatverwerking 2023-2024							
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				50.825	-50.825		0
Overboeking variatie in reële waarde van afdeckings-instrumenten				-16.487	16.487		0
Overboeking EPRA resultaat naar reserves				16.752	-16.752		0
Reclassificatie tussen reserves							
Dividenden boekjaar 2023-2024					-71.878		-71.878
Kapitaalverhoging							0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	7.464		12.275				19.739
Kosten van kapitaalverhoging			-191				-191
Overige						200	200
Globaal resultaat 30.09.2024				-476	41.877	262	41.662
Balans volgens IFRS op 30.09.2024	322.499	315.410	81.171	395.469	41.876	7.467	1.163.893

Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschik-bare reserves	Impact op de reële waarde van geschatte mutatie- rechten en -kosten bij de hypo-thetische ver-vreemding van vastgoed- beleggingen	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die onder- worpen zijn aan een afdekkings- boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Over- gedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31.03.2023	87	189.872	6.558	-72.582	1.450	12.069	96.351	233.804
Nettoresultaat-verwerking 2022-2023								
Overboeking portefeuille-resultaat naar reserves		73.595		-22.274				51.321
Overboeking variatie in reële waarde van indekkings-instrumenten						41.645		41.645
Overboeking EPRA- resultaat naar reserves							18.635	18.635
Reclassificatie tussen reserves		-2.173	2.173	510			-510	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
Kosten van kapitaalverhoging								
Overige								0
Globaal resultaat 30.09.2023					-22			-22
Balans volgens IFRS op 30.09.2023	87	261.294	8.731	-94.346	1.428	53.714	114.476	345.383

Detail van de reserves (in duizenden €)	Wette- lijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschik-bare reserves	Impact op de reële waarde van geschatte mutatie- rechten en -kosten bij de hypo-thetische ver-vreemding van vastgoed- beleggingen	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die onder- worpen zijn aan een afdekkings- boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Over- gedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31.03.2024	87	261.294	8.731	-94.346	901	53.714	114.476	344.857
Nettoresultaat- verwerking 2023-2024								
Overboeking portefeuille-resultaat naar reserves		62.906		-12.082				50.825
Overboeking variatie in reële waarde van afdekkings-instrumenten		.				-16.487		-16.487
Overboeking EPRA- resultaat naar reserves							16.752	16.752
Reclassificatie tussen reserves		-2.675	842	2.123			-289	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
Kosten van kapitaal- verhoging								
Overige								0
Globaal resultaat 30.09.2024					-476			-476
Balans volgens IFRS op 30.09.2024	87	321.525	9.573	-104.304	425	37.227	130.938	395.469

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	30.09.2024	30.09.2023
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN BEGIN SEMESTER		7.089	4.128
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		49.526	30.948
Operationeel resultaat		68.469	93.960
Betaalde interesten		-8.923	-7.826
Ontvangen interesten		6	12
Betaalde vennootschapsbelastingen		-1.218	-855
Ontvangen vennootschapsbelastingen		0	595
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-15.042	2.611
Andere		-1.153	-1.512
Niet-kaselementen die worden toegevoegd / afgetrokken van het resultaat:		4.971	-41.875
Afschrijvingen en waardeverminderingen			
Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa		769	539
Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen		622	-70
Andere niet-kaselementen			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2	-11.427	-40.164
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		-117	630
Ander portefeuilleresultaat		0	-296
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	15.016	-2.599
Kosten voor uitgifte obligatielening		86	86
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures		22	0
Andere		0	
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		2.416	-14.162
Beweging van activa			
Handelsvorderingen en overige vorderingen		-2.628	-10.379
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		5.550	770
Overlopende rekeningen		-49	-562
Activa op lange termijn		0	

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2024	30.09.2023
Beweging van verplichtingen			
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-2.559	-6.631
Andere kortlopende verplichtingen		167	-67
Overlopende rekeningen		1.936	2.707
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-8.176	-4.233
Aanschaffing van immateriële vaste activa	2	-472	-2.214
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	2	-11.750	-3.746
Vervreemding van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	2	4.205	1.908
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	2	0	
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	2	0	
Aanschaffing van andere materiële activa		-160	-314
Vervreemding van andere materiële activa		0	2
Vervreemding van langlopende financiële vaste activa		0	
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa		0	132
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-45.547	-26.486
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			
Toename van de financiële schulden	3	119.750	25.739
Afname van de financiële schulden	3	-113.208	0
Verandering in andere verplichtingen			
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		41	0
Verandering in eigen vermogen		0	
Toename in kapitaal en uitgiftepremies		0	
Kosten van kapitaalverhoging		-191	-100
Wijziging in reserves		200	0
Andere		0	
Dividend		0	
Dividend van het vorige boekjaar		-52.139	-52.124
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN EINDE SEMESTER		2.891	4.357

6. TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS

6.1. Kernprestatie-indicatoren

EPRA-resultaat per aandeel (in €)	30.09.2024	30.09.2023
EPRA-resultaat (groepsaandeel)	45.348.864	44.514.788
Aantal gewone aandelen in omloop	14.707.335	14.375.587
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.547.806	14.212.498
EPRA-resultaat (groepsaandeel) per aandeel (in €) ⁵	3,12	3,13
EPRA-resultaat (groepsaandeel) per aandeel (in €) - verwaterd	3,12	3,13

⁵ Het EPRA-resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het EPRA-resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het EPRA-resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 3,08 EUR per aandeel per 30.09.2024 versus 3,10 EUR per aandeel per 30.09.2023.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	30.09.2024	31.03.2024
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel) per aandeel IFRS ⁶	78,63	81,20
EPRA NTA per aandeel ⁷	76,70	78,15
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten ⁸	81,67	80,94

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

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

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

6.2. Grondslag voor de opstelling

Het tussentijds financieel verslag voor het eerste halfjaar eindigend op 30 september 2024 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".

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 2024.

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 juni 2024 (EFRAG statusrapport 31 mei 2024)

Nieuwe of gewijzigde standaarden die van kracht zijn in 2024 en zijn goedgekeurd door de EU

De volgende **nieuwe standaarden en wijzigingen** aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2024 en zijn **goedgekeurd door de EU**:

- **Wijzigingen aan IAS 1, 'Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichten als kortlopend of langlopend' (effectief vanaf 1 januari 2024).** Deze betreffen enkel de presentatie van verplichtingen in de balans, niet het bedrag of de timing bij erkenning van een actief, verplichting, inkomst of kost noch de toelichtingsvereisten voor andere elementen van de jaarrekening. Ze verduidelijken dat:
 - de classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend moet worden gebaseerd op bestaande rechten aan het einde van de verslagperiode en de formulering in alle betrokken paragrafen moet worden aangepast om te verwijzen naar het "recht" om de afwikkeling uit te stellen met ten minste twaalf maanden; en dat alleen bestaande rechten aan het einde van de verslagperiode de classificatie van een verplichting beïnvloeden;
 - classificatie niet wordt beïnvloed door verwachtingen over de vraag of een entiteit haar recht zal uitoefenen om de afwikkeling van een verplichting uit te stellen; en dat afwikkeling verwijst naar de overdracht aan de tegenpartij van contanten, eigenvermogensinstrumenten, andere activa of diensten.
 - Maak duidelijk hoe voorwaarden waaraan een entiteit binnen 12 maanden na de verslagperiode moet voldoen, zoals convenanten, van invloed zijn op de classificatie van de overeenkomstige verplichting.
- **Wijzigingen aan IAS 7 'Kasstroomoverzicht' en IFRS 7 'Financiële instrumenten: toelichtingen' : financieringsovereenkomsten met leveranciers.** Het amendement beschrijft de kenmerken waarvoor entiteiten aanvullende toelichtingen zullen moeten verstrekken over de impact van financieringsregelingen met leveranciers op verplichtingen, kasstromen en blootstelling aan liquiditeitsrisico's.
- **Wijzigingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback (van**

kracht per 1 januari 2024). De wijzigingen leggen uit hoe een entiteit een sale-and-leaseback na de transactiedatum verwerkt, met name wanneer sommige of alle leasebetalingen variabele leasebetalingen zijn die niet afhankelijk zijn van een index of voet. Zij stellen dat de verkoper-huurder bij de latere waardering van de leaseverplichting de "leasebetalingen" en "herziene leasebetalingen" bepaalt op een manier die er niet toe leidt dat de verkoper-huurder enig bedrag van de winst of het verlies opneemt dat verband houdt met het behouden gebruiksrecht. Eventuele winsten en verliezen met betrekking tot de gehele of gedeeltelijke beëindiging van een huurovereenkomst blijven opgenomen wanneer ze zich voordoen, aangezien deze betrekking hebben op het beëindigde gebruiksrecht en niet op het behouden gebruiksrecht.

