

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2023-2024

I N H O U D

01

Bladzijde 4

02

Bladzijde 6

03

Bladzijde 16

04

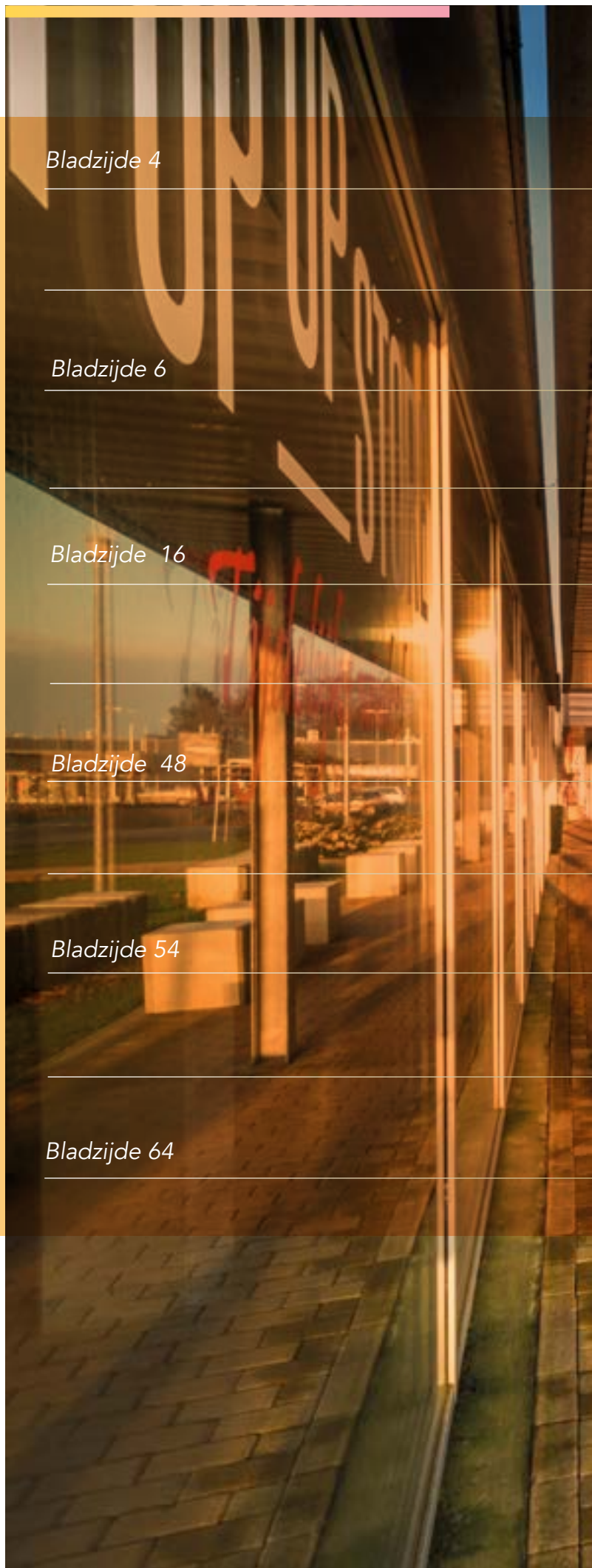
Bladzijde 48

05

Bladzijde 54

06

Bladzijde 64





Kerncijfers

Beheersverslag

Financieel halfjaarverslag

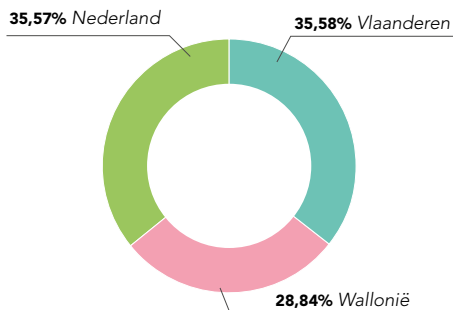
Verslag van het aandeel

Vastgoedverslag

Diversen

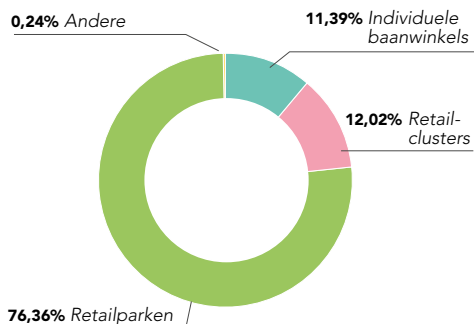
Eerste jaarhelft 2023/24 in een notendop

Geografische spreiding*



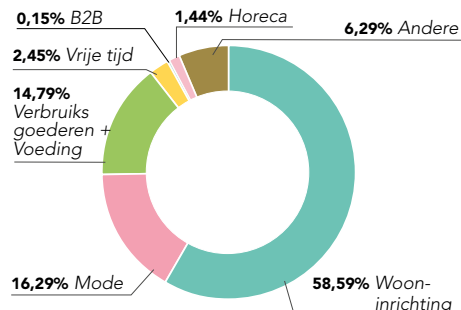
* volgens winkeloppevlakte in m²

Type gebouw*



* volgens winkeloppevlakte in m²

Handelsactiviteiten van de huurders*



* volgens winkeloppevlakte in m²

725

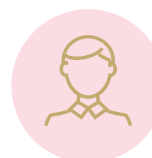
winkelpanden
in België

283

winkelpanden
in Nederland

1 008
winkelpanden

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



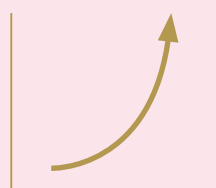
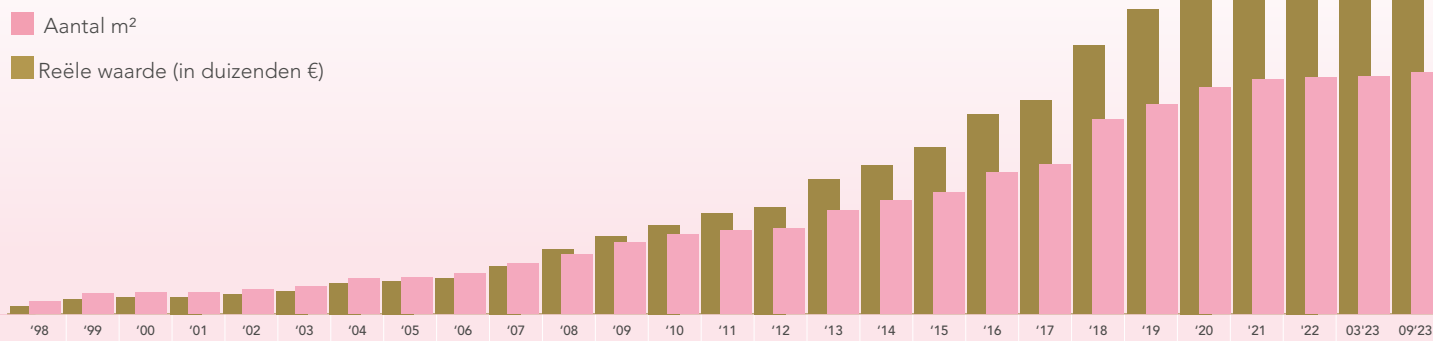
18



31

"We streven ernaar om voor ons compact en dynamisch team de juiste work-life balance te creëren met aandacht voor ieders persoonlijke noden."

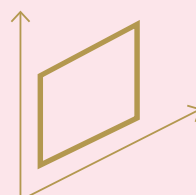
Groei van de portefeuille van Retail Estates nv tussen 1998 en 2023



Reële waarde

1 930 244 €

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



Winkeloppevlakte

1 208 564m²

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

Kerncijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.09.2023	31.03.2023
Aantal panden	1 008	1 013
Totaal verhuurbare oppervlakte in m ²	1 208 564	1 211 004
Geschatte reële waarde (in €)	1 930 244 000	1 888 562 000
Geschatte investeringswaarde (in €)	2 025 624 000	1 983 204 000
Gemiddelde huurprijs per m ²	117,04	114,89
Bezettingsgraad	98,12%	98,08%

BALANSGEGEVENS	30.09.2023	31.03.2023
Eigen vermogen	1 138 803 000	1 104 064 000
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	1 131 641 000	1 097 249 112
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%) ¹	44,54%	44,77%

RESULTATEN	30.09.2023	30.09.22
Nettohuurresultaat	67 712 000	60 622 000
Vastgoedresultaat	66 467 000	59 646 000
Vastgoedkosten	-7 977 000	-5 622 000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-3 946 000	-3 792 000
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	54 543 000	50 232 000
Resultaat op de portefeuille	39 416 000	22 697 000
Operationeel resultaat	93 960 000	72 929 000
Financieel resultaat	-7 199 000	34 911 000
Nettoresultaat	86 985 000	106 013 000
EPRA-resultaat	44 515 000	39 060 000

GEGEVENS PER AANDEEL	30.09.2023	31.03.2023
Aantal aandelen	14 375 587	14 085 827
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14 375 587	14 085 827
Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel IFRS	78,72	77,90
EPRA NTA	74,35	73,78
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	78,85	75,69
Beurskoers op afsluitingsdatum	56,70	65,10
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS	-28,43%	-16,43%

	30.09.2023	30.09.22
EPRA-resultaat per aandeel	3,13	2,84

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.

02 Beheers- verslag





Beheersverslag



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 1.008 panden gelegen in België en Nederland, goed voor een totale winkeloppervlakte van 1.208.564 m² en een reële waarde van 1.930,24 mio EUR.

Retail Estates nv is beursgenoteerd (Euronext Brussels en Amsterdam). De beurskapitalisatie van de vennootschap bedraagt op 30 september 2023 815,1 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 2022-2023.

1. ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2023-2024 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2023

Huurinkomsten en bezettingsgraad

Het nettohuurresultaat bedraagt in het eerste semester van het boekjaar 67,71 mio EUR, wat een stijging met 11,7% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2022-2023. Toen bedroeg het nettohuurresultaat 60,62 mio EUR. De bezettingsgraad bedraagt op 30 september 2023 98,12%, ten opzichte van 98,08% per 31 maart 2023.

Reële waarde¹ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedraagt op 30 september 2023 1.930,24 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 41,68 mio EUR (2,21%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2023 (1.888,56 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 variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt voornamelijk verklaard door een waardeverhoging ten belope van 40,16 mio EUR. Het huurrendement (t.o.v. de investeringswaarde) dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,94% op basis van de contractueel verschuldigde huren.

Per 30 september 2023 bestaat de vastgoedportefeuille uit 1.008 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.208.564 m².

Investeringen² - winkelparken

Retail Estates heeft retailpark Alexandrium II Megastores te Rotterdam aangekocht voor 81,5 mio EUR (inclusief overdrachtsbelasting, due diligence en transactiekosten). De investering werd gefinancierd met de opbrengsten van de succesvolle uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van de procedure van het keuzedividend voor een bedrag van 16,89 mio EUR, en met bankfinanciering. Alle winkelpanden zijn op vandaag verhuurd met een totale jaarhuur van 5.763.262 EUR.

Het retailpark vertegenwoordigt 26.500 m² grootschalige winkelloppervlakte verdeeld over 18 units met een groot aantal eersterangshuurders zoals Mediamarkt, Decathlon, Pets Place, Sportsworld en Coolblue. Het is één van de weinige perifere winkelparken waar de stedenbouwkundige voorschriften grootschalige winkels toelaten die ook voor niet-volumineuze detailhandel mogen aangewend worden zoals kleding, schoenen en sportartikelen. Het dak is volledig voorzien van zonnepanelen die uitgebaat worden door een derde partij.

Alexandrium II Megastores maakt deel uit van de grootste out-of-town winkelzone van de Randstad. De structurele verbinding tussen Woonmall Alexandrium, het regionaal Shopping Center Alexandrium (Alexandrium I – eigendom van Klépierre) en het retailpark Alexandrium II Megastores, zorgt voor een uiterst complementaire mix en een voor Nederland uitzonderlijk winkelaanbod met in totaal 200 winkels over 110.000 m². Alle winkels zijn 7/7 open en Alexandrium trekt 15 miljoen bezoekers per jaar.