Nieuwe of gewijzigde standaarden die van kracht zijn in 2024, maar nog niet goedgekeurd zijn door de EU

De volgende **nieuwe standaard en wijzigingen** aan de standaarden werden gepubliceerd. Deze zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2024 maar **niet goedgekeurd door de EU**:

- Geen

Nieuwe of gewijzigde standaarden die nog niet van kracht zijn, maar wel zijn goedgekeurd door de EU

De volgende **nieuwe standaarden en wijzigingen** aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2024 en zijn **goedgekeurd door de EU**:

- Geen

Nieuwe of gewijzigde standaarden die nog niet verplicht zijn in 2024 en nog niet zijn goedgekeurd door de EU

De volgende **nieuwe standaarden en wijzigingen** aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2024 en zijn **nog niet goedgekeurd door de EU**:

- **Wijzigingen aan IAS 21 'De effecten van wijzigingen in wisselkoersen: gebrek aan uitwisselbaarheid' (van kracht per 1 januari 2025).** IAS 21 behandelde voorheen niet

hoe wisselkoersen moeten worden bepaald in het geval er langdurig gebrek aan uitwisselbaarheid is en de contante koers die door het bedrijf moet worden toegepast niet waarneembaar is. De wijzigingen met beperkt toepassingsgebied voegen specifieke eisen toe aan:

- Bepalen wanneer een valuta inwisselbaar is in een andere en wanneer niet;
 - Bepalen van de toe te passen wisselkoers indien een valuta niet inwisselbaar is;
 - Aanvullende toelichtingen die moeten worden verstrekt wanneer een valuta niet inwisselbaar is.
- **Wijzigingen aan IFRS 9 en aan IFRS 7: de classificatie en waardering van financiële instrumenten (van kracht per 1 januari 2026).** Op 30 mei 2024 heeft de IASB wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 uitgegeven om:
- De datum van herkenning en afboeking van sommige financiële activa en verplichtingen te verduidelijken, met een nieuwe uitzondering voor sommige financiële verplichtingen die worden afgewikkeld via een elektronisch geld overdrachtsysteem;
 - De beoordeling of een financieel actief voldoet aan het criterium van uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente (SPPI) te verduidelijken;
 - Nieuwe toelichtingen toe te voegen voor bepaalde instrumenten met contractuele voorwaarden die de kasstromen kunnen wijzigen (zoals sommige instrumenten met kenmerken die gekoppeld zijn aan het behalen van milieu-, sociale en governance (ESG) doelen);
 - De toelichtingen bij aandelen instrumenten die worden aangewezen tegen reële waarde via het overige totaalresultaat (FVOCI) bij te werken.
- **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.

- **IFRS 19 Dochterondernemingen zonder openbare verantwoordingsplicht: Toelichtingen (van kracht per 1 januari 2027).** De International Accounting Standards Board (IASB) heeft een nieuwe IFRS-accounting standaard uitgegeven voor dochterondernemingen. IFRS 19 'Dochterondernemingen zonder openbare verantwoordingsplicht: Toelichtingen' staan in aanmerking komende dochterondernemingen toe om IFRS-accounting standaarden met verminderde toelichtingen te gebruiken. Het toepassen van IFRS 19 zal de kosten voor het opstellen van de financiële overzichten van dochterondernemingen verminderen, terwijl de bruikbaarheid van de informatie voor gebruikers van hun financiële overzichten behouden blijft.

Standaarden verplicht vanaf boekjaar 2016 maar nog niet goedgekeurd door de EU

De volgende **standaard** is voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar, startend op 1 januari 2016 maar werd nog niet goedgekeurd door de EU. De Europese Commissie heeft besloten de goedkeuringsprocedure voor deze interim standaard niet op te starten maar te wachten op de finale versie van de standaard:

- **IFRS 14, 'Wettelijke uitgestelde rekeningen' (effectief vanaf 1 januari 2016).** Dit betreft een tussentijdse standaard voor de boekhoudkundige verwerking van bepaalde bedragen die voortkomen uit wettelijk gereguleerde activiteiten. IFRS 14 is enkel van toepassing voor entiteiten die voor het eerst IFRS toepassen. De standaard laat toe dat deze entiteiten bij de eerste toepassing van IFRS hun waarderingsregels onder hun vorige algemeen aanvaarde boekhoudkundige principes kunnen blijven toepassen voor de opname, waardering, het boeken van een bijzondere waardevermindering op en het niet langer opnemen van wettelijke uitgestelde rekeningen. De tussentijdse standaard voorziet ook een leidraad voor het selecteren en wijzigen van grondslagen voor financiële verslaggeving (bij eerste toepassing of later) en voor de presentatie en toelichting.

6.5. Verklaring van de bij Retail Estates nv verantwoordelijke persoon

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het K.B. van 14 november 2007, verklaart Jan De Nys, 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 twee geografische segmenten: België en Nederland.

Binnen Retail Estates treedt het managementcomité op als CODM.

Gesegmenteerde informatie – Winst & Verlies

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €)	30.09.2024				30.09.2023			
	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL
Huurinkomsten	44.842	26.393		71.235	44.591	23.260		67.851
Met verhuur verbonden kosten	-694	69		-626	-115	-23		-139
Nettohuurresultaat	44.147	26.462		70.609	44.475	23.237		67.712
Recuperatie van vastgoedkosten								
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.141	2.488		7.629	4.554	2.069		6.623
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.286	-3.642		-8.928	-4.849	-2.928		-7.777
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-4	-26		-29	-29	-62		-91
Vastgoedresultaat	43.999	25.282		69.281	44.151	22.316		66.467
Technische kosten	-2.153	-524		-2.676	-2.627	-1.364		-3.992
Commerciële kosten	-520	-44		-564	-410	-50		-461
Kosten en taksen van niet- verhuurde gebouwen	-576	-146		-723	-257	-85		-342
Beheerskosten vastgoed	-2.689	-866		-3.556	-2.408	-774		-3.181
Andere vastgoedkosten				0	-1	-1		-1
Vastgoedkosten	-5.938	-1.580		-7.518	-5.703	-2.274		-7.977
Operationeel vastgoedresultaat	38.061	23.702		61.763	38.448	20.041		58.490
Algemene kosten van de vennootschap			-4.708	-4.708			-3.946	-3.946
Andere operationele opbrengsten en kosten								
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille				57.056				54.543

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €)	30.09.2024				30.09.2023			
	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	117	0		117	-630	0		-630
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa								
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12.828	-1.402		11.427	38.889	1.275		40.164
Ander portefeuilleresultaat	-245	114		-130	248	-366		-118
Operationeel resultaat				68.469				93.960
Financiële opbrengsten			75	75			90	90
Netto-interestkosten			-10.340	-10.340			-9.880	-9.880
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-15.042	-15.042			2.611	2.611
Andere financiële kosten			-29	-29			-21	-21
Financieel resultaat			-25.336	-25.336			-7.199	-7.199
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures			-23	-23				
Resultaat vóór belastingen				43.110				86.761
Belastingen	-756	-216		-972	-162	387		225
Nettoresultaat				42.138				86.985
Toerekenbaar aan:								
Aandeelhouders van de Groep				41.877				86.638
Minderheidsbelangen				262				347

Gesegmenteerde balans

Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten (in duizenden €)	30.09.2024			31.03.2024		
	België	Nederland	TOTAAL	België	Nederland	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen ⁹	1.364.260	683.044	2.047.304	1.348.893	679.424	2.028.317
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	8.654	0	8.654	8.552	0	8.552

⁹ 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-afrekbare 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 €)	30.09.2024	30.09.2023
Op minder dan één jaar	144.257	144.779
Tussen één en vijf jaar	443.410	448.590
Op meer dan vijf jaar	491.811	393.475

De stijging van de huuropbrengsten is hoofdzakelijk het gevolg van de indexaties van bestaande huren en aankopen in de loop van het vorige boekjaar.

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 1 jaar en 8 maanden per definitie leeg.

Er werd het laatste halfjaar 0,72 mio EUR korting met betrekking tot huurvrije periodes gegeven. 14 contracten hebben 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.

Investerings- en herwaarderingsstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen ¹⁰		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	30.09.2024	31.03.2024	30.09.2024	31.03.2024	30.09.2024	31.03.2024
Saldo per einde van het vorige boekjaar	2.028.317	1.888.562	8.552	8.561	2.036.870	1.897.123
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoedvennootschappen	0	3.200		0	0	3.200
Verwerving d.m.v. inbreng vastgoedvennootschappen	0	0		0	0	0
Geactiveerde financieringskosten	47	101		0	47	101
Aankoop van vastgoedbeleggingen	3.026	85.115		0	3.026	85.115
Investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief	2.649	8.407		0	2.649	8.407
Inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0		0	0	0
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen	0	0		0	0	0
Verkoop vastgoedbeleggingen	-3.841	-8.442	-247	-4.210	-4.088	-12.652
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-349	-4.201	349	4.201	0	0
IFRS 16	124	230		0	124	230
Andere overdrachten	0	0		0	0	0
Verwerving vaste activa in aanbouw	5.905	4.156		0	5.905	4.156
Oplevering vaste activa in aanbouw naar portefeuille	3.845	3.914		0	3.845	3.914
Overdracht vaste activa in aanbouw naar portefeuille	-3.845	-3.914		0	-3.845	-3.914
Overdracht vaste activa in aanbouw naar deelnemingen in geassocieerde vennootschappen	0	0		0	0	0
Variatie in de reële waarde (+/-)	11.427	51.190		0	11.427	51.190
Per einde van het semester/boekjaar	2.047.304	2.028.317	8.654	8.552	2.055.958	2.036.870
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	2.151.944	2.134.531	8.870	8.766	2.160.814	2.143.297

¹⁰ Inclusief vaste activa in aanbouw conform IAS 40.

De investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief bedroegen voor het eerste semester 2024-2025 2,65 mio EUR. Daarbovenop werd ook nog 3,84 mio EUR opgeleverd uit de ontwikkeling voor eigen rekening en 5,90 mio EUR geïnvesteerd in de lopende ontwikkeling voor eigen rekening.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen hanteren hiervoor verschillende methodes. De verslagen zijn opgenomen in het hoofdstuk Vastgoedverslag

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 orderlijke 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

De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt onder IFRS 13 volgens niveau 3 vastgesteld.