We verwijzen naar het persbericht van 5 oktober 2023 voor meer informatie.

Vaste activa in aanbouw

Op 30 september 2023 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw 17,21 mio EUR. Retail Estates onderscheidt vijf soorten vaste activa in aanbouw: 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); de prospectieve vaste activa in aanbouw, de vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling, de vaste activa in aanbouw in uitvoering en de vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid.

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 21 in het jaarverslag 2022-2023).

² De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte reële waarde van de vastgoeddeskundigen.

Op 30 september 2023 bedroegen de speculatieve grondposities 0,93 mio EUR, de prospectieve projecten 8,76 mio EUR, de vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling 2,11 mio EUR, de vaste activa in aanbouw in uitvoering 3,45 mio EUR en de vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid 1,95 mio EUR.

A. Vaste activa in aanbouw – Prospectie – overzicht van de belangrijkste projecten ter prospectie

— 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), die op dit moment zijn verhuurd. 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 de loop van 2024.

De kosten van reeds afgewikkelde procedures en de voorbereiding van de aanvraag tot omgevingsvergunning bedragen tot op vandaag 0,05 mio EUR. De investering in deze uitbreiding wordt geschat op 4,75 mio EUR.

— In **Verviers** is er een vergunning aangevraagd om vijf bestaande winkelpanden te herontwikkelen naar twee winkelpanden, een overdekte parkeergarage en polyvalente ruimtes voor lokale sociaal-culturele initiatieven op de bovenverdiepingen. Retail Estates verwacht ten vroegste met de werken te starten in de lente van 2024. De verwachte investering bedraagt 2,95 mio EUR, waarvan 0,15 mio EUR is uitgegeven.

B. Vaste activa in aanbouw - Voorontwikkeling – overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen voor eigen rekening

— In **Eupen** wordt een bestaande winkel afgebroken en vervangen door een nieuwe, kleinere winkel. Op de vrijgekomen, verkochte grond zal een partner 4 KMO-units bouwen. De verwachte bijkomende investering bedraagt 1,4 mio EUR waarvan 0,14 mio EUR al is uitgegeven. De oplevering wordt verwacht in de zomer van 2024.

— In **Denderleeuw** heeft Retail Estates een vergunningsaanvraag ingediend 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 in mei 2024. De verwachte bijkomende investering bedraagt 3,14 mio EUR waarvan 0,06 mio EUR is uitgegeven.



C. Vaste activa in aanbouw – uitvoering – overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen voor eigen rekening

- In **Antwerpen (Wilrijk)** werd een kantoorgebouw afgebroken. Ter vervanging bouwt Retail Estates een toonzaal. De bestaande opslagloods wordt verbouwd tot drie KMO-units voor opslag en groothandel. Als gevolg van de afbraak is de waarde van de gebouwen gereduceerd tot 1 miljoen euro. De bijkomende investering bedraagt 3,1 mio EUR waarvan nog 0,1 mio EUR gepland is. De verwachte opleveringsdatum is november 2023.
- In **Houthalen-Helchteren** wordt een bestaand gebouw afgebroken waar Retail Estates een winkelpand had. In plaats daarvan komt een appartementsgebouw met op het gelijkvloers een nieuw winkelpand. Dat winkelpand is een vergoeding voor Retail Estates in ruil voor de grondaandelen voor de appartementen en voor de afbraak van het oude winkelpand. Voor de uitvoering is een overeenkomst gesloten met een promotor. De verwachte investering bedraagt 0,3 mio EUR; de oplevering wordt verwacht in de loop van 2024.

D. Oplevering vaste activa in aanbouw

- In het kader van de ESG-strategie investeert Retail Estates in de realisatie van een fotovoltaïsche zonnepaneelinstallatie op de daken van verschillende retailparken, zowel in België als in Nederland. Er werd afgelopen halfjaar in **Antwerpen (Merksem), Eeklo en Brugge** een totaal vermogen van 2346 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd die, naar verwachting, jaarlijks 1,95 MWh aan groene stroom zullen produceren. De investering bedraagt 0,89 mio EUR. Retail Estates verhuurt deze installaties aan zijn klanten. Verder staan er nog installaties gepland in **Bergen, Aarlen, Kampenhout** en **Namen (Jambes)** voor een totaalbedrag van 2,17 mio EUR.

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. Soms 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 het winkelpark in **Heerlen** wordt de volledige voorgevel gemoderniseerd. De verwachte investering is geraamd op 6,3 mio EUR waarvan 5,9 mio EUR is uitgegeven. Eind 2023 wordt de oplevering verwacht.

Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

In **Kampenhout** wordt de voormalige witloofveiling afgebroken en wordt er een nieuw complex gebouwd. Dat zal de eerste woonboulevard naar Nederlands model worden in België. Bij een positieve afloop van de vergunningsprocedure verwacht Retail Estates met de ontwikkeling te starten in het voorjaar van 2024.

Retail Estates bezit een participatie van 26,19% in de vennootschap Veilinghof 't Sas nv die de belangen van de verschillende eigenaars 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 langetermijnlening van 5,00 mio EUR, en gebeurde ten speculatieve titel aangezien op vandaag nog geen omgevingsvergunning werd verkregen.

Desinvesteringen

Er werden het afgelopen halfjaar vier winkelpanden verkocht. De netto verkoopopbrengst bedroeg 1,97 mio EUR. De fair value van deze panden bedroeg 2,5 mio EUR. De actuele huuropbrengsten van de panden op datum van verkoop bedroeg 0,06 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een nettominwaarde van -0,63 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 3,48 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 2023 34,75 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde interestvoet bedraagt op 30 september 2023 2,12% ten opzichte van 2,06% op 31 maart 2023 (zie jaarverslag 2022-2023).

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). Op de buitengewone algemene vergadering van 23 december 2019 werden de statuten aangepast om de toepassing van de *accelerated bookbuilding-procedure* voor Retail Estates nv mogelijk te maken.

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 het hoofdstuk "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 26 mei 2023 beslist om over het boekjaar 2022-2023 een interim-dividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van 4,90 EUR bruto (of 3,43 EUR netto). In totaal werd 34,97% van de coupons nr. 31 ingebracht in ruil tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 12 juli 2023 289.760 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 16.895.905,60 EUR³ (inclusief uitgiftepremie), wat het totale aantal aandelen op 30 september 2023 op 14.375.587 bracht en het kapitaal op 315.034.803,74 EUR.



³ Zie persbericht van 12 juli 2023.

2. ANALYSE VAN DE RESULTATEN

Halfjaarresultaten 30 september 2023: EPRA-resultaat van de Groep⁴ stijgt met 13,97% ten opzichte van 30 september 2022 - reële waarde vastgoedportefeuille stijgt tot 1.930,24 mio EUR.

Op 30 september 2023 bedraagt het **EPRA-resultaat** (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) 44,52 mio EUR, een stijging van 13,97% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het **nettohuurresultaat** is gestegen van 60,62 mio EUR naar 67,71 mio EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan indexaties van de bestaande huren en aankopen van verhuurd vastgoed in de loop van het vorige boekjaar. Ten opzichte van 30 september 2022 groeide de vastgoedportefeuille met 113 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2023 groeide de portefeuille met 41,68 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een **operationeel vastgoedresultaat** van 58,49 mio EUR ten opzichte van 54,02 mio EUR vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedragen 7,98 mio EUR ten opzichte van 5,62 mio EUR het jaar voordien, een stijging van 2,36 mio EUR voornamelijk te verklaren door een stijging in de beheerskosten en technische kosten van respectievelijk 0,87 mio EUR en 1,61 mio EUR. De stijging in de technische kosten is te verklaren door uitgaven in het kader van de duurzaamheidsstrategie (het energie-efficiënter maken van gebouwen) en de uitbreiding van de portefeuille. De stijging van de beheerskosten is hoofdzakelijk te verklaren door een stijging in de personeelskosten als gevolg van aanwervingen en indexatie van de lonen. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 3,95 mio EUR, een stijging van 0,15 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. Na aftrek van de algemene kosten bereikt Retail Estates een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van 54,54 mio EUR. De operationele marge bedraagt 80,55%.

Het resultaat uit de **verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt -0,63 mio EUR op een totale verkoop van 1,97 mio EUR. We verwijzen naar de paragraaf "Desinvesteringen" in dit beheersverslag (zie supra).

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen 40,16 mio EUR en worden voornamelijk verklaard door een waardeverhoging in de vastgoedportefeuille ten belope van 41,40 mio EUR en door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen anderzijds (-1,24 mio EUR). Het 'ander' portefeuilleresultaat bedraagt -0,12 mio EUR.

Het **financieel resultaat** buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -9,81 mio EUR. De netto-interestkosten bedragen -9,88 mio EUR en stijgen met 0,48 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. De gemiddelde interestvoet is nagenoeg stabiel gebleven op 2,12% ten opzichte van 2,06% op 31 maart 2023. De daling van het financieel resultaat inclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva van 34,91 mio EUR tot -7,20 mio EUR is tevens 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** bedraagt per 30 september 2023 44,52 mio EUR ten opzichte van 39,06 mio EUR in de vergelijkbare periode van het boekjaar 2022-2023. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een EPRA-winst van 3,13 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) ten opzichte van 2,84 EUR per 30 september 2022 (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

Het **nettoresultaat** (aandeel Groep) voor het eerste halfjaar bedraagt 86,64 mio EUR bestaande uit het EPRA-resultaat van 44,52 mio EUR, het resultaat op de portefeuille ten belope van 39,42 mio EUR en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ten belope van 2,61 mio EUR.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief vaste activa in aanbouw, bedraagt 1.930,24 mio EUR op 30 september 2023, in vergelijking met 1.888,56 mio EUR op 31 maart 2023. De **EPRA net tangible asset waarde (NTA)** van het aandeel bedraagt op 30 september 2023 74,35 EUR. Op 31 maart 2023 bedroeg de EPRA NTA 73,78 EUR.

De **schuldgraad** bedraagt 44,54% op 30 september 2023 ten opzichte van 44,77% op 31 maart 2023.

⁴ Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen.

3. 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 geïndexeerde huurprijzen alsdan marktconform zullen 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 3 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 EUR bruto per aandeel (3,5 EUR netto per aandeel). Ten opzichte van het boekjaar 2022-2023 houdt dit een stijging in van het dividend met 2,04%. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele consumentenuitgaven en mits een positieve evolutie van de huurprijzen.

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, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.



4. GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

Aankoop retailpark Alexandrium II Megastores

Op 4 oktober 2023 heeft Retail Estates de aankoop van retailpark Alexandrium II Megastores te Rotterdam afgerond. Aangezien het winkelpark pas definitief werd aangekocht na 30 september is het ook pas verwerkt in de boekhoudkundige cijfers na 30 september 2023. Zie 'Investerings – winkelparken' voor meer informatie.

Coöptatie Ann Schryvers als onafhankelijk bestuurder

Mevrouw Ann Schryvers werd met ingang van 2 oktober 2023 door de raad van bestuur gecoöpteerd als onafhankelijk bestuurder ter vervanging van de heer René Annaert tot de algemene jaarvergadering van 2024. Zij zal ook deel uitmaken van het investeringscomité binnen de raad van bestuur van Retail Estates.

Mevrouw Ann Schryvers is al dertig jaar actief in de (retail) vastgoedsector, onder meer bij AG Real Estate, en is ook bestuurder bij Banimmo.



03 Halfjaarlijks Financieel verslag





1. A. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.23	30.09.22
Huurinkomsten	67 851	60 831
Met verhuur verbonden kosten	-139	-209
Nettohuurresultaat	67 712	60 622
Recuperatie van vastgoedkosten	-	-
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6 623	6 215
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-7 777	-7 194
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-91	4
Vastgoedresultaat	66 467	59 646
Technische kosten	-3 992	-2 381
Commerciële kosten	-461	-534
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-342	-388
Beheerskosten vastgoed	-3 181	-2 315
Andere vastgoedkosten	-1	-4
Vastgoedkosten	-7 977	-5 622
Operationeel vastgoedresultaat	58 490	54 024
Algemene kosten van de vennootschap	-3 946	-3 792
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	54 543	50 232
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-630	294
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	-	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	40 164	22 569
Ander portefeuilleresultaat	-118	-166
Operationeel resultaat	93 960	72 929
Financiële opbrengsten	90	83
Netto interestkosten	-9 880	-9 399
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2 611	44 256
Andere financiële kosten	-21	-29

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.23	30.09.22
Financieel resultaat	-7 199	34 911
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	0	-8
Resultaat vóór belastingen	86 761	107 832
Belastingen	225	-1 819
Nettoresultaat	86 985	106 013
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	86 638	106 013
Minderheidsbelangen	347	
Toelichting:		
EPRA resultaat (aandeel Groep)¹	44 515	39 060
Resultaat op de portefeuille	39 416	22 697
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2 611	44 256
EPRA-resultaat minderheidsbelangen	443	

RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.23	30.09.22
Aantal gewone aandelen in omloop	14 375 587	14 085 827
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14 212 498	13 733 624
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) - aandeel Groep ²	6,10	7,72
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €) - aandeel Groep	6,10	7,72

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 gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

1. B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(Statement of other comprehensive income)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	30.09.23	30.09.22
Nettoresultaat	86 985	106 013
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	-22	1 852
GLBAAL RESULTAAT	86 963	107 865

2. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.23	31.03.23
Vaste activa		2 010 462	1 964 347
Goodwill			
Immateriële vaste activa		8 150	6 192
Vastgoedbeleggingen ³	2	1 930 244	1 888 562
Andere materiële vaste activa		6 370	6 339
Financiële vaste activa		64 633	62 056
Financiële instrumenten		57 892	55 315
Vennoetschappen waarop vermogensmutatie is toegepast		1 741	1 741
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		35	167
Uitgestelde belastingen		8	141
Andere		27	27
Vlottende activa		39 180	29 019
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	2	8 252	8 561
Handelsvorderingen		21 891	11 442
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		1 033	1 803
Geldmiddelen en kasequivalenten		4 357	4 128
Overlopende rekeningen		3 647	3 085
TOTAAL ACTIVA		2 049 641	1 993 365

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

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.23	31.03.23
Eigen vermogen		1 138 803	1 104 064
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		1 131 641	1 097 249
Kapitaal		315 035	308 515
Uitgiftepremies		384 585	374 308
Reserves		345 383	233 804
Nettoresultaat van het boekjaar		86 638	180 621
Minderheidsbelangen		7 162	6 815
Verplichtingen		910 839	889 301
Langlopende verplichtingen		833 000	793 923
Voorzieningen		-	-
Langlopende financiële schulden	3/5	829 889	790 238
Kredietinstellingen		649 256	609 967
Financiële leasing op lange termijn	3/5	5 147	4 871
Andere		-	-
Obligaties	3/5	175 486	175 400
Andere langlopende financiële verplichtingen	5	-	-
Uitgestelde belastingen		3 112	3 684
Kortlopende verplichtingen		77 838	95 379
Kortlopende financiële schulden	3/5	37 914	51 464
Kredietinstellingen		37 914	51 464
Andere		-	-
Obligaties		-	-
Financiële leasing op korte termijn	3/5	-	-
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		17 777	24 409
Exit tax		928	391
Andere		16 849	24 018
Andere kortlopende verplichtingen		1 545	1 612
Overlopende rekeningen		20 602	17 895
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 049 641	1 993 365

SCHULDGRAAD	Bijlagen	30.09.23	31.03.23
Schuldgraad ⁴	4	44,54%	44,77%

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).

3. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizenden €)</i>	Kapitaal gewone aandelen	Onbeschikbare uitgiftepremies
Balans volgens IFRS op 31 maart 2022	289 179	315 410
- Nettoresultaatverwerking 2021-2022		
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten		
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves		
- Reclassificatie tussen reserves		
- Dividenden boekjaar 2021-2022		
- Kapitaalverhoging	19 336	
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura		
- Kosten van kapitaalverhoging		
- Overige		
- Globaal resultaat 30/09/2022		
Balans volgens IFRS op 30 september 2022	308 515	315 410
Balans volgens IFRS op 31 maart 2023	308 515	315 410
- Nettoresultaatverwerking 2022-2023		
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten		
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves		
- Reclassificatie tussen reserves		
- Dividenden boekjaar 2022-2023		
- Kapitaalverhoging	6 520	
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura		
- Kosten van kapitaalverhoging		
- Overige		
- Globaal resultaat 30/09/2023		
Balans volgens IFRS op 30 september 2023	315 035	315 410



MOGEN

Beschikbare uitgiftepremies	Reserves*	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL Eigen Vermogen
24 389	160 166	131 837	-	920 981
	21 762	-21 762		0
	34 476	-34 476		0
	14 757	-14 757		0
	0			0
		-60 842		-60 842
35 664				55 000
				0
-846				-846
				0
	1 852	106 013		107 865
59 207	233 013	106 013		1 022 158
58 899	233 804	180 621	6 815	1 104 064
	51 321	-51 321		0
	41 645	-41 645		0
	18 635	-18 635		0
				0
		-69 020		-69 020
10 376				16 896
				0
-100				-100
				0
	-22	86 638	347	86 963
69 175	345 383	86 638	7 162	1 138 803

Financieel halfjaarverslag
 Halfjaarlijks financieel verslag
 2023-2024

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves
Balans volgens IFRS op 31 maart 2022	87	157 709	13 739
- Nettoresultaatverwerking 2021-2022			
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		24 983	
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten			
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			
- Reclassificatie tussen reserves		7 180	-7 180
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
- Kosten van kapitaalverhoging			
- Overige			
- Globaal resultaat 30/09/2022			
Balans volgens IFRS op 30 september 2022	87	189 871	6 559
Balans volgens IFRS op 31 maart 2023	87	189 872	6 558
- Nettoresultaatverwerking 2022-2023			
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		73 595	
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten			
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			
- Reclassificatie tussen reserves		-2 173	2 173
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
- Kosten van kapitaalverhoging			
- Overige			
- Globaal resultaat 30/09/2023			
Balans volgens IFRS op 30 september 2023	87	261 294	8 731

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
-70 918	-396	-23 205	83 151	160 169
-3 221				21 762
		34 476		34 476
			14 757	14 757
1 557			-1 557	0
				0
				0
	1 748	104		1 852
-72 582	1 352	11 375	96 351	233 013
-72 582	1 450	12 069	96 351	233 804
-22 274				51 321
		41 645		41 645
			18 635	18 635
510			-510	0
				0
				0
				0
	-22			-22
-94 346	1 428	53 714	114 476	345 383

4. 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	30.09.23	30.09.22
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		4 128	1 483
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		30 948	44 568
Operationeel resultaat		93 960	72 929
Betaalde interesten		-7 826	-7 160
Ontvangen interesten		12	0
Betaalde vennootschapsbelastingen		-855	-3 175
Ontvangen vennootschapsbelastingen		595	1
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		2 611	44 256
Andere		-1 512	-838
Niet-kaselementen die worden toegevoegd / afgetrokken van het resultaat:		-41 875	-66 235
* Afschrijvingen en waardeverminderingen			
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa		539	443
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen		-70	122
* Andere niet-kaselementen			
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2	-40 164	-22 569
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		630	-294
- Ander portefeuilleresultaat		-296	166
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	-2 599	-44 197
- Kosten voor uitgifte obligatielening		86	86
- Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures		0	8
* Andere		0	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-14 162	4 790
* Beweging van activa			
- Handelsvorderingen en overige vorderingen		-10 379	-10 328
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		770	-686
- Overlopende rekeningen		-562	-152
- Activa op lange termijn			0
* Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-6 631	3 417
- Andere kortlopende verplichtingen		-67	-237
- Overlopende rekeningen		2 707	12 777



KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.23	30.09.22
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-4 233	-37 013
Aanschaffing van immateriële vaste activa	2	-2 214	-1 340
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	2	-3 746	-38 835
Vervreemding van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	2	1 908	3 872
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	2	0	0
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	2	0	0
Aanschaffing van andere materiële activa		-314	-52
Vervreemding van andere materiële activa		2	6
Vervreemding van langlopende financiële vaste activa		0	0
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa		132	-665
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-26 486	-6 914
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			
- Toename van de financiële schulden	3	25 739	89 200
- Afname van de financiële schulden	3	0	-89 372
* Verandering in andere verplichtingen			
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		0	-54
* Verandering in eigen vermogen			
- Toename in kapitaal en uitgiftepremies		0	55 000
- Kosten van kapitaalverhoging		-100	-846
- Wijziging in reserves			
Andere			
* Dividend			
- Dividend van het vorige boekjaar		-52 124	-60 842
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN EINDE SEMESTER		4 357	2 124

5. TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS

Kernprestatie indicatoren

EPRA-resultaat per aandeel (in €)	30.09.23	30.09.22
EPRA-resultaat (groepsaandeel)	44 514 788	39 059 846
Aantal gewone aandelen in omloop	14 375 587	14 085 827
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14 212 498	13 733 624
EPRA-resultaat per aandeel (in €) ⁵	3,13	2,84
EPRA-resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	3,13	2,84

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 3,13 EUR per aandeel per 30.09.2023 versus 2,84 EUR per aandeel per 30.09.2022.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	30.09.23	31.03.23
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel) per aandeel IFRS ⁶	78,72	77,90
EPRA NTA per aandeel ⁷	74,35	73,78
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkinginstrumenten ⁸	78,85	75,69

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 afdekkinginstrumenten, uitgestelde belastingen en immateriële vaste activa en exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen) gedeeld door het aantal aandelen.

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

Grondslag voor de opstelling

Het tussentijds financieel verslag voor het eerste halfjaar eindigend op 30 september 2023 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 2023.

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.

Goedkeuring nieuwe standaarden tot en met 30 juni 2023 (EFRAG statusrapport 2 juni 2023).

Nieuwe of gewijzigde standaarden die van kracht zijn in 2023

De volgende **nieuwe standaarden en wijzigingen** aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2023 en zijn goedgekeurd door de EU:

- **IFRS 17**, ‘Verzekeringscontracten’ (effectief vanaf 1 januari 2023), inclusief de wijzigingen gepubliceerd in juni 2020. Deze standaard vervangt IFRS 4, dewelke momenteel een grote variatie aan boekhoudkundige praktijken voor verzekeringscontracten toelaat. IFRS 17 zal de boekhoudkundige behandeling door alle entiteiten die zulke contracten onderschrijven fundamenteel veranderen alsook de behandeling van investeringscontracten met discretionaire deelnamemogelijkheden. De goedkeuring omvat de wijzigingen die in juni 2020 door de IASB zijn uitgegeven en die bedoeld zijn om ondernemingen te helpen de standaard te implementeren en het voor hen gemakkelijker te maken hun financiële prestaties uit te leggen.

De EU-verordening voorziet in een facultatieve vrijstelling van de toepassing van de jaarlijkse cohortverplichting die betrekking heeft op het tijdstip van de opname van de winst uit het contract, de contractuele servicemarge, in de winst-en-verliesrekening. Entiteiten die van de vrijstelling gebruik maken, passen de IFRSs zoals vastgesteld door de IASB niet toe en moeten dit feit bekendmaken.

- **Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2: Toelichting van waarderingsregels** (effectief vanaf 1 januari 2023).’ De wijzigingen zijn bedoeld om de toelichtingen met betrekking tot de waarderingsregels te verbeteren en om gebruikers van de jaarrekening te helpen onderscheid te maken tussen schattingswijzigingen en wijzigingen in waarderingsregels. De IAS 1-aanpassing vereist dat ondernemingen hun materiële waarderingsregels vermelden in plaats van hun belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving. Verder verduidelijkt de wijziging van IAS 1 dat waarderingsregels niet hoeven te worden vermeld. Om deze wijziging te ondersteunen, heeft de Raad ook IFRS Praktijkverklaring 2, ‘het

maken van materialiteitsbeoordelingen’, gewijzigd om richtlijnen te geven over hoe het concept van materialiteit moet worden toegepast op de toelichtingen op de grondslagen voor financiële verslaggeving. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2023. Eerdere toepassing is toegestaan (onder voorbehoud van het nationale goedkeuringsproces).