WAARDERINGSMETHODOLOGIE

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. De waardering van de vastgoedbeleggingen gebeurt aan reële waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor overdrachtstaks zoals beschreven in de “Grondslagen voor financiële verslaggeving” eerder in het financieel verslag).

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

- De investeringswaarde wordt meestal berekend op basis van een kapitalisatie met een BAR (brutoaanvangsrendement) van de thans contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals geschatte markthuurwaarde, 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, de kwaliteit van de huurders en het gebouw op het ogenblik van de waardering.
- 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- op stalovereenkomst.
- 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.

Land	Methode	Input	30.09.2024		31.03.2024	
			Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
België	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,25 % - 10 %	6,72%	5,25% - 10 %	6,64%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	25 - 250	113,03	25 - 250	110,75
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0-552 m	92m	0-552m	92m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0-204m	23m	0-204m	19m
		Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m - 12m	/
	DCF	Verdisconteringsvoet (%)	5,75 % - 10 %	6,65%	5,7% - 10,00%	6,80%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	50 - 250	115,58	50-250	112,21
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0-468m	89	0-468m	90
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0-468m	35	0-468m	38
		Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m - 12 m	/
Nederland	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,58%-10,25%	6,78%	5,58%-10,36%	6,76%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	35-351	109,27	50 - 351	107,23
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0-168m	46m	0-168m	43m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0-168m	44m	0-168m	43m
		Leegstand (in maanden)	0-12m	/	0m-12m	/

SENSITIVITEIT VAN WAARDERINGEN

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):

- Het effect van de stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten geef aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met 20,47 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 260,80 mio EUR.
- Een daling van de yield met 100 bps leidt tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 349,97 mio EUR.

Bijlage 3: langlopende en kortlopende financiële schulden

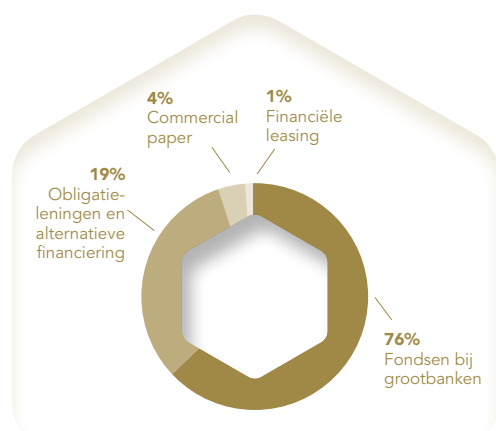
Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen (in duizenden €)	30.09.2024	31.03.2024
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	679.352	686.535
Financiële leasing	5.190	5.079
Obligatielening	175.657	175.572
Subtotaal	860.199	867.186
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	21.408	4.182
Obligatielening	0	
Thesauriebewijzen	39.000	42.500
Subtotaal	60.408	46.682
Totaal	920.607	913.868

Op 30 september 2024 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 860,20 mio EUR.

Op 30 september 2024 bestaan de financiële schulden uit 700,76 mio EUR bilaterale leningen, 175,66 mio EUR obligatieleningen, 39,00 mio EUR opname van het thesauriebewijzen programma en 5,19 mio EUR financiële leasing.

In de loop van het boekjaar was er een netto toename van de financiële verplichtingen van 6,54 mio EUR. Er werden voor 119,75 mio EUR kredieten opgenomen of verlengd, 113,21 mio EUR aan kredieten werden (tijdelijk) terugbetaald.

Structuur van de financiële schulden:



Opdeling volgens de maturiteit van de toekomstige interestlasten (in duizenden €)	30.09.2024			30.09.2023		
	Verbonden aan financierings-instrumenten	Verbonden aan financierings-instrumenten	Totaal	Verbonden aan financierings-instrumenten	Verbonden aan financierings-instrumenten	Totaal
Op minder dan één jaar	31.650	-12.558	19.092	33.815	-15.210	18.605
Tussen één en vijf jaar	72.313	-16.396	55.917	83.332	-38.590	44.742
Op meer dan vijf jaar	5.108	-383	4.725	8.042	-4.606	3.436
Totaal	109.071	-29.338	79.733	125.189	-58.406	66.783

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 september 2024 en interestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet-afgedekte gedeelte van de opgenomen schulden werd rekening gehouden met de Euribor-verwachtingen op datum van dit verslag, alsook de bancaire marge.

De vennootschap heeft 5 obligatieleningen uitgegeven:

- 30 mio EUR, uitgegeven op 29 april 2016 met een looptijd van 10 jaar, waarvan 4 mio EUR aan een vaste rentevoet van 2,84% en 26 mio EUR aan een variabele rentevoet (Euribor 3 maand + 2,25%).
- 25 mio EUR, uitgegeven op 10 juni 2016 met een looptijd van 10 jaar, aan een rentevoet van 2,84%.
- 75 mio EUR uitgegeven op 18 december 2019 met een looptijd van 7 jaar, aan een rentevoet van 2,15%.
- 30 mio EUR uitgegeven op 9 december 2020 met een looptijd van 5 jaar, aan een rentevoet van 1,991%.
- 16 mio EUR uitgegeven op 26 maart 2021 met een looptijd van 8 jaar, aan een rentevoet van 2,897%.

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 conservatieve strategie (zie hierboven).

Daardoor heeft een stijging van de rentevoet geen substantiële impact op het totaalresultaat in het huidige boekjaar. Er is wel een impact van intereststijgingen of -dalingen op de marktwaarde van de afgesloten IRS-contracten en dus op het

eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

Indien de interest met 1% zou stijgen heeft dit een positieve impact van 28,63 mio EUR op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarvan 28,14 mio EUR via resultaat zou worden genomen en 0,49 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen.

Indien de interest met 1% zou dalen heeft dit een negatieve impact van -29,37 mio EUR op het eigen vermogen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva waarvan -29,09 mio EUR via resultaat zou geboekt worden en -0,27 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen. Principieel spreekt Retail Estates nv 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 2024 bedraagt 3,18 jaar ten opzichte van 3,48 het jaar voordien. Op 30 september 2024 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 173,26 mio EUR. Dit is exclusief de back-uplijnen voor het commercial paper-programma ten belope van 39,00 mio EUR. De beschikbare kredietlijnen bedragen bijgevolg 134,26 mio EUR.

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen-exclusief interestlasten

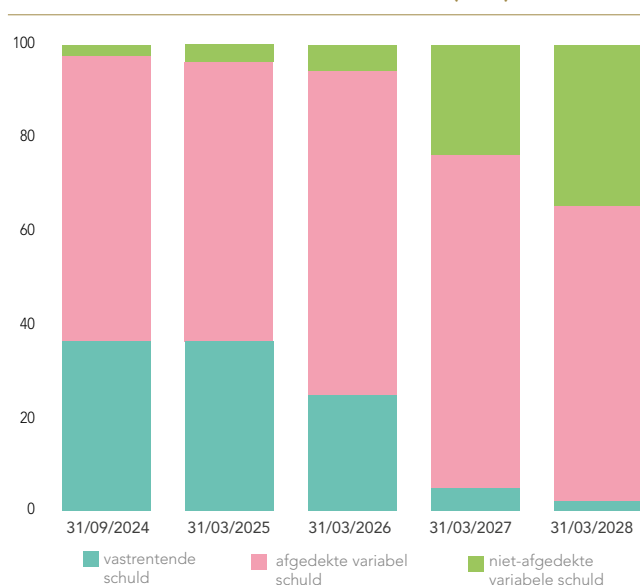
(in duizenden €)	30.09.2024	31.03.2024
Tussen één en twee jaar	301.780	214.813
Tussen twee en vijf jaar	432.015	495.981
Meer dan vijf jaar	126.404	151.313

Reconciliatie tussen wijzigingen in de financiële schulden en het geconsolideerd kasstroomoverzicht

(in duizenden €)	31.03.2024	+ Cash flows	+ non cash wijzigingen	30.09.2024
Financiële schulden	913.869			920.607
Kredietinstellingen	733.217	6.542		739.759
Financiële leasing	5.079		111	5.190
Obligaties	175.572		86	175.657

De hedgeratio, zijnde 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 97,50% op 30 september 2024 met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 4,26 jaar.

De gewogen gemiddelde kost van de schulden van Retail Estates bedraagt 2,13% voor het eerste semester van 2024, met inbegrip van kredietmarges en de kost van hedginginstrumenten. Gedurende het boekjaar 2023-2024 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 2,06% (zie jaarverslag 2023-2024). De Interest Cover Ratio (= nettohuuropbrengsten/netto-interestkosten) is gelijk aan 6,83 voor de eerste jaarhelft van 2024-2025 tegenover 6,85 voor het volledige boekjaar 2023-2024. Retail Estates heeft met zijn banken een covenant dat deze interest cover ratio minstens 2 dient te bedragen.

OVERZICHT VASTRENTENDE SCHULD, AFGEDEKTE VARIABELRENTENDE SCHULD EN NIET-AFGEDEKTE VARIABELRENTENDE SCHULD (IN %)

Bijlage 4: schuldgraad

De schuldgraad bedraagt 44,59% ten opzichte van 44,62% op 31 maart 2024. De lichte daling is onder meer het gevolg van de kapitaalverhoging ten belope van 19,74 mio EUR op 27 juni 2024. Principieel spreekt Retail Estates nv met zijn banken een convenant van 60% af met betrekking tot de schuldgraad.

Berekening schuldgraad (in duizenden €)	30.09.2024	31.03.2024
Verplichtingen	962.794	956.581
Uit te sluiten:	24.708	22.841
I. Langlopende verplichtingen	3.130	3.200
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkings-instrumenten		
Uitgestelde belastingen	3.130	3.200
II. Kortlopende verplichtingen	21.578	19.642
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkings-instrumenten		
Overlopende rekeningen	21.578	19.642
Totale schuldenlast	938.086	933.739
Totaal activa	2.126.687	2.130.942
Toegelaten afdekkings-instrumenten op het actief	22.782	38.275
Uitgestelde belastingen	8	
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio	2.103.897	2.092.667
SCHULDGRAAD	44,59%	44,62%

Bijlage 5: financiële instrumenten

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum			30.09.2024		31.03.2024	
(in duizenden €)	Catego- rieën	Niveau	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
I. Vaste activa						
Vorderingen financiële leasing	C	2	1.030	1.030	1.030	1.030
Leningen en vorderingen	A	2	40	40	40	40
Financiële vaste activa					44.924	44.924
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast						
II. Vlottende activa						
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	2	18.395	18.395	21.938	21.938
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	2	2.891	2.891	7.089	7.089
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans			22.356	22.356	75.021	75.021
I. Langlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen	A	2				
Kredietinstellingen			679.352	676.326	686.535	680.578
Financiële leasings op lange termijn			5.190	5.190	5.079	5.079
Obligatielening			175.657	173.435	175.572	171.544
Overige langlopende verplichtingen	A	2				
Overige financiële verplichtingen	C	2	0	0		
II. Kortlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen			60.408	60.408	46.682	46.682
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A/C	2/3	17.479	17.479	19.871	19.871
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans			938.086	932.838	933.739	923.754

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

- A. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.
- B. Geldbeleggingen tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.
- C. Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via de winst-

en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als afdekkingsinstrument.

Het 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 minstens op kwartaalbasis. 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

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

Retail Estates heeft op 30 september 2024 582,83 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 333 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet. 97,5% van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interest rate swap-contract.

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 aan reële waarde, 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 onderstaande tabel informatief vermeld. De boekwaarde is gelijk aan de geamortiseerde kostprijs. De financiële schulden met variabele rentevoet hebben een boekwaarde die dicht bij hun reële waarde ligt.

Financiële schulden met vaste rentevoet (in duizenden €)	30.09.2024		31.03.2024	
	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	332.900	327.653	333.068	323.083

Financiële schulden aan reële waarde

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps, caps, floors) 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 gehewardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door Retail Estates nu momenteel gebruikt worden, kwalificeren slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. Er werd -15,00 mio EUR in het resultaat opgenomen met betrekking tot de financiële instrumenten. Swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De interest rate swaps zijn niveau 2-instrumenten.

Reële waarde van financiële activa en passiva (in duizenden €)	30.09.2024	31.03.2024
Reële waarde van de financiële derivaten - Passief		
Reële waarde van de financiële derivaten - Actief	22.782	38.275
Totale reële waarde van financiële activa en passiva	22.782	38.275

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

Dochteronderneming	Externe financiële schulden¹¹ (in duizenden €)	Vastgoed-beleggingen¹¹ (in duizenden €)	Huurinkomsten¹² (in duizenden €)	Deelnemings-percentage
Retail Warehousing Invest NV		49.318	1.629	100,00%
Finsbury Properties NV			17	100,00%
Inducom NV		87.543		100,00%
Regreen NV		5.356	115	100,00%
SVK NV		3.172	110	100,00%
Veilinghof 't Sas NV				26,19%
Retail Estates Nederland NV		64.489	2.730	100,00%
Cruquius Invest NV		77.885	2.926	100,00%
Spijkenisse Invest NV	10.250	46.405	1.624	100,00%
Heerlen I Invest NV		68.112	2.448	100,00%
Heerlen II Invest NV		59.808	2.216	100,00%
Retail Estates Middelburg Invest NV		32.872	1.395	100,00%
Breda I Invest NV		40.789	1.602	100,00%
Breda II Invest NV		25.239	985	100,00%
Naaldwijk Invest NV		20.771	996	100,00%
Zaandam Invest NV		25.594	1.009	100,00%
Osbroek Invest NV		72.577	2.791	100,00%
Venlo Invest NV		33.385	1.276	100,00%
Alex Invest NV		34.938	1.717	50,00%
Aquarius Invest NV		41.245	1.227	100,00%
Waterman Invest NV		38.935	1.452	100,00%

¹¹ Waarde op afsluitdatum van de geconsolideerde cijfers (30.09.2024).

¹² Voor de periode dat ze deel uitmaken van de Groep in het huidige boekjaar.

Grondslag voor consolidatie - consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Die dochterondernemingen worden geconsolideerd volgens de methode van de integrale consolidatie.

De integrale consolidatie bestaat erin activa- en passivagegevens van de geconsolideerde ondernemingen integraal over te nemen, evenals de kosten en de opbrengsten waarbij de noodzakelijk eliminaties worden uitgevoerd. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die rechtsreeks, noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden. Op 30 september 2024 werden er enkel minderheidsbelangen erkend voor de vennootschap Alex Invest nv.

Onder controle wordt verstaan dat Retail Estates nv rechtstreeks of onrechtstreeks het financiële en het operationele beleid van de dochteronderneming kan bepalen, recht heeft op de variabele kasstromen en de resultaten van deze dochteronderneming, en de mogelijkheid heeft om door middel van de controle over de dochteronderneming, zijn variabele kasstromen te beïnvloeden.

Joint ventures en geassocieerde vennootschappen

Joint ventures zijn die ondernemingen waarover de Groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst. Zulke gezamenlijke zeggenschap is van toepassing wanneer de strategische, financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit, unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint venture).

Geassocieerde ondernemingen zijn ondernemingen waarover is vastgelegd dat de Groep een significante invloed heeft.

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").

Wanneer op een deelneming de vermogensmutatiemethode wordt toegepast, wordt zij in de geconsolideerde balans opgenomen voor het bedrag dat overeenkomt met het deel van het eigen vermogen van de betrokken vennootschap, inclusief het resultaat over het boekjaar, dat deze deelneming belichaamt.

Het resultaat van de geassocieerde ondernemingen en joint ventures wordt erkend in het resultaat op de lijn "aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures".

Vennootschap onder firma

Venlo Invest nv is een 100% dochtervennootschap van Retail Estates nv. Er werd een 90% belang aangekocht in het retailpark Tref Center te Venlo in samenwerking met de Nederlandse vastgoedinvesteerder Westpoort Vastgoed die zelf gelijktijdig een belang van 10% verwierf. Er werd een overeenkomst van vennootschap onder firma afgesloten tussen Westpoort Venlo bv en Venlo Invest nv zodat de goederen gezamenlijk en op gelijkwaardige basis geëxploiteerd kunnen worden. Venlo Invest nv wordt integraal geconsolideerd.

8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2024

Inleiding

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen op 30 september 2024 en de daarbij horende geconsolideerde winst- en verliesrekening en het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, de verkorte geconsolideerde balans, 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 Raad van Bestuur is verantwoordelijk dat deze verkorte geconsolideerde 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 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 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, 15 november 2024

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
 vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert*
 Bedrijfsrevisor
 *Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

4

VERSLAG VAN HET AANDEEL



963,33

MIO

bedroeg de marktkapitalisatie van Retail Estates nv op 30 september 2024.

65,20

EUR

De gemiddelde slotkoers van het afgelopen semester bedroeg 65,20 EUR.

107,74

%

Het aandeel Retail Estates steeg sinds de beursnotering in 1998 met 107,74% ten opzichte van een stijging van de Bel20 met 44,43%.



ER WORDT BIJZONDERE AANDACHT GESCHONKEN AAN DE HUURPRIJSNIVEAUS OM DE RENTABILITEITSVERWACHTINGEN VAN RETAIL ESTATES NV EN ZIJN HUURDERS OP LANGE TERMIJN TE BLIJVEN VERZOENEN.



1. KERNCIJFERS

	30.09.2024	31.03.2024	30.09.2023
Hoogste koers	71,60	67,50	67,50
Laagste koers	61,70	54,10	54,10
Openingskoers	65,30	65,70	65,70
Slotkoers	65,50	65,00	56,70
Gemiddelde slotkoers	65,20	60,95	61,01
Aantal aandelen	14.707.335	14.375.587	14.375.587
Marktkapitalisatie (mio EUR)	963,33	934,41	815,10
Gemiddeld dagvolume	10.152	9.448	9.288
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel) per aandeel IFRS ¹³	78,63	81,20	78,72
EPRA NTA	76,70	78,15	74,35
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten ¹⁴	81,67	80,94	78,85
Brutodividend (vooropgesteld/uitgekeerd)	5,10	5,00	5,00
Roerende voorheffing (30%)	1,53	1,50	1,50
Nettodividend	3,57	3,50	3,50

¹³ Het nettoactief per aandeel IFRS (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap) gedeeld door het aantal aandelen.

¹⁴ Voor de definitie en het doel van deze alternatieve prestatiemaatstaf verwijzen we naar het Lexicon in het hoofdstuk 'Diversen'

2. PRESTATIES

Beurskoers

Tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar 2024-2025 schommelde de beurskoers tussen 61,70 EUR en 71,60 EUR. De gemiddelde slotkoers van het afgelopen semester bedroeg 65,20 EUR.