- **Wijzigingen aan IAS 8**, ‘waarderingsregels, schattingswijzigingen en fouten’: definitie van schattingen (effectief vanaf 1 januari 2023). De wijziging in IAS 8 verduidelijkt hoe ondernemingen onderscheid moeten maken tussen veranderingen in waarderingsregels en schattingswijzigingen. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2023. Eerdere toepassing is toegestaan (onder voorbehoud van het nationale goedkeuringsproces).
- **Wijzigingen aan IAS 12 ‘Winstbelastingen’**: uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (effectief vanaf 1 januari 2023 maar onmiddellijke toepassing toegestaan). De wijzigingen verduidelijken hoe bedrijven uitgestelde belastingen op transacties zoals leases en ontmantelingsverplichtingen boekhoudkundig behandelen. De belangrijkste wijziging is een vrijstelling van de vrijstelling bij eerste opname uit IAS 12.15 (b) en IAS 12.24. Aldus is de vrijstelling bij eerste opname niet van toepassing op transacties waarbij bij de eerste opname gelijke bedragen aan aftrekbare en belastbare tijdelijke verschillen ontstaan. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023. Vervroegde toepassing is toegestaan.
- **Wijzigingen aan IFRS 17 ‘Verzekeringscontracten’**: Eerste toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende informatie (effectief vanaf 1 januari 2023). De wijziging betreft een transitieoptie met betrekking tot vergelijkende informatie over financiële activa gepresenteerd bij de eerste toepassing van IFRS 17. De wijziging is bedoeld om entiteiten te helpen tijdelijke ‘accounting mismatches’ tussen financiële activa en verplichtingen uit hoofde van verzekeringscontracten te voorkomen, en daardoor de bruikbaarheid van vergelijkende informatie voor gebruikers van jaarrekeningen te verbeteren.

Nieuwe of gewijzigde standaarden die nog niet verplicht zijn

De volgende **nieuwe standaard en wijzigingen** aan de standaarden werden gepubliceerd. Deze zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2023 **maar zijn wel goedgekeurd door de EU**:

- Geen

Nieuwe of gewijzigde standaarden die nog niet verplicht zijn in 2023 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 2023 en **zijn nog niet 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;
- de 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.
- het nodig is duidelijk te maken 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 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.

- **Wijzigingen aan IAS 7 'Kasstroomoverzicht' en IFRS 7 'Financiële instrumenten: toelichtingen': financieringsovereenkomsten met leveranciers (effectief vanaf 1 januari 2024)**. 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.

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.

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.

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 €)	30.09.23			30.09.22			
	België	Nederland	Niet toe- gegeven bedragen TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gegeven bedragen	TOTAAL
Huurinkomsten	44 591	23 260	67 851	41 487	19 343		60 831
Met verhuur verbonden kosten	-115	-23	-139	-144	-65		-209
Nettohuurresultaat	44 475	23 237	67 712	41 343	19 278		60 622
Recuperatie van vastgoedkosten							
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4 554	2 069	6 623	4 601	1 614		6 215
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4 849	-2 928	-7 777	-4 813	-2 381		-7 194
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-29	-62	-91	4	0		4
Vastgoedresultaat	44 151	22 316	66 467	41 134	18 512		59 645
Technische kosten	-2 627	-1 364	-3 992	-1 810	-571		-2 381
Commerciële kosten	-410	-50	-461	-510	-24		-534
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-257	-85	-342	-378	-10		-388
Beheerskosten vastgoed	-2 408	-774	-3 181	-1 690	-625		-2 315
Andere vastgoedkosten	-1	-1	-1	-4	0		-4
Vastgoedkosten	-5 703	-2 274	-7 977	-4 391	-1 231		-5 622
Operationeel vastgoedresultaat	38 448	20 041	58 490	36 743	17 281		54 024
Algemene kosten van de vennootschap			-3 946			-3 792	-3 792
Andere operationele opbrengsten en kosten			0			0	0
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille			54 543				50 232

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €) (vervolg)	30.09.23			30.09.22		
	België	Nederland	Niet toe- gegeven bedragen TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gegeven bedragen TOTAAL
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-630	0	-630	296	-2	294
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			0			0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	38 889	1 275	40 164	3 152	19 417	22 569
Ander portefeuilleresultaat	248	-366	-118	-322	156	-166
Operationeel resultaat			93 960			72 929
Financiële opbrengsten			90			83
Netto interestkosten			-9 880			-9 399
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			2 611			44 256
Andere financiële kosten			-21			-29
Financieel resultaat			-7 199			34 911
Resultaat in geassocieerde vennootschappen			0			-8
Resultaat vóór belastingen			86 761			107 832
Belastingen	-162	387	225	-72	-1 747	-1 819
Nettoresultaat			86 985			106 013
Toerekenbaar aan:						
Aandeelhouders van de Groep			86 638			
Minderheidsbelangen			347			

Gesegmenteerde balans

Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten (in duizenden €)	30.09.23			31.03.23		
	België	Nederland	TOTAAL	België	Nederland	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen ⁹	1 348 681	581 563	1 930 244	1 309 510	579 051	1 888 562
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	8 252		8 252	8 561	0	8 561

⁹ Inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

Waardering vastgoedbeleggingen in aanbouw

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

Als de Groep van oordeel is dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in aanbouw niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald maar verwacht dat de reële waarde zal kunnen worden bepaald wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn, boekt ze de vastgoedbelegging in aanbouw aan kostprijs tot het ogenblik dat de reële waarde

kan worden bepaald (wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn) of tot op het moment dat de constructie voltooid is (afhankelijk van wat zich eerst voordoet), in overeenstemming met IAS 40.53. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

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

6. OVERIGE BIJLAGEN

Huurinkomsten

Bijlage 1

Huurinkomsten (in duizenden €)	30.09.23	30.09.22
Op minder dan één jaar	144 779	126 374
Tussen één en vijf jaar	448 590	392 707
Op meer dan vijf jaar	393 475	392 105

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 zeker zal innen op basis van de lopende huurovereenkomsten. Deze huurinkomsten bevatten ook al die van het retailpark Alexandrium II Megastores waarvan de aankoop werd gefinaliseerd na balansdatum op 4 oktober 2023. Met betrekking tot de Belgische handelshuurcontracten doet dit geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle huurders gebruik maken van hun bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van de lopende driejaarlijkse periode. In deze omstandigheid staan alle Belgische winkelpanden binnen 3 jaar en 6 maand per definitie leeg. Er werd het laatste halfjaar 443.321,44 EUR korting met betrekking tot huurvrije periodes gegeven. 68 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 9 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 5 jaar. Ze zijn om de 5 jaar opzegbaar en kunnen hernieuwd worden voor 2 bijkomende periodes van 5 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 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.

Vastgoedbeleggingen

Bijlage 2

Voor meer informatie omtrent de acquisities en desinvesteringen, verwijzen wij naar hoofdstuk 1 van het activiteitenverslag.

Investerings- en herwaarderingsstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen ¹⁰		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	30.09.23	31.03.23	30.09.23	31.03.23	30.09.23	31.03.23
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1 888 562	1 759 880	8 561	11 807	1 897 122	1 771 687
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	0	0
Verwerving d.m.v. inbreng vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	0	0
Geactiveerde financieringskosten	44	46	0	0	44	46
Aankoop van vastgoedbeleggingen	0	60 061	0	719	0	60 780
Investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief	1 243	14 866	0	0	1 243	14 866
Inbreng van vastgoedbeleggingen		0	0	0	0	0
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen		0	0	0	0	0
Verkoop vastgoedbeleggingen	-2 229	-5 826	-309	-3 836	-2 538	-9 662
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	0	0	0	0	0	0
IFRS 16	286	729	0	0	286	729
Andere overdrachten	0	485	0	0	0	485
Verwerving vaste activa in aanbouw	2 173	2 278	0	0	2 173	2 278
Oplevering vaste activa in aanbouw naar portefeuille	140	2 601	0	0	140	2 601
Overdracht vaste activa in aanbouw naar portefeuille	-140	-2 601	0	0	-140	-2 601
Overdracht vaste activa in aanbouw naar deelnemingen in geassocieerde vennootschappen	0	0	0	0	0	0
Variatie in de reële waarde (+/-)	40 165	56 044	0	-130	40 165	55 915
Per einde van het boekjaar	1 930 244	1 888 562	8 252	8 561	1 938 495	1 897 122
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	2 025 624	1 983 204	8 458	8 775	2 034 082	1 991 979

¹⁰ Inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

De investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief bedroegen voor het eerste semester 2023-2024 1,24 mio EUR. Daarbovenop werd ook nog 0,01 mio EUR opgeleverd uit de ontwikkeling voor eigen rekening en 2,17 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.

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 opstalovereenkomst.

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

Land	Methode	Input	30.09.23		31.03.23	
			Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
België	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,25%-10%	6,46%	5,25%-10%	6,34%
		Jaarlijkse markthuur (EUR/m ²)	25-250	110,12	25-250	105,85
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-564m	93m	0m-564m	93m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-204m	19m	0m-216m	19m
		Leegstand (in maanden)	0m-18m	/	0m-12m	/
	DCF	Verdisconteringsvoet (%)	5,7%-16,01%	6,22%	5,6%-16,01%	6,22%
		Jaarlijkse huur (EUR/m ²)	50-250	112,47	50-200	107,13
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-480m	90m	0m-480m	95m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-480m	33m	0m-480m	40m
		Leegstand (in maanden)	0m-18m	/	0m-12m	/
Nederland	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,48%-10,26%	6,77%	5,48%-10,70%	6,62%
		Jaarlijkse markthuur (EUR/m ²)	35-235	100,38	50-255	102,92
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-168m	49m	0m-168m	46m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-168m	46m	0m-168m	26m
		Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m-12m	/

SENSITIVITEIT VAN WAARDERINGEN

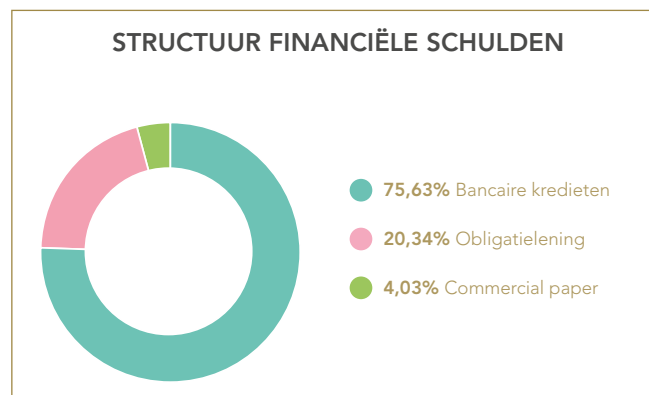
De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie is als volgt (ceteris-paribus): het effect van de stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met 19,30 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 243,10 mio EUR. Een daling van de yield met 100 bps leidt tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 324,96 mio EUR.

Langlopende en kortlopende financiële schulden

Bijlage 3

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen (in duizenden €)	30.09.23	31.03.23
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	649 256	609 967
Obligatielening	175 486	175 400
Subtotaal	824 742	785 368
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	3 164	1 464
Obligatielening	0	0
Thesauriebewijzen	34 750	50 000
Subtotaal	37 914	51 464
Totaal	862 656	836 831

Structuur van de financiële schulden:



Op 30 september 2023 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 867,80 mio EUR. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Langlopende verplichtingen:

- 649,26 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op lange termijn, gespreid over verschillende banken
- 5,15 mio EUR financiële leasing
- 175,49 mio EUR obligatieleningen

(in duizenden €)	30.09.2023	31.03.2023
Bilaterale kredieten	649 256	609 967
Financiële leasing	5 147	4 871
Obligatielening	175 486	175 400

Dit is een stijging van 39,65 mio EUR ten opzichte van het afgesloten boekjaar per 31 maart 2023. Dit is voornamelijk te verklaren door de opname van bijkomende kredieten op lange termijn ten belope van ongeveer 39,29 mio EUR, enerzijds ter financiering van de terugbetalingen van het commercial paper-programma, en anderzijds voor de betaling van het dividend.