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 107,74% en de Bel20 met 44,43%.

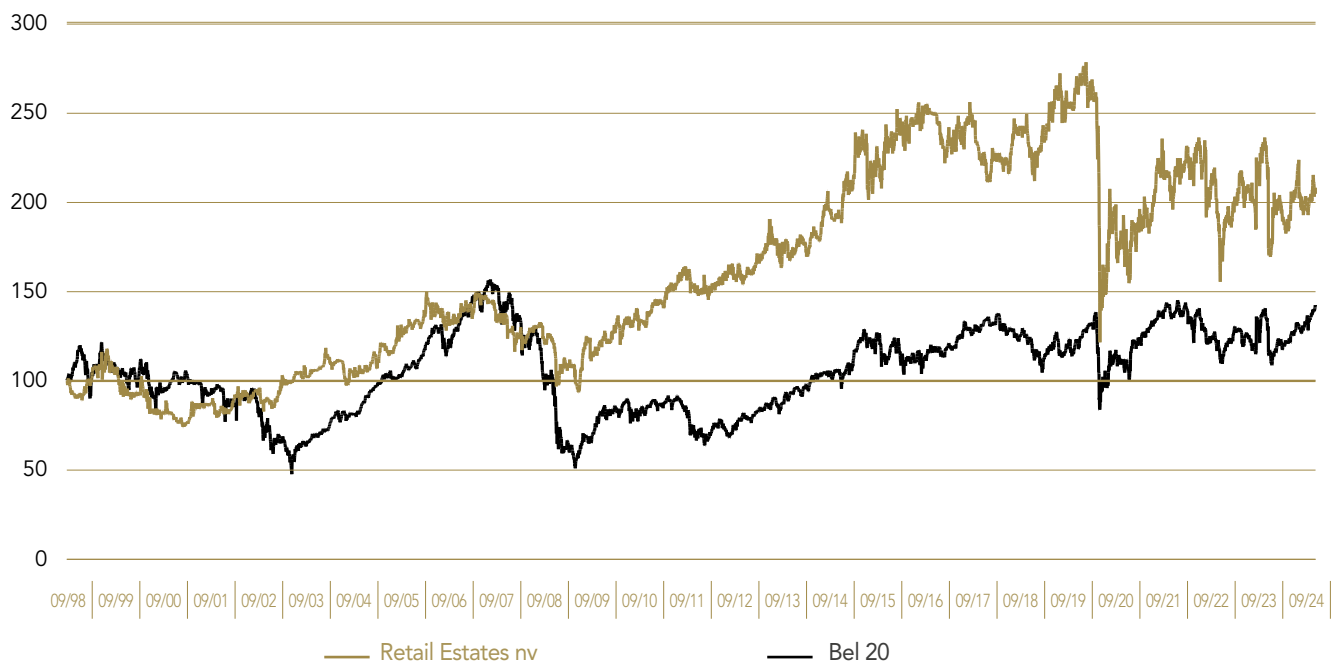
Het aandeel Retail Estates steeg sinds de beursnotering in 1998 met

107,74 %

De Bel20 steeg in die periode met

44,43 %

BEURSKOERS RETAIL ESTATES - BEL 20



Marktkapitalisatie

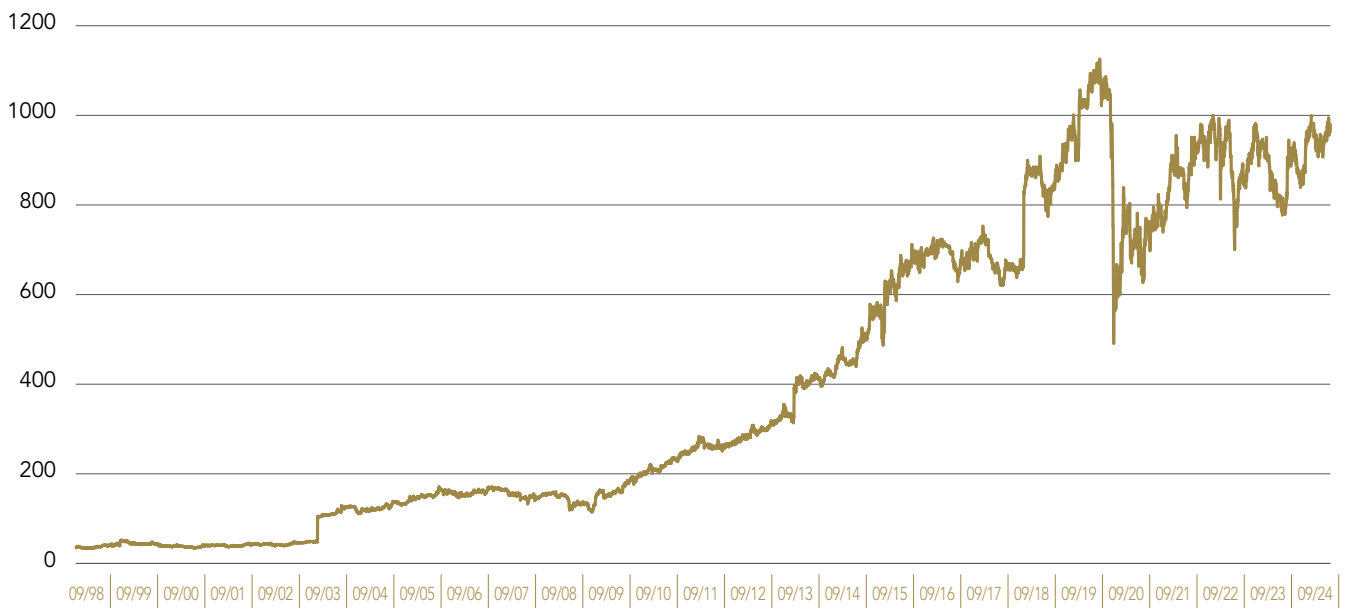
Retail Estates nv is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels en Amsterdam. De marktkapitalisatie bedroeg 963,33 mio EUR op 30 september 2024.

De marktkapitalisatie van
Retail Estates nv bedroeg

963,33 MIO €

op 30 september 2024.

MARKTKAPITALISATIE
(in mio EUR)



Gemiddelde slotkoers van
het aandeel

65,20 EUR

De intrinsieke
waarde op 30
september 2024

78,63 EUR

De EPRA NTA op
30 september 2024

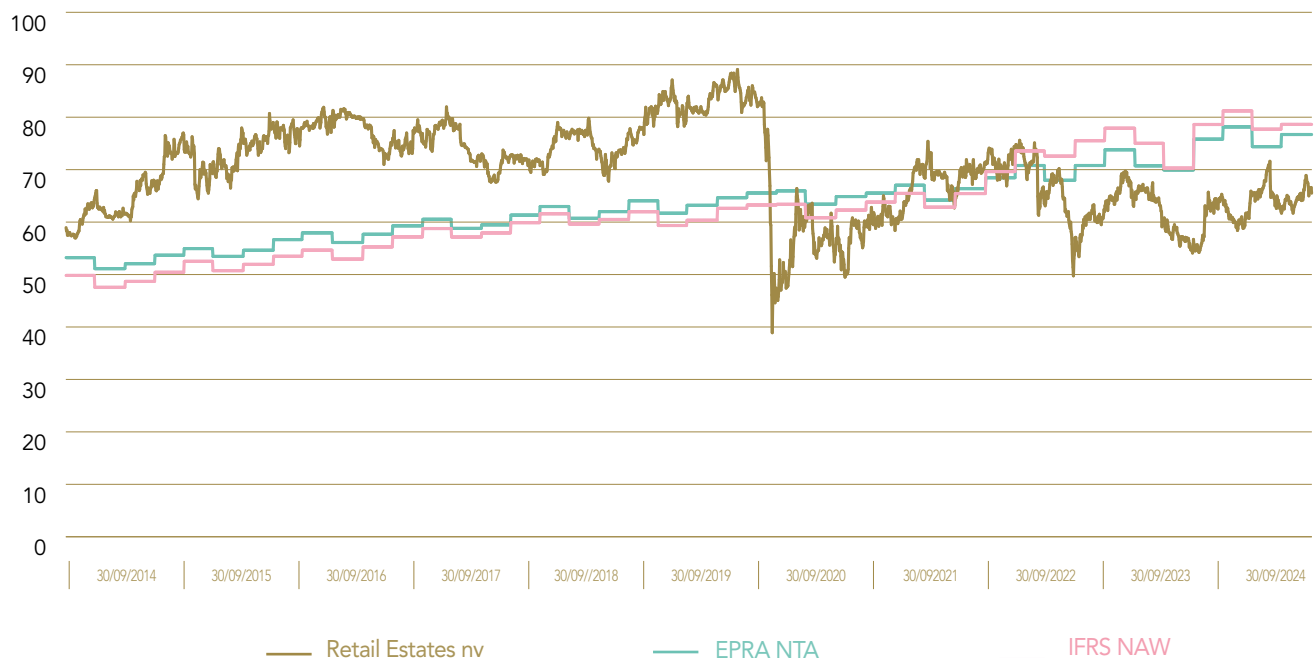
76,70 EUR

Premies en discounts

De nettoactiefwaarde (EPRA NTA) van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan reële waarde bedraagt 76,70 EUR.

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 2023-2024.

RETAIL ESTATES - EPRA NTA - IFRS NAW



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 30.09.2024 ²	Pro forma % op 15.11.2024 ³
Nextensa nv	10,03%	9,19%	9,19%
AXA nv	6,05%	5,19%	5,19%
FPIM nv (Belfius Insurance)	9,76%	4,87%	4,87%
Vleterinvest nv	4,42%	3,98%	3,98%
BlackRock, Inc.	3,55%	3,05%	4,52%
Petercam Degroof Asset Management	3,00%	2,87%	2,87%
Publiek	n.v.t.	70,85%	69,38%

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 30.09.2024 (14.707.355 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 15.11.2024 (14.707.355 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.retailstates.com/nl/investors/the-share/shareholding-structure-and-notifications).

4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking resultaten derde kwartaal boekjaar 2024-2025	maandag 24 februari 2025
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2024-2025	maandag 26 mei 2025
Jaarlijkse algemene vergadering	dinsdag 22 juli 2025





RETAIL ESTATES IS INMIDDELS NIET ALLEEN IN BELGIE MARKTLEIDER IN HET NON-FOODSEGMENT VAN OUT-OF-TOWN WINKELVASTGOED, MAAR ONDERTUSSEN OOK IN NEDERLAND, WAAR HET DIE LEIDERSPOSITIE ALS EERSTE CONSOLIDATOR IN DE MARKT IN MINDER DAN ZEVEN JAAR BEREIKTE.



6 VASTGOED VERSLAG



1. DE MARKT VAN HET WINKELVASTGOED IN DE PERIFERIE

In heel Europa zijn retailparken de voorbije jaren een volwaardige assetklasse geworden, zowel in mature als groeimarkten. Dat manifesteert zich in stabiele waarderingen en toegenomen interesse van beleggers. Daardoor kan out-of-town winkelvastgoed vandaag zelfs op grotere belangstelling rekenen dan shoppingcenters en binnenstedelijk winkelvastgoed.

Hoewel de investeringsvolumes in de eerste helft van 2024 laag waren, bleef de waarde van de retailparken en -panden stabiel. De historisch hoge rendementen in vergelijking met ander vastgoed zijn daar niet vreemd aan. Internationaal wordt dit product bij beleggers gepercipieerd als "low rents, low charges, low capex": de huren, lasten en onderhoudskosten worden als laag beschouwd in vergelijking met andere types vastgoed. Bovendien worden de huurprijzen jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex en blijven de leegstandspercentages in de portefeuille op een zeer laag niveau, waardoor de inkomsten zeer stabiel zijn. Bijgevolg bieden winkels in de periferie veel toegevoegde waarde voor investeerders.

Specifiek in België en Nederland staat het perifere winkelvastgoed al jaren te boek als een van de meest stabiele segmenten. Ondanks verschillende crisissen

die het winkelbedrijven de voorbije jaren moeilijk maakten - met tijdelijke sluitingen tijdens de COVID19-lockdowns, gestegen energiekosten en een verminderde koopkracht bij consumenten door de hoge inflatie - heeft dit vastgoedsegment blij gegeven van een enorme weerbaarheid. De voorbije jaren zijn er nooit grote afwaarderingen geweest, terwijl dit in logistiek en kantoorvastgoed wel het geval was.

De stabiliteit is onder meer het gevolg van de sterke regulering. De laatste jaren is de ontwikkeling van nieuwe retailparken en -clusters drastisch verminderd. Terwijl er in de periode 1995 tot 2020 nog veel werd bijgebouwd, is dat nu door de stijgende grondwaardes, bouwkosten en vooral het strengere vergunningsbeleid niet meer het geval. Ook in 2024 werd zowel in Vlaanderen als Wallonië de wetgeving bijkomend aangescherpt, wat de complexiteit voor niet-specialisten nog groter maakt.

De evolutie van de wetgeving komt beleggers ten goede. Door de beperkingen blijft vraag en aanbod in evenwicht. Dit zorgt uiteraard voor meerwaarde van het bestaande aanbod waarbij het voor nieuwe projecten een pak moeilijker wordt, maar het tegelijk voor verhuurders van bestaande panden door de nieuwe wetgeving soms makkelijker wordt om van branche of huurder te veranderen. Het gelimiteerde aanbod resulteert bovendien in een hoge bezettingsgraad.

Ook huurders – hoofdzakelijk filiaalbedrijven – kiezen in deze context voor stabiliteit en houden meer dan ooit vast aan hun bestaande vestigingen. Vergunningen kleven immers aan het pand en niet aan de huurder. Het feit dat de panden casco worden verhuurd, en de huurder zelf belangrijke investeringen in de winkelinrichting moet financieren, versterkt deze trouw.

Retail Estates in de vastgoedmarkt

Dat Retail Estates zich blijft richten op dit segment van de vastgoedmarkt zal dan ook geen verbazing wekken. Hoewel het oorspronkelijk gestart is met baanwinkels en retailclusters, bestaat ondertussen meer dan driekwart (77,48%) van de portefeuille uit retailparken. Individuele baanwinkels maken 10,45% uit. De overige 11,84% bestaat uit panden op retailstrips (winkels die infrastructuur delen maar kleiner zijn dan retailparken).

Het almaar strengere en complexe vergunningsbeleid komt Retail Estates bovendien ten goede, want het maakt het voor nieuwe spelers moeilijker om de markt te betreden. Tegelijk streeft de vastgoedvennootschap ernaar de markt verder te consolideren. De combinatie van uitgebreide retailmarktexpertise en kennis van de toepasselijke lokale wetgeving stelt Retail Estates in staat te beoordelen waar het bijkomende panden wil verwerven op een manier die aandeelhouderswaarde creëert. Waar interessante panden vrijkomen omdat andere, veelal kleine, spelers zich wegens de toegenomen complexiteit terugtrekken, breidt Retail Estates zijn portefeuille uit.

In Nederland besliste Retail Estates om enkel te investeren in retailparken en niet in individuele winkels, behalve in Utrecht en Duiven (Arnhem) waar met de aankoop van eerste individuele winkels de basis werd gelegd voor verdere clustering. Op deze nieuwe locaties vindt het vaak huurders terug die al in het klantenbestand zitten. Dat genereert een win-win voor beide partijen: huurder en verhuurder kennen elkaar al, weten wie de aanspreekpunten zijn, en bouwen zo voort aan een sterke relatie.

Als gevolg van deze investeringen is Retail Estates inmiddels niet alleen in België marktleider in het non-foodsegment van out-of-town winkelvastgoed, maar ook in Nederland, waar het die leiderspositie als eerste consolidator in de markt in minder dan zeven jaar bereikte.

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 en Nederland.

Op 26 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die

op 30 september 2024 bestaat uit 1.022 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 1.225.824 m². De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 2.047,30 mio EUR; de investeringswaarde is 2.151,94 mio EUR. De EPRA-bezettingsgraad bedraagt 97,57%.

Samenvatting kerncijfers portefeuille

Samenvatting kerncijfers portefeuille

RETAIL ESTATES	30.09.2024	31.03.2024
Geschatte reële waarde ¹⁸ (in EUR)	2.047.303.708	2.028.317.000
Rendement (investeringswaarde) ¹⁹	6,83%	6,76%
Contractuele huurprijzen (in EUR)	145.926.607	143.274.831
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen (in EUR)	149.212.372	145.855.978
Totaal verhuurbare oppervlakte in m²	1.225.824	1.228.576
Aantal panden	1.022	1.020
EPRA-bezettingsgraad	97,57%	98,08%

¹⁸ 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 2024.

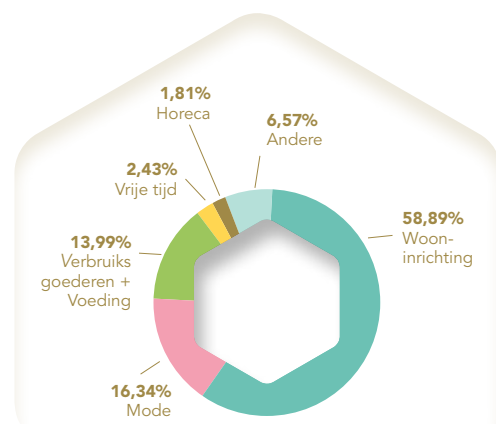
¹⁹ De actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) gedeeld door de geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder rekening te houden met de projectontwikkelingen die aan kostprijs opgenomen zijn)

Handelsactiviteit van de huurders

Het aandeel van "Wooninrichting" (58,89%), uitgedrukt in vierkante meter, is nagenoeg gelijk gebleven in vergelijking met afgelopen boekjaar. Samen met de sector van "Verbruiksgoederen en voeding" (13,99%) maken deze 72,88% uit van de verhuurde oppervlakte. De hele retailsector heeft af te rekenen met een gestegen kostenbasis ten gevolge van de indexatie van lonen, huisvestigingskosten en gestegen energiekosten. Veel spelers konden het effect matigen door prijsverhogingen en/of margeverlaging maar voor sommige segmenten was dit geen alternatief. Het aandeel van de winkels in "Mode" (16,24%) bleef stabiel.

Als we deze verdeling maken op basis van contractuele huren blijft "Wooninrichting" de grootste categorie (59,08%) gevolgd door de categorie "Mode" (18,64%). "Verbruiksgoederen en voeding" hebben een aandeel van 14,42%. De andere categorieën "Horeca" (2,42%), "Vrije tijd" (2,21%) en "Andere" (3,09%) vertegenwoordigen samen 7,72% van de totale huurinkomsten per 30 september 2024.