Kortlopende verplichtingen:

- 3,16 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op korte termijn, gespreid over verschillende banken
- 34,75 mio EUR thesauriebewijzen

(in duizenden €)	30.09.2023	31.03.2023
Bilaterale kredieten	3 160	1 460
Thesauriebewijzen	34 750	50 000

Dit is een daling van 13,55 mio EUR ten opzichte van het afgesloten boekjaar per 31 maart 2023. Dit is voornamelijk te verklaren door een terugbetaling van het commercial paper-programma met 15,25 mio EUR.

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 september 2023 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). Een stijging van de interestvoeten met 1% heeft, bij een gelijkblijvende kredietportefeuille, geen impact op de financiële kosten. 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 22,56 mio EUR op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarvan 21,93 mio EUR via resultaat zou worden genomen en 0,63 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen. Indien de interest met 1% zou dalen heeft dit een negatieve

impact van 22,88 mio EUR op het eigen vermogen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva waarvan 22,23 mio EUR via resultaat zou geboekt worden en 0,65 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 2023 bedraagt 3,48 jaar ten opzichte van 3,75 het jaar voordien. Op 30 september 2023 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 213,01 mio EUR. Dit is exclusief de back-uplijnen voor het commercial paper-programma ten belope van 34,75 mio EUR. De beschikbare kredietlijnen bedragen aldus 178,26 mio EUR.

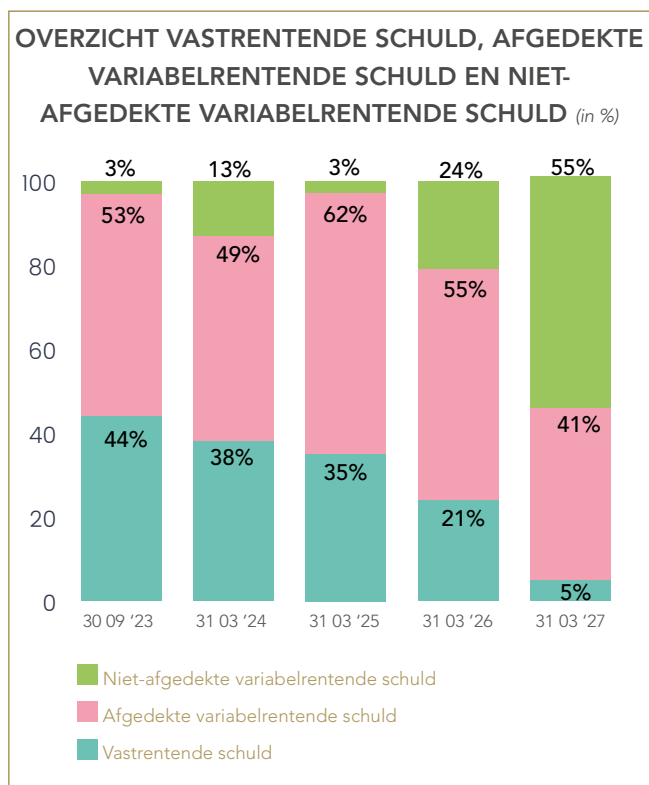
Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen - exclusief interestlasten

(in duizenden €)	30.09.23	31.03.23
Tussen één en twee jaar	101 408	136 682
Tussen twee en vijf jaar	558 421	550 530
Meer dan vijf jaar	164 913	98 156

Opdeling volgens de maturiteit van de toekomstige interestlasten (in duizenden €)	30.09.23			30.09.22		
	Verbonden aan financierings-instrumenten	Verbonden aan indekkings-instrumenten	Totaal	Verbonden aan financierings-instrumenten	Verbonden aan indekkings-instrumenten	Totaal
Op minder dan één jaar	33 815	-15 210	18 605	23 984	-5 937	18 047
Tussen één en vijf jaar	83 332	-38 590	44 742	81 987	-44 303	37 684
Op meer dan vijf jaar	8 042	-4 606	3 436	9 150	-11 791	-2 641
Totaal	125 189	-58 406	66 783	115 121	-62 031	53 090

Reconciliatie tussen wijzigingen in de financiële schulden en het geconsolideerd kasstroomoverzicht

(in duizenden €)	31.03.23	+ Cash flows	+ non cash wijzigingen	30.09.23
Financiële schulden	841 702			867 803
Kredietinstellingen	661 431	25 739		687 170
Financiële leasing	4 871		276	5 147
Obligaties	175 400		86	175 486



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 97,22% op 30 september 2023 met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 5 jaar.

De gewogen gemiddelde kost van de schulden van Retail Estates bedraagt 2,12% voor het eerste semester van 2023, met inbegrip van kredietmarges en de kost van hedginginstrumenten. Gedurende het boekjaar 2022-2023 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 2,06% (zie jaarverslag 2022-2023). De Interest Cover Ratio (= nettohuuropbrengsten/netto-interestkosten) is gelijk aan 6,85 voor de eerste jaarhelft van 2023-2024 tegenover 6,57 voor het volledige boekjaar 2022-2023. Retail Estates heeft met zijn banken een covenant dat deze interest cover ratio minstens 2 dient te bedragen.

Schuldgraad

Bijlage 4

De schuldgraad bedraagt 44,54% ten opzichte van 44,77% op 31 maart 2023. De lichte daling onder meer het gevolg van de kapitaalverhoging ten belope van ongeveer 17 mio EUR op 12 juli 2023. Principieel spreekt Retail Estates nv met zijn banken een covenant van 60% af met betrekking tot de schuldgraad.

Berekening schuldgraad (in duizenden €)	30.09.23	31.03.23
Verplichtingen	910 839	889 301
Uit te sluiten:	23 714	21 579
I. Langlopende verplichtingen	3 112	3 684
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Uitgestelde belastingen	3 112	3 684
II. Kortlopende verplichtingen	20 602	17 895
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Overlopende rekeningen	20 602	17 895
Totale schuldenlast	887 125	867 722
Totaal activa	2 049 641	1 993 365
Toegelaten afdekkingsinstrumenten op het actief	57 892	55 315
Uitgestelde belastingen	8	
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio	1 991 741	1 938 050
SCHULDGRAAD	44,54%	44,77%

Financiële instrumenten

Bijlage 5

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum			30.09.23		31.03.23	
(in duizenden €)	Categorieën	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
I. Vaste activa						
Vorderingen financiële leasing	C	2	1 030	1 030	1 030	1 030
Leningen en vorderingen	A	2	35	35	167	167
Financiële vaste activa					62 056	62 056
II. Vlottende activa						
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	2	22 924	22 924	13 245	13 245
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	2	4 357	4 357	4 128	4 128
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans			28 346	28 346	80 626	80 626
I. Langlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen	A	2				
Kredietinstellingen			649 256	637 791	609 967	597 859
Financiële leasings op lange termijn					4 871	4 871
Obligatielening			175 486	167 315	175 400	167 836
Overige langlopende verplichtingen	A	2				
Overige financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
II. Kortlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen			37 914	37 914	51 464	51 464
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A/C	2/3	19 322	19 322	26 020	26 020
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans			881 978	862 342	867 723	848 049

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 2023 484,16 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 379 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet. 97,22% 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 rentvoet aan boekwaarde en in 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 onderliggende 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	30.09.23		31.03.23	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	379 007	359 371	379 616	359 943

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 geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door Retail Estates nv 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 2,61 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 €)	30.09.23	31.03.23
Reële waarde van de financiële derivaten - Passief	0	0
Reële waarde van de financiële derivaten - Actief	57 892	55 315
Totale reële waarde van financiële activa en passiva	57 892	55 315

Lijst van geconsolideerde ondernemingen, deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode en wijzigingen in de consolidatiekring

Bijlage 6

Dochteronderneming	Externe financiële schulden ¹¹ (in duizenden €)	Vastgoed-beleggingen ¹¹ (in duizenden €)	Huurinkomsten ¹² (in duizenden €)	Deelnemings-percentage
Retail Warehousing Invest NV		125 667	1 657	100,00%
Finsbury Properties NV			27	100,00%
Inducom NV		3 685		100,00%
Regreen NV		2 489	54	100,00%
Veilinghof 't Sas NV		6 579	57	26,19%
Retail Estates Nederland NV		65 367	2 707	100,00%
Cruquius Invest NV		76 739	2 907	100,00%
Spijkenisse Invest NV	10 250	45 126	1 823	100,00%
Heerlen I invest NV		62 680	2 358	100,00%
Heerlen II Invest NV		57 211	2 214	100,00%
Retail Estates Middelburg Invest NV		32 922	1 404	100,00%
Breda I Invest NV		40 351	1 579	100,00%
Breda II Invest NV		24 633	975	100,00%
Naaldwijk Invest NV		20 711	958	100,00%
Zaandam Invest NV		24 472	987	100,00%
Osbroek Invest NV		70 050	2 696	100,00%
Venlo Invest NV		32 304	1 234	100,00%
Alex Invest NV		28 995	1 418	50,00%

¹¹ Waarde op afsluitdatum van de geconsolideerde cijfers (30.09.2023).

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. De ondernemingen die de Groep controleert, 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 2023 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.

7. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2023

Inleiding

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen op 30 september 2023 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, 17 november 2023

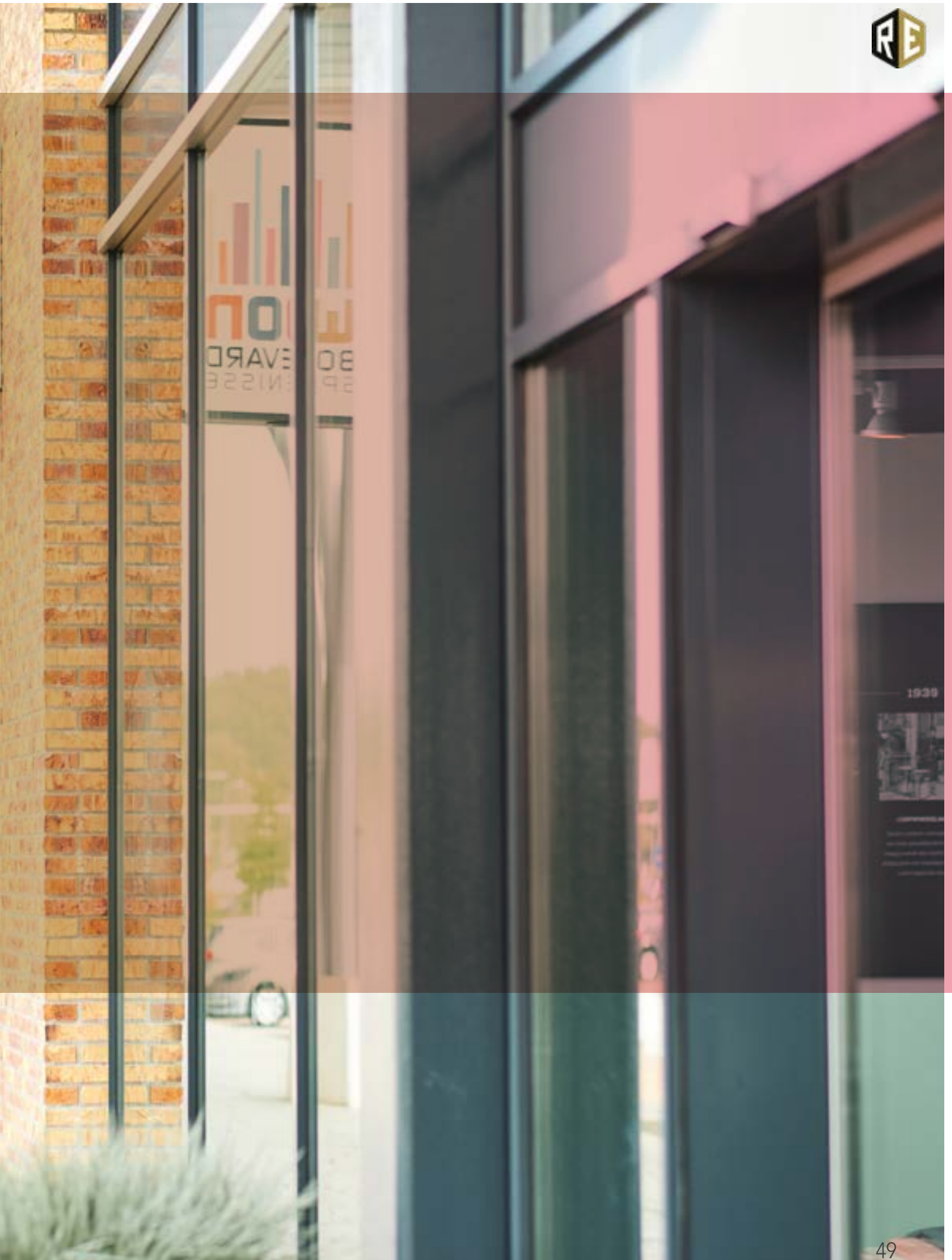
De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert
Bedrijfsrevisor