HANDELSACTIVITEITEN VAN DE HUURDERS



Huurders: top 20

De twintig belangrijkste huurders van Retail Estates nv vertegenwoordigen 41,98% van de brutohuurinkomsten en 40,55% van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. Samen vertegenwoordigen ze 305 winkels.

Gilde Equity Management (Kwantum / Leen Bakker) is de grootste huurder met 5,92% van de huurincasso, gevolgd door De Mandemakers Groep (4,47%), Maxeda (Brico / Praxis) (3,25%), Colruyt Group (2,49%) en Auchan Group (2,37%).



Type gebouw⁶

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.

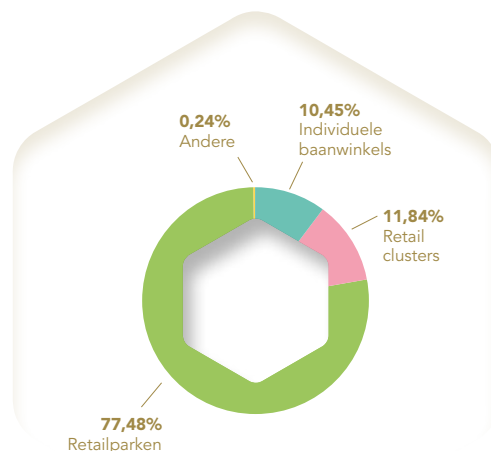
Retailclusters zijn een geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas die voor de consument een geheel vormen, hoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken. Dit is in België de meest courante vorm van concentratie van baanwinkels.

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.

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.

Winkeloppervlaktes in ontwikkeling zijn panden die het voorwerp uitmaken van een nieuwbouwproject of verbouwingsproject.

TYPE GEBOUW

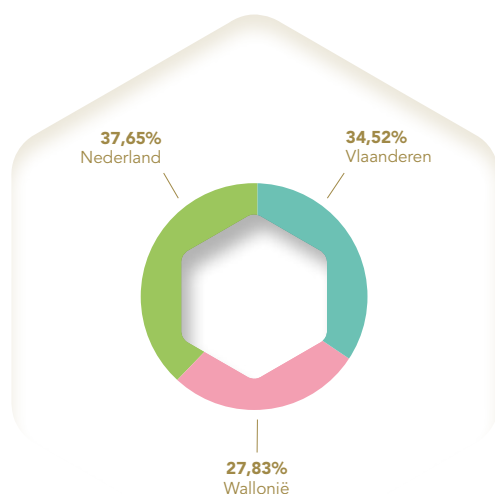


⁶ Het taartdiagram 'Type gebouw' geeft percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 30 september 2024.

Geografische spreiding⁷

Op 30 september 2024 maakte de Nederlandse portefeuille 37,65% uit van de totale portefeuille (in m²). 34,52% van de portefeuille ligt in het Vlaams Gewest, 27,83% in het Waals Gewest. Verder bezit Retail Estates nv slechts één winkelpand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit gewest kent nauwelijks perifeer winkelvastgoed en wordt dan ook niet actief opgevolgd door Retail Estates.

GEOGRAFISCHE
SPREIDING



	Aantal panden per vennootschap	30.09.2024
BE	Retail Estates	678
	Retail Warehousing Invest	27
	SVK	2
	Distri-Land	11
	Alex Invest	20
	Aquarius Invest	10
	Breda I Invest	16
	Breda II Invest	12
	Cruquius Invest	28
	Heerlen I Invest	22
NL	Heerlen II Invest	26
	Naaldwijk Invest	20
	Osbroek Invest	28
	Retail Estates Middelburg Invest	15
	Retail Estates Nederland	36
	Spijkenisse Invest	27
	Venlo Invest	22
	Waterman Invest	7
	Zaandam Invest	15
	Totaal aantal panden	1.022

⁷ Het taartdiagram 'Geografische spreiding' geeft percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 30 september 2024



De twintig belangrijkste huurders van Retail Estates nv vertegenwoordigen 41,98% van de brutohuurinkomsten en 40,55% van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. Samen vertegenwoordigen ze 305 winkels.

3. VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

Waardering per 30 september 2024

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 2024 heeft betrekking op 330 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 2024 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 2013, 2014, 2015 en Q1 2016.

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. Alle panden worden hier als een portefeuille beschouwd en niet als individuele eenheden. Vandaar dat ook de panden van minder dan 2.500.000 EUR onder het regime van 2,5% vallen.

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. RWI en INDUCOM) heeft op 30 september 2024 een **investeringswaarde** (incl. correcties) van **612,22 mio EUR** en een **reële waarde** van

597,29 mio EUR. De reële waarde is gedaald met 0,15% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Retail Estates een aanvangsrendement van 6,77%.

De portefeuille van **Immobiële Distri-Land nv** heeft op 30 september 2024 een **investeringswaarde** (incl. correcties) van **23,98 mio EUR** en een **reële waarde** van **23,39 mio EUR**. De reële waarde is gestegen met 6,98% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Immobiële Distri-Land NV een rendement van 6,91%."

Verslag van CBRE

Het verslag van CBRE België van 30 september 2024 heeft betrekking op 373 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **740,69 mio EUR** en de **reële waarde** op **722,63 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 48,79 mio EUR, wat een brutorendement van 6,59% vertegenwoordigt.

Verslag van Stadim

Het verslag van Stadim van 30 september 2024 heeft betrekking op een semilogistiek complex. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **5,33 mio EUR** en de **reële waarde** op **5,20 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,33 mio EUR, wat een brutorendement van 6,83% vertegenwoordigt.

Nederland

Voor de Nederlandse portefeuille doet Retail Estates nv een beroep op Cushman & Wakefield, Colliers, 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 2024 heeft betrekking op 214 onroerende goederen van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv in Nederland. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **516,80 mio EUR** en de **reële waarde** op **467,71 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 36,21 mio EUR, wat een brutorendement van 7,01% vertegenwoordigt.

Verslag van CBRE

Het verslag van CBRE Valuation & Advisory Services bv van 30 september 2024 heeft betrekking op 52 onroerende goederen van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv in Nederland. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **95,94 mio EUR** en de **investeringswaarde** op **86,41 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 8,38 mio EUR, wat een brutoaanvangsrendement (BAR) van 8,73% vertegenwoordigt.

Verslag van Colliers

Het verslag van Colliers International Valuations bv van 30 september 2024 heeft betrekking op 21 onroerende goederen van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv in Nederland. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **48,21 mio EUR** en de **reële waarde** op **43,62 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 3,62 mio EUR, wat een brutorendement van 7,50% vertegenwoordigt.

Verslag van Stadim

Het verslag van Stadim bv van 30 september 2024 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 **88,37 mio EUR** en de **reële waarde** op **79,32 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 5,49 mio EUR, wat een brutorendement van 6,10% vertegenwoordigt.



Zonnepanelen

Verslag van Stadim

Het verslag van Stadim bv van 30 september 2024 heeft betrekking op 10 zonnepaneelinstallaties van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. Daarvan bevinden er zich 7 in België en 3 in Nederland. De **reële waarde** wordt geschat op **5,15 mio EUR**.



Zonnepanelen op het dak van het retailpark in Aarlen

5 DIVERSEN



LEXICON	68
ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	72





WAARDE WORDT BEPAALD DOOR DE COMMERCIËLE WAARDE VAN DE LIGGING VAN HET VASTGOED. RETAIL ESTATES SPREIDT ZIJN INVESTERINGEN OVER ALLE BELANGRIJKE WINKELASSEN IN BELGIË EN NEDERLAND. DE INVESTERINGEN ZIJN GECONCENTREERD IN DE SUBREGIO'S MET STERKE KOOVKRACHT.





1. 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 gegroepeerd langs de uitvalswegen 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 sinds 1 maart 2005 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 (Estimated Rental Value of ERV) van leegstaande oppervlaktes tot ERV van de totale portefeuille.

Bruto bebouwde winkeloppervlakte

De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

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 2024 vóór aftrek van de gratiiteiten 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 die werd opgericht in 1999 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 bekommt of met een gereglementeerde vastgoedvennootschap fuseert.

F

Filiaalbedrijven

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

Free float

Percentage van de aandelen die in het bezit zijn van het publiek. Op Euronext wordt de free float berekend als het totaal aantal aandelenkapitaal min de aandelen die gehouden worden door bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep, staatsbedrijven, stichters, aandeelhouders met een aandeelhoudersovereenkomst en aandeelhouders met een controlemeerderheid.

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.

GWW-Wetgeving

De wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, voor het laatst gewijzigd op 18 april 2022, en het koninklijk besluit van 13 juli 2014, met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, voor het laatst gewijzigd op 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 intereststromen uit te wisselen op een van tevoren overeengekomen bedrag. Het gaat enkel om de intereststromen, 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 prestatie 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 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.

2. ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

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 €)	30.09.2024	30.09.2023
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	57.055	54.543
Nettohuurresultaat (B)	70.609	67.712
Operationele marge (A/B)	80,80%	80,55%

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 €)	30.09.2024	30.09.2023
Financieel resultaat (A)	-25.336	-7.199
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	-15.042	2.611
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-10.294	-9.810

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 €)	30.09.2024	30.09.2023
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	117	-630
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	11.427	40.164
Ander portefeuilleresultaat (D)	-130	-118
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	11.413	39.416

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 €)	30.09.2024	30.09.2023
Netto interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	10.387	9.924
Andere kosten van schulden (B)*	710	795
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (C) **	906.966	859.115
Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C***	2,13%	2,12%

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

** Financiële schuld per einde periode vermenigvuldigd met factor

*** Pro rata half jaar

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

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

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

(in duizenden €)	30.09.2024	31.03.2024
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (A)	1.156.426	1.167.356
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B) (vorige boekjaren)	-104.304	-106.427
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)' (lopend boekjaar)	-461	239
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	22.610	38.128
Vooropgesteld brutodividend (D)	37.504	71.878
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	14.707	14.376
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-B'-C-D)/E)	81,67	80,94

Brutorendement

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

(in duizenden €)	30.09.2024	30.09.2023
Actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) (A)	145.927	139.455
Geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder projectontwikkelingen) (B)*	2.135.697	2.008.415
Brutorendement (A/B)	6,83%	6,94%

*Verschil tussen de hier opgenomen investeringswaarde en de investeringswaarde zoals eerder opgenomen in de balans wordt verklaard door de vastgoedportefeuille van "Distri-land". Het brutorendement wordt bepaald op basis van vastgoedverslagen, waarbij de "Distri-land" portefeuille voor 100% wordt opgenomen. Retail Estates is slechts houder van 88% van de uitgegeven vastgoedcertificaten en waardeert de certificaten aan de onderliggende waarde van het vastgoed pro rata haar contractuele rechten.

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 €)	30.09.2024	30.09.2023
Nettohuurresultaat	70.609	67.712
Netto-interestkosten	10.340	9.880
Interest Cover Ratio	6,83	6,85

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 schuldaflodingscapaciteit 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 schuldaflodingscapaciteit en -risico te beoordelen. Sectoren met stabiele inkomstenstromen kunnen hogere ratios verdragen.

(in duizenden €)	30.09.2024	30.09.2023
Obligaties	175.657	175.486
Kredietinstellingen	679.352	649.256
Kredietinstellingen - lange termijn binnen het jaar vervallend	1.408	3.164
Kredietinstellingen - korte termijn	20.000	
Kredietinstellingen - straight loans	0	
Thesauriebewijzen (commercial paper)	39.000	34.750
Nettoschuld	915.417	862.656
EPRA-resultaat	45.767	44.515
Belastingen	-972	225
Financiële kosten	-10.294	-9.810
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.391	-469
EBITDA	58.424	54.569
Pro rata EBITDA voor het volledig jaar	116.848	109.139
Nettoschuld / EBITDA	7,83	7,90

EPRA Key Performance Indicatoren

	Definities	Doel	30.09.2024		31.03.2024	
			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 vastgoedbeleggingsmaatschappij, onder verschillende scenario's.	1.241.696	84,43	1.238.330	86,14
EPRA NTA	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, wat leidt tot bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belastingen.		1.128.025	76,70	1.123.482	78,15
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.		1.161.674	78,99	1.177.341	81,90

	Definities	Doel	30.09.2024		30.09.2023	
			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.	45.349	3,12	44.515	3,13

	Definities	Doel	30.09.2024	30.09.2023
			%	%
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%	6,82%
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%	6,82%
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.	2,43%	1,92%
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.	18,08%	17,81%
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.	17,06%	17,31%
	Definities	Doel	30.09.2024	31.03.2024
			%	%
EPRA Loan-To-Value ratio	Nettoschulden gedeeld door de netto-eigendomswaarde	Een belangrijke maatstaf die weergeeft in welke mate activiteiten worden gefinancierd met vreemd vermogen.	44,52%	44,46%

	30.09.2024	30.09.2023
EPRA-resultaat	EUR/1000	EUR/1000
Nettoresultaat	42.138	86.985
Correcties voor de berekening van het EPRA-resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.427	40.164
Ander portefeuilleresultaat	-130	-118
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	117	-630
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.042	2.611
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	418	443
EPRA-resultaat (groepsaandeel)	45.349	44.515
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.547.806	14.212.498
Verwaterd EPRA-resultaat (groepsaandeel)		
EPRA-resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	3,12	3,13
Verwaterd EPRA-resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)		

EPRA Nettoactiefwaarde (NAW)	30.09.2024			31.03.2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	1.156.426	1.156.426	1.156.426	1.167.356	1.167.356	1.167.356
Nettoactief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	78,63	78,63	78,63	81,20	81,20	81,20
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	22.610	22.610		38.128	38.128	
Uitgestelde belastingen	-3.122	-3.122		-3.192	-3.192	
Uitgestelde belastingen - minderheidsbelangen	7	7		64	64	
Goodwill volgens balans						
Immateriële vaste activa		8.913			8.874	
Toe te voegen:						
Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			5.247			9.985
Herwaardering van immateriële vaste activa naar reële waarde						
Overdrachtsbelastingen	104.856			106.214		
Overdrachtsbelastingen - minderheidsbelangen	-91			-239		
EPRA maatstaf (groepsaandeel)	1.241.696	1.128.025	1.161.674	1.238.330	1.123.482	1.177.341
EPRA maatstaf (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	84,43	76,70	78,99	86,14	78,15	81,90

		30.09.2024	30.09.2023
EPRA Netto-initieelrendement		EUR/1000	EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		2.047.304	1.930.244
Transactiekosten		104.640	95.380
Investeringswaarde		2.151.944	2.025.624
Vaste activa in aanbouw		16.247	17.209
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	2.135.697	2.008.415
Geannualiseerde brutohuurinkomsten		145.927	139.455
Vastgoedkosten (EPRA)		-2.928	-2.762
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten		-273	-272
Recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen		15.259	13.245
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-17.855	-15.553
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-59	-182
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	A	142.998	136.693
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	C	142.998	136.693
EPRA Netto-initieelrendement (NIR)	A/B	6,70%	6,81%
EPRA Aangepast netto-initieelrendement (aangepast NIR)	C/B	6,70%	6,81%

	30.09.2024	31.03.2024
EPRA Huurleegstand	EUR/1000	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	3.286	2.581
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	135.471	134.530
EPRA Huurleegstand	2,43%	1,92%

	30.09.2024	30.09.2023
EPRA Cost Ratio	EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten	4.708	3.946
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	626	139
Te betalen huren op gehuurde grond	137	136
Vastgoedkosten	7.519	7.977
Verminderd met:		
Te betalen huren op gehuurde grond	-137	-136
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	12.852	12.062
Leegstandskosten	-723	-342
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	12.129	11.720
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	71.098	67.715

	%	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	18,08%	17,81%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	17,06%	17,31%

Geactiveerde kosten m.b.t. vastgoedbeleggingen	30.09.2024	31.03.2024
(in duizenden €)		
Acquisities	3.026	88.315
Ontwikkelingen	5.905	4.156
CapEx - incrementeel verhuurbare oppervlakte		
CapEx - niet incrementeel verhuurbare oppervlakte	2.649	8.407
Intercallaire interesten	47	101
Totaal CapEx*	11.626	100.979
Conversie naar cashbasis	-124	2.970
Totaal CapEx op cashbasis	11.750	98.009

* 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.

**Evolutie huurinkomsten bij gelijkblijvende portefeuille
(excl. aankopen/ verkopen van afgelopen boekjaar)**

(in duizenden €)	30.09.2024			30.09.2023			Evolutie
	België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	%
Huurinkomsten	44.842	26.393	71.235	44.591	23.260	67.851	4,99%
Verwervingen en ontwikkelingen	-188	-2.921	-3.109	-14	-2.104	-2.117	
Desinvesteringen	363	0	363	133		133	
Brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter	45.017	23.472	68.489	44.710	21.156	65.867	3,98%
Verklaard door							
Indexatie	1.038	533	1.571	3.292	1.819		
Heronderhandelde contracten	-189	-112	-301	130	23		
Leegstand	-205	-213	-419	55	-48		
Kortingen	-285	-4	-289	-161	51		
Groene energie	58	23	81				
Andere			-5			-124	

EPRA Loan-to-value ratio	30.09.2024	31.03.2024
Kredietinstellingen	679.352	686.535
Financiële leasings op lange termijn	5.190	5.079
Obligaties	175.657	175.572
Kredietinstellingen (korte termijn)	60.408	46.682
Handelsvorderingen	16.633	14.627
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.761	7.311
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-16.159	18.718
Andere kortlopende verplichtingen	-1.320	1.153
EPRA Nettoschuld	921.523	911.801
Vastgoedbeleggingen	2.047.304	2.028.317
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	8.654	8.552
Immateriële vaste activa	8.913	8.874
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	5.000	5.000
Netto-eigendoms waarde	2.069.871	2.050.744
Loan-To-Value	44,52%	44,46%

Inlichtingenfiche

Naam:	Retail Estates nv
Statuut	Openbare geregementeerde 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 1830 Machelen, vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert
Financiële jaarafsluiting:	31 maart
Kapitaal per 30.09.2024:	322,50 mio EUR
Aantal aandelen per 30.09.2024:	14.707.335
Algemene vergadering:	Voorlaatste maandag van de maand juli
Notering:	Euronext Brussels en Amsterdam – continuummarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Investeringswaarde vastgoedportefeuille per 30.09.2024:	2.151,94 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land nv")
Reële waarde vastgoedportefeuille per 30.09.2024:	2.047,30 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land nv")
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers en Stadim
Aantal panden per 30.09.2024:	1.022
Type panden:	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities en Degroof Petercam