04 Verslag van het aandeel

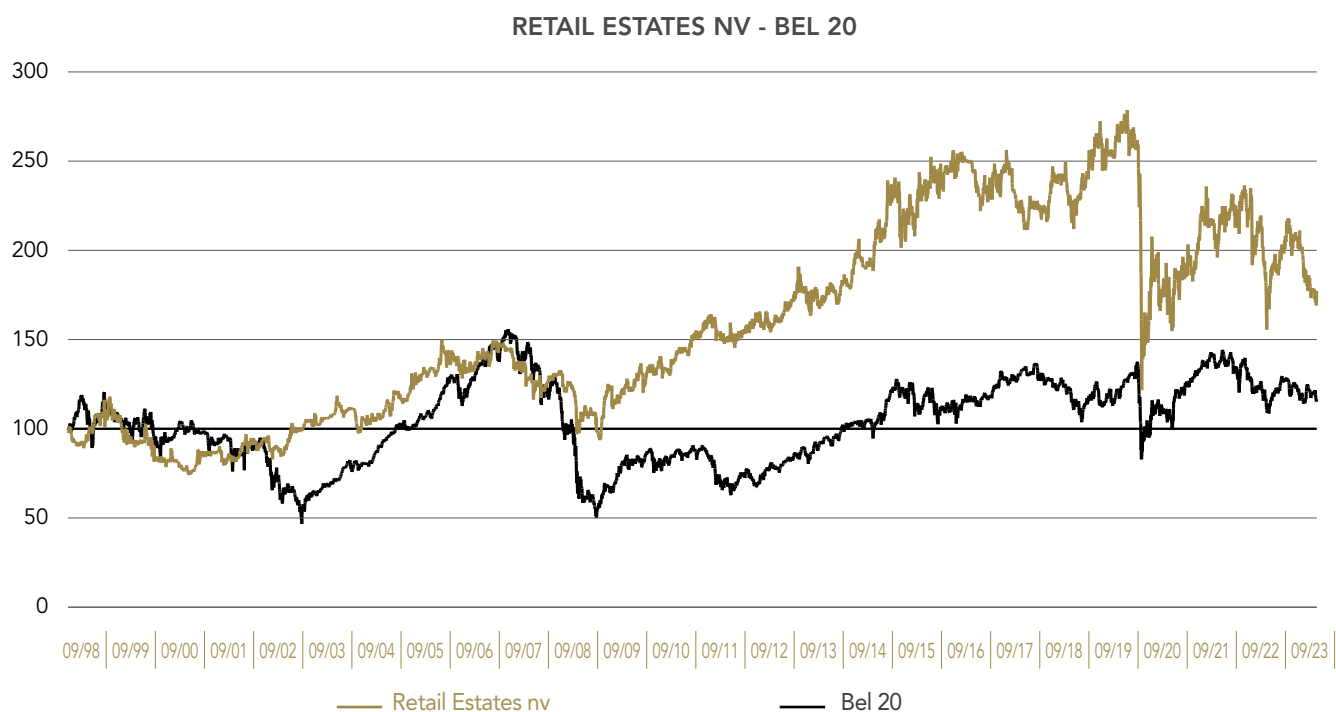




1. OVERZICHT VAN DE BEURSPRESTATIES

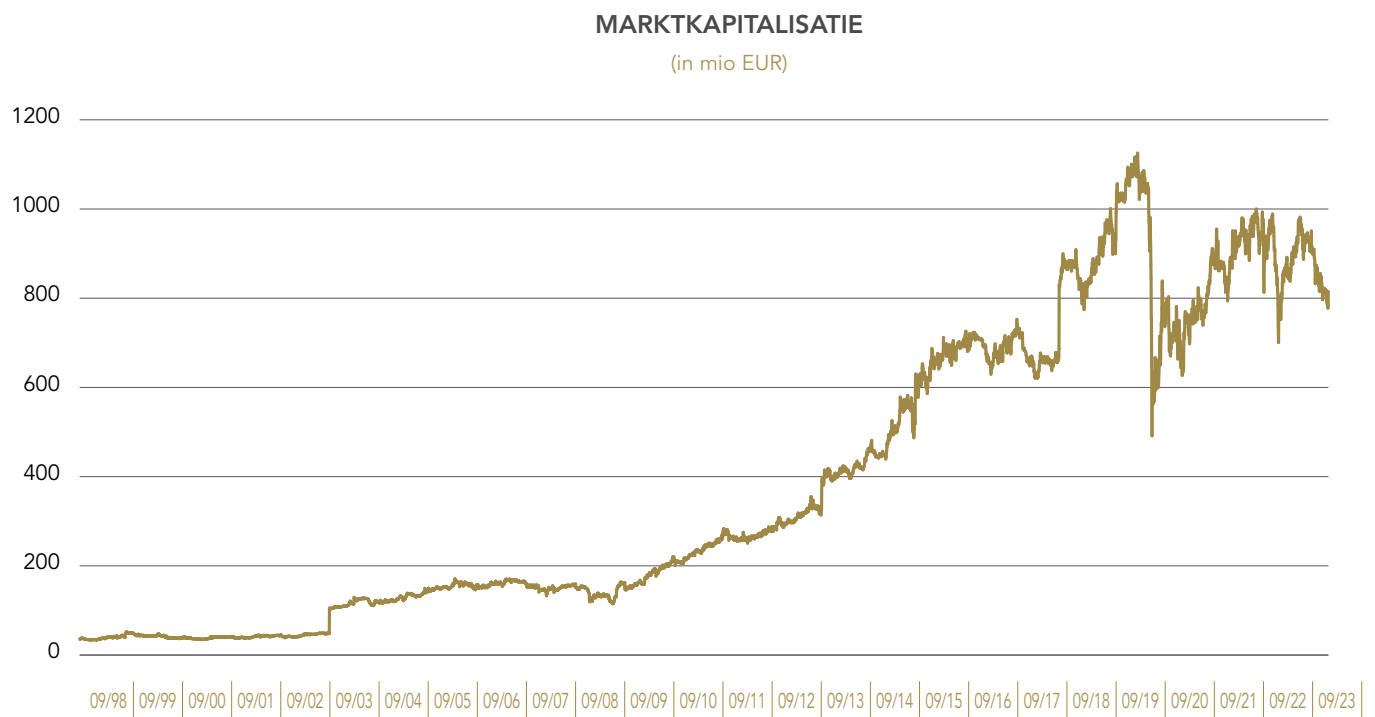
Tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar 2023-2024 schommelde de beurskoers tussen 54,10 EUR en 67,50 EUR. De grafiek hierboven geeft de beursprestaties weer van het Retail Estates-aandeel ten opzichte van de BEL 20

sinds de beursnotering in 1998. Het aandeel Retail Estates evolueerde over deze periode met 79,83% en de BEL 20 met 19,35%. De gemiddelde slotkoers van het afgelopen semester bedraagt 61,01 EUR.



2. MARKTKAPITALISATIE

Retail Estates nv is genoteerd op de continumarkt van Euronext. De marktkapitalisatie bedraagt 815,1 mio EUR op 30 september 2023.

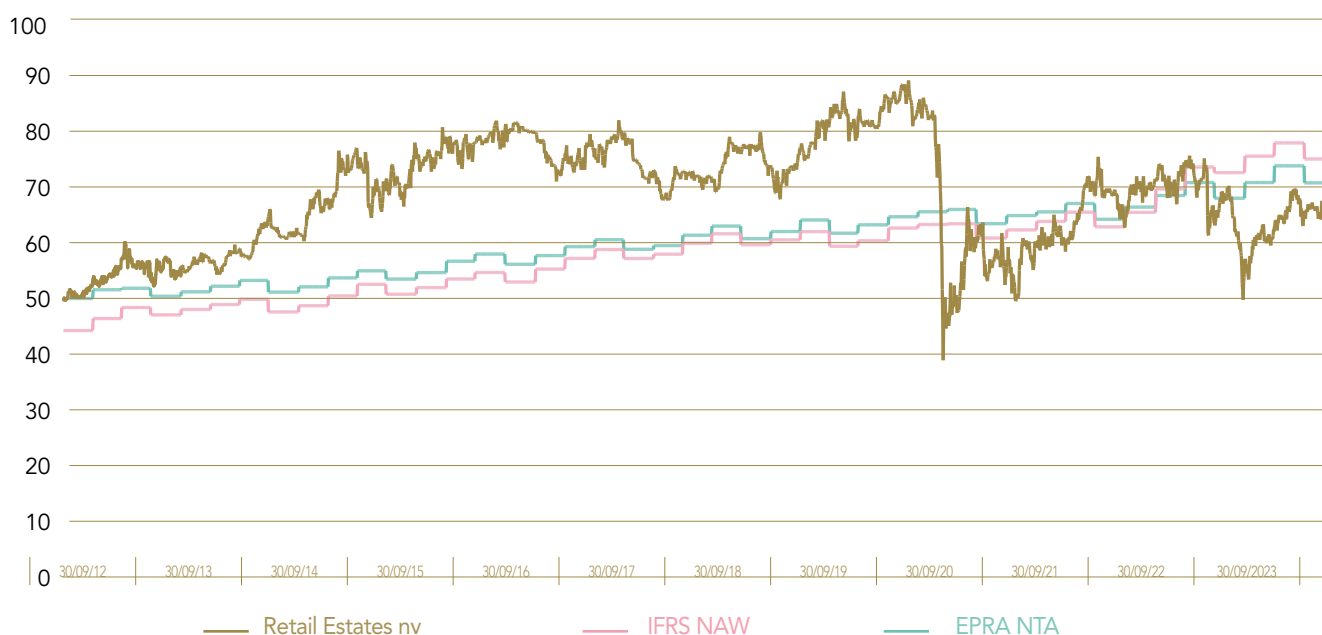


3. DIVIDEND EN RENDEMENT

De nettoactiefwaarde (EPRA NTA) van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan reële waarde bedraagt 74,35 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 2022-2023.

RETAIL ESTATES NV - EPRA NTA - IFRS NAW



NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €)	30.09.23	31.03.23	30.09.22
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ¹³	78,72	77,9	72,57
EPRA NTA	74,35	73,78	67,97
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten ¹⁴	78,85	75,69	71,69
Brutodividend	5	4,90	
Roerende voorheffing (30%)	1,50	1,47	
Nettodividend	3,5	3,43	
Beurskoers op afsluitingsdatum	56,70	65,10	57,00

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

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

4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking resultaten derde kwartaal boekjaar 2023-2024	26 februari 2024
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2023-2024	27 mei 2024
Algemene vergadering	22 juli 2024
Ex-coupon datum dividend	24 juli 2024
Betalbaarstelling dividend	26 juli 2024



05 Vastgoed verslag





Vastgoedverslag



INLEIDING

Retail Estates investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde 'baanwinkels' en 'retailparken'. Op 25 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die op 30 september 2023 bestaat

uit 1.008 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 1.208.564 m². De reële waarde bedraagt 1.930,24 mio EUR.

1. VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

Waardering per 30 september 2023

België:

Voor de Belgische portefeuille doet Retail Estates nv 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 2023 heeft betrekking op een deel van de 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 2023 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 verkoopomstandigheden 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 sinds 2013 2,50% bedraagt bij de verkoop van gebouwen met een waarde hoger dan 2.500.000 EUR.

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. De panden worden hier als een portefeuille beschouwd.

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. Tongeren en RWI) heeft op 30.09.2023 **een investeringswaarde** (incl. correcties) van **609,06 mio EUR en een reële waarde van 594,20 mio EUR**. De investeringswaarde is gestegen met 1,43 % ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Retail Estates een aanvangsrendement van 6,78%.

De portefeuille van Immobilière Distri-Land NV heeft op 30.09.2023 **een investeringswaarde** (incl. correcties) van **21,69 mio EUR en een reële waarde van 21,16 mio EUR**. De investeringswaarde is gedaald 5,37% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Immobilière Distri-Land NV een rendement van 7,28%."

Verslag van CBRE

Het verslag van CBRE België van 30 september 2023 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. Dit verslag vermeldt onder andere het volgende:

"Bij de waardering van de gebouwen hebben we gebruik gemaakt van de volgende waarderingmethoden :

Methode 1: Waardering op basis van de kapitalisatie van huurinkomsten

Voor elk van de gebouwen werd een geschatte markthuurwaarde (ERV) bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet (cap rate) op basis van vergelijkingspunten.

Er werd een correctie gemaakt voor het verschil tussen de geschatte markthuurwaarde en de lopende huurinkomsten:

- Indien de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de actuele huurinkomsten bestaat de correctie uit de actualisering van het verschil tussen de markthuurwaarde en de lopende huurinkomsten tot het einde van de lopende huurperiode.
- Indien de geschatte markthuurwaarde lager is dan de actuele huurinkomsten bestaat de correctie uit de actualisering van het verschil tussen de markthuurwaarde en de actuele huurinkomsten voor de periode tot het einde van de 3-jaarlijkse opzegmogelijkheid van de huurder.

Methode 2: Waardering op basis van de actualisering van inkomsten

Deze methode wordt gebruikt voor de panden waarbij de eigendomsrechten zijn opgesplitst in enerzijds de naakte eigendom en anderzijds de opstalrechten of erfpachtrechten.

Bij deze methode wordt de waarde van de opstalrechten of erfpachtrechten bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de nettohuurinkomsten, dus na aftrek van de verschuldigde opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen, en dit voor de periode tot het einde van deze erfpacht of opstalovereenkomst.

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

De **Investeringswaarde** van de portefeuille, incl. overdrachtskosten bedraagt **730,41 mio EUR** en de **Netto Marktw waarde (Fair Value)** van de portefeuille, na aftrek van 2,5% overdrachtskosten bedraagt **712,59 mio EUR**. Op basis van het actuele huurinkomen, na aftrek van de verschuldigde canonvergoedingen, en de Investeringswaarde, zal de investering een brutoaanvangsrendement hebben van 6,66%.”

Verslag van Stadim

Het verslag van Stadim van 30 september 2023 heeft betrekking op een semilogistiek complex. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **5,32 mio EUR** en de **reële waarde** op **5,19 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een markthuur van 0,35 mio EUR, wat een brutorendement van 6,64% vertegenwoordigt.

Nederland:

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

Verslag van Cushman & Wakefield NL

Het verslag van Cushman & Wakefield van 30 september 2023 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **501,96 mio EUR** en de **reële waarde** op **454,28 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 36,07 mio EUR, wat een brutorendement van 7,19% vertegenwoordigt.

Verslag van CBRE NL

Het verslag van CBRE Valuation & Advisory Services B.V. van 30 september 2023 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates N.V. en zijn dochtervennootschappen in Nederland. In dit verslag staat onder andere de waardebepaling van de Retail Estates portefeuille.

CBRE Valuation & Advisory Services B.V. taxeert door gebruik te maken van de inkomstenmethode. Binnen de inkomstenmethode wordt gebruik gemaakt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode (“hoofdmethode”), een internationaal geaccepteerde taxatiemethode die sterke overeenkomsten met de Nederlandse BAR/NAR-methode vertoont. Uitgangspunt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode is dat de netto-inkomstenstroom per huurder wordt onderverdeeld op basis van gepercipieerd risico. Hierbij worden verschillende rendementen toegekend aan de bestanddelen van de netto-inkomstenstromen:

- Hardcore-rendement: het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere netto-inkomsten te kapitaliseren, dit is ofwel de nettohuurwaarde (bij een overhuursituatie) ofwel de nettohuurinkomsten (bij een onderhuursituatie). Deze inkomstenstroom wordt in eeuwigheid gekapitaliseerd.
- Top Slice-rendement: wanneer een huurovereenkomst is oververhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn hoger dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, wordt de netto contante waarde van de overhuur (huurinkomsten minus huurwaarde) berekend tegen het top slice-rendement.

- Layer-rendement: wanneer een huurovereenkomst is onderverhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn lager dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, dan worden de toekomstige ingeschatte huurinkomsten (huurwaarde minus huurinkomsten) in de toekomst gekapitaliseerd tegen het layer-rendement.

Vervolgens wordt de contante waarde van de toekomstige waarde berekend tegen het layer-rendement. Vervolgens worden de verschillende berekende bestanddelen opgeteld om tot een brutowaarde te komen. Daarna wordt de (netto) contante waarde van gekapitaliseerde kosten/inkomsten (bijvoorbeeld gebouwgebonden investeringen, huurvrij, break penalties) berekend en de som van deze posten wordt bij de brutowaarde opgeteld om tot de “waarde vrij op naam” te komen. De Marktwaarde wordt berekend door op de “waarde vrij op naam” overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

De **reële waarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **81,98 mio EUR** en de **investeringswaarde op 91,35 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een brutohuurincasso van 7,71 mio EUR wat een brutoaanvangsrendement (BAR) van 8,44% vertegenwoordigt.

Verslag van Colliers NL

Het verslag van Colliers International Valuations B.V. van 30 september 2023 heeft betrekking op een deel van de commerciële onroerende goederen van Retail Estates N.V. en zijn dochtervennootschappen in Nederland. In dit verslag staat onder andere de waardebepaling van de Retail Estates portefeuille.

De marktwaarde van dit soort commercieel vastgoed wordt op basis van de BAR/NAR-methode berekend. De BAR/NAR methode valt onder de inkomstenbenadering. De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto- en/of nettomarkthuurlast (brutomarkthuurlast verminderd met onroerende zaak gebonden lasten).

De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **48,59 mio EUR** en de **reële waarde op 43,95 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een brutohuurincasso van circa 3,75 mio EUR wat een brutoaanvangsrendement (BAR) van 7,72% vertegenwoordigt.



2. TOELICHTING

België

Een belangrijk gedeelte van de panden van Retail Estates bevindt zich langs invalswegen of in de nabijheid van woongebieden aan de rand van grotere agglomeraties. Dikwijls vormen ze clusters waar de winkeliers elkaars nabijheid opzoeken.

De voorbije 20 jaar zijn er in België almaar meer geïntegreerde winkelparken of 'retailparken' ontstaan nabij stedelijke agglomeraties. In tegenstelling tot in de buurlanden zijn dergelijke retailparken in België eerder kleinschalig (15.000 tot 20.000 m²). Bovendien komen ze meer voor in Wallonië dan in Vlaanderen, waar nieuwe retailparken eerder te vinden zijn bij kleinstedelijke agglomeraties zoals het T-Forum in Tongeren of be-MINE Boulevard in Beringen.

De huurders van de panden van Retail Estates zijn vooral filiaalbedrijven die de laatste jaren de beste locaties in handen kregen, vaak ten koste van lokale KMO's die deze liggingen historisch controleerden. Deze filiaalbedrijven zijn in toenemende mate internationaal. In die zin is de ontwikkeling vergelijkbaar met deze in de hoofdwinkelstraten van steden.

Langs investeringszijde ziet men een aantrekkelijke verhouding tussen vraag en aanbod. Voor grotere investeringsvolumes nemen de institutionele investeerders een steeds belangrijkere plaats innemen. Vandaag zijn er een tiental zeer actief in dit segment, maar ook vermogende particulieren tonen een stijgende interesse voor dit type vastgoed, gezien de hoge bezettingsgraad en stabiliteit van de waardes. Individuele baanwinkels of kleine clusters worden door dit type investeerder beschouwd als een ideale "goedehuisvaderbelegging".

Nederland

Sinds juni 2017 is Retail Estates actief in Nederland, waar ze geïnvesteerd heeft in dertien retailparken, twee woonmalls en drie solitaire panden op zestien locaties. Deze winkelparken zijn bestemd voor volumineuze detailhandel en zijn in hoofdzaak verhuurd aan filiaalbedrijven. Nederland telt voor zijn 17 miljoen inwoners circa 200 buitenstedelijke locaties waar volumineuze detailhandel is toegestaan. Het strenge stedenbouwkundige kader beperkt het aantal retailparken maar ook de handel die er mag uitgebaat worden. Zo is, in tegenstelling tot België, handel in voedingswaren, kleding en schoenen uitgesloten. De intrede van internationale institutionele beleggers in de verwerving van dit type vastgoed zit in een versnelling. Retail Estates heeft in de voorbije 6 jaar genoten van een consolidatiegolf en heeft met circa 581,56 mio EUR investeringen een leidinggevende positie uitgebouwd.



3. HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDERS

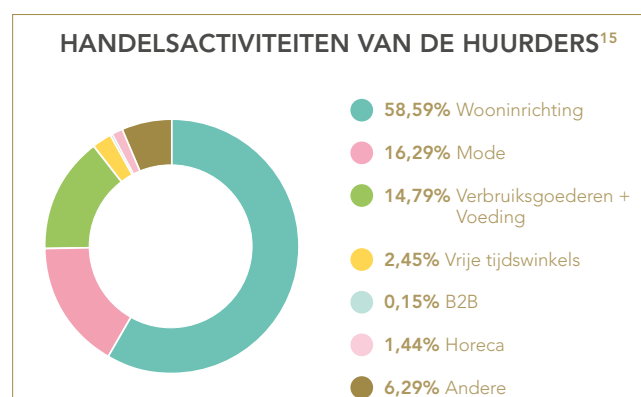
Verdeling op basis van oppervlakte

Het aandeel van huurders in de categorie "Wooninrichting" (58,59%) is nagenoeg gelijk gebleven in vergelijking met afgelopen boekjaar. Samen met de sector van "Verbruiksgoederen en voeding" (14,79%) maken deze 73,38% uit van de verhuurde oppervlakte. De huurders binnen deze sectoren zorgen voor een stabiele basis doordat zij het minst conjunctuurgevoelig zijn en ook in mindere mate gevoelig zijn voor e-commerce. Bovendien is er tijdens en na de covidepidemie een verhoogde belangstelling geweest voor doe-het-zelven.

Het aandeel van de winkels in "Mode" (16,29%) bleef stabiel.

Verdeling op basis van huurinkomsten

Als we deze verdeling maken op basis van contractuele huren blijft "Wooninrichting" de grootste categorie (59,32%) gevolgd door de categorie "Mode" (18,83%). "Verbruiksgoederen en voeding" hebben een aandeel van 15,05%. De andere categorieën "Horeca" (2,00%), "Vrije tijd" (2,15%) en "Andere" (2,66%) vertegenwoordigen samen 6,81% van de totale huurinkomsten per 30 september 2023.



¹⁵ Het taartdiagram 'Handelsactiviteit van de huurders' geeft percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 30 september 2023.

4. ONDERVERDELING VOLGENS TYPE GEBOUW

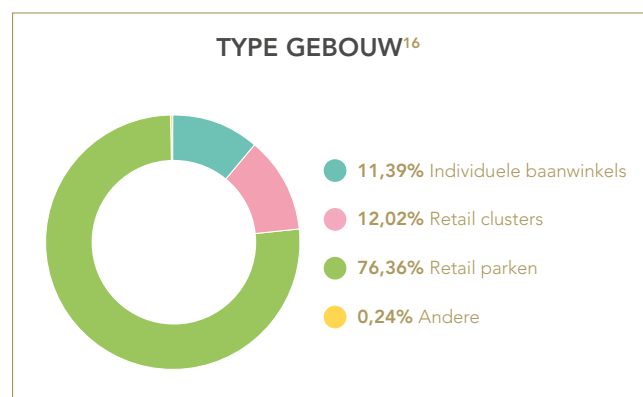
Individuele baanwinkels zijn individuele winkelpanden die langs de openbare weg gelegen zijn. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking, een in- en uitrit op de openbare weg en kan zich hierdoor duidelijk identificeren. In de onmiddellijke nabijheid liggen er niet noodzakelijk winkelpanden van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

Retailclusters zijn een geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en 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.

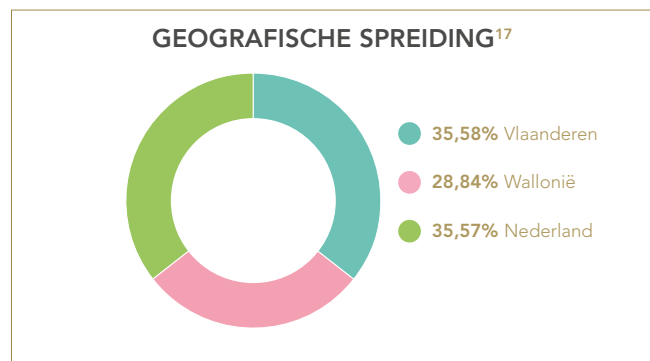
Ander vastgoed bevat hoofdzakelijk kantoren, residentieel vastgoed, horeca en logistieke complexen te Zaventem en Wetteren. Retail Estates nv investeert in onroerend goed met dergelijke bestemmingen enkel indien deze als bijzaak bij een winkelpand voorkomen of deel uitmaken van een vastgoedportefeuille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

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



¹⁶ Het taartdiagram 'Type gebouw' geeft percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 30 september 2023.

5. GEOGRAFISCHE ONDERVERDELING



¹⁷ Het taartdiagram 'Geografische spreiding' geeft percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 30 september 2023.

Aantal panden per vennootschap	30.09.23
Retail Estates	688
Retail Warehousing Invest	27
Distriland	10
Alex Invest	17
Breda I Invest	16
Breda II Invest	12
Cruquius Invest	28
Heerlen I Invest	22
Heerlen II Invest	26
Naaldwijk Invest	20
Osbroek Invest	28
Retail Estates Middelburg Invest	15
Retail Estates Nederland	35
Spijkenisse Invest	27
Venlo Invest	22
Zaandam Invest	15
Totaal aantal panden	1 008

6. DUURZAAMHEID

Het afgelopen halfjaar werd 0,89 mio EUR geïnvesteerd in zonnepanelen in Merksem, Eeklo en Brugge. Bovendien werd er 1,51 mio EUR uitgegeven aan duurzaam onderhoud en 0,82 mio EUR aan diverse duurzaamheidsinvesteringen zoals isolatie van daken en gevels, en het plaatsen van energie-efficiëntere beglazing. Het is de doelstelling van de vennootschap om dit jaar 10 mio EUR te investeren in ESG-initiatieven.

Daarnaast werd een raamovereenkomst afgesloten met de Vlaamse start-up Sparki, een aanbieder van ultrasnelle laders voor elektrische wagens, om in België laadstations

te plaatsen en uit te baten bij een vijftigtal locaties. Deze samenwerking volgt op eerder afgesloten raamovereenkomsten met Allego voor laadstations op 40 locaties in België en met Shell voor laadstations in Nederland.

De overeenkomst tussen Retail Estates en Sparki is voor beide partijen logisch. Voor Retail Estates past dit in de ESG-strategie en in de wettelijk opgelegde vereisten die gelden in België en Nederland, terwijl het voor Sparki aansluit bij hun locatievoorkeur, namelijk invalswegen naar steden, parkeerplaatsen van winkelketens en populaire tankstations.

Samenvatting kerncijfers portefeuille

RETAIL ESTATES	30.09.23	31.03.23
Geschatte reële waarde ¹⁸ (in €)	1 930 243 872	1 888 562 000
Rendement (investeringswaarde) ¹⁹	6,94%	6,93%
Contractuele huurprijzen (in €)	139 455 398	136 389 788
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen (in €)	141 454 038	139 144 702
Totaal m ² in portefeuille	1 208 564	1 211 004
Aantal panden	1 008	1013
Bezettingsgraad	98,12%	98,08%
Totaal m ² in uitvoering zijnde vaste activa in aanbouw		-

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 2023.

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).

06 Diversen





Diversen



1. LEXICON - ALGEMEEN

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 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

Contractuele huren

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 30 september 2023 vóór aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

Corporate Governance Code 2020

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

D

Dividendrendement

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

E

EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging 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.

Exit tax

De exit tax 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.

GVV-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

De International Financial Reporting Standards zijn een set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board. 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.

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 exit tax.

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 tevens 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 + bruto dividend)/koers vorig jaar.

S

Schuldgraad

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

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. LEXICON – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Begrippenlijst

Alternatieve prestatemaatstaf	Definitie	Doel
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt het mogelijk om de operationele prestatie van de vennootschap te beoordelen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva).	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Maakt het mogelijk om het gerealiseerd financieel resultaat te onderscheiden van het niet-gerealiseerd financieel resultaat.
Resultaat op de portefeuille	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'.	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verliezen op de portefeuille, in vergelijking met de meest recente waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.
Gewogen gemiddelde interestkost	De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt het mogelijk om de gemiddelde interestkost van de vennootschap te meten.
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	Het eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de groep (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten, exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.	Toont een nettoactiefwaarde per aandeel die een aantal materiële IFRS – aanpassingen corrigeert om de vergelijking met de beurskoers mogelijk te maken.
Brutorendement	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).	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.

2.2 Reconciliatietabellen

Operationele marge

<i>in duizenden €</i>	30.09.23	30.09.22
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	54 543	50 232
Nettohuurresultaat (B)	67 712	60 622
Operationele marge (A/B)	80,55%	82,86%

Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)

<i>in duizenden €</i>	30.09.23	30.09.22
Financieel resultaat (A)	-7 199	34 911
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	2 611	44 256
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-9 810	-9 345

Resultaat op de portefeuille

<i>in duizenden €</i>	30.09.23	30.09.22
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	-630	294
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	40 164	22 569
Ander portefeuilleresultaat (D)	-118	-166
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	39 416	22 697

Gewogen gemiddelde interestkost

<i>in duizenden €</i>	30.09.23	30.09.22
Netto interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	9 924	9 399
Andere kosten van schulden (B)*	795	754
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (C) **	859 115	853 967
Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C***	2,12%	2,02%

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

** Financiële schuld per einde periode vermenigvuldigd met factor 0,9959.

*** Pro rata half jaar

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

<i>in duizenden €</i>	30.09.23	31.03.23
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (A)	1 131 641	1 097 249
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B) (vorige boekjaren)	-94 346	-94 636
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)' (lopend boekjaar)	-1 171	1 569
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	57 753	55 164
Vooropgesteld brutodividend (D)	35 939	69 021
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	14 375 587	14 085 827
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-B'-C-D)/E)	78,85	75,69

Brutorendement

<i>in duizenden €</i>	30.09.23	30.09.22
Actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) (A)	139 455	127 325
Geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder vaste activa in aanbouw) (B)*	2 008 415	1 881 913
Brutorendement (A/B)	6,94%	6,77%

** 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 87% van de uitgegeven vastgoedcertificaten en waardeert de certificaten aan de onderliggende waarde van het vastgoed pro rata haar contractuele rechten.

EPRA Key performance indicatoren

	Definities	Doel	30.09.23		31.03.23	
			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.		1 172 448	81,56	1 138 570	80,83
EPRA NTA	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, wat leidt tot bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	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.	1 068 841	74,35	1 039 312	73,78
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.		1 151 277	80,09	1 116 922	79,29

	Definities	Doel	30.09.23		30.09.22	
			EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA-resultaat	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.	44 515	3,13	39 060	2,84

	Definitie	Doel	30.09.23	30.09.22
			%	%
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.	6,82%	6,85%
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.	6,82%	6,85%
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.	1,43%	2,01%
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.	17,81%	15,83%
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.	17,31%	15,19%
			30.09.23	31.03.23
	Definities	Doel	%	%
EPRA Loan-To-Value ratio	Netto-schulden gedeeld door de netto eigendoms waarde	Een belangrijke maatstaf die weergeeft in welke mate activiteiten worden gefinancierd met vreemd vermogen.	44,65%	44,78%



EPRA resultaat	30.09.23	30.09.22
	EUR/1000	EUR/1000
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	86 638	106 013
Correcties voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	40 164	22 569
Ander portefeuilleresultaat	-118	-166
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-630	294
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2 611	44 256
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	96	
EPRA-resultaat (groepsaandeel)	44 515	39 060
Verwaterd EPRA-resultaat (groepsaandeel)		
EPRA-resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	3,13	2,84
Verwaterd EPRA-resultaat (EUR/aandeel) aandeel (groepsaandee)		

EPRA Nettoactiefwaarde (NAW)	30.09.23			31.03.23		
	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	1 131 641	1 131 641	1 131 641	1 097 249	1 097 249	1 097 249
Nettoactief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	78,72	78,72	78,72	77,90	77,90	77,90
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten	-	-	-	-	-	-
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	-	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:						
Reële waarde van de financiële instrumenten	57 754	57 754		55 164	55 164	
Uitgestelde belastingen	-3 103	-3 103		-3 544	-3 544	
Uitgestelde belastingen - minderheidsbelangen	59	59		124	124	
Goodwill						
Immateriële vaste activa		8 150			6 192	
Toe te voegen:						
Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			19 636			19 673
Herwaardering van immateriële vaste activa naar reële waarde	0					
Overdrachtsbelastingen	95 524			94 636		
Overdrachtsbelastingen - minderheidsbelangen	-7			-1 569		
EPRA maatstaf (groepsaandeel)	1 172 448	1 068 841	1 151 277	1 138 570	1 039 312	1 116 922
EPRA maatstaf (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	81,56	74,35	80,09	80,83	73,78	79,29

Diversen
 Halfjaarlijks financieel verslag
 2023-2024

		30.09.23	30.09.22
EPRA Netto Initieel Rendement		EUR/1000	EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		1 930 244	1 817 160
Transactiekosten		95 380	77 396
Investeringswaarde		2 025 624	1 894 556
Vaste activa in aanbouw		17 209	16 922
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	2 008 415	1 877 635
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		139 455	127 325
Vastgoedkosten		-2 517	-2 763
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	A	136 938	124 563
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	C	136 938	124 563
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	A/B	6,82%	6,63%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	C/B	6,82%	6,63%

		30.09.23	31.03.23
EPRA Huurleegstand		EUR/1000	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes		1 999	2 755
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille		139 455	136 390
EPRA Huurleegstand		1,41%	2,02%

EPRA Cost Ratio	30.09.23	30.09.22
	EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten	3 946	3 792
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	139	195
Te betalen huren op gehuurde grond	136	140
Vastgoedkosten	7 977	5 622
Verminderd met:		
Te betalen huren op gehuurde grond	-136	-140
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	12 062	9 609
Leegstandskosten	-342	-388
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	11 720	9 221
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	67 715	60 691
	%	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	17,81%	15,83%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	17,31%	15,19%

Geactiveerde kosten m.b.t. vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	30.09.23	31.03.23
Acquisities	0	60 061
Ontwikkelingen	2 173	2 278
CapEx - incrementeel verhuurbare oppervlakte	0	0
CapEx - niet incrementeel verhuurbare oppervlakte	1 243	14 866
Intercallaire intresten	44	46
Totaal*	3 460	77 250

* Voor meer informatie over de acquisities en ontwikkelingen, wordt er verwezen naar de uitgebreide toelichtingen in de hoofdstukken "Investerings - winkelparken" en "vaste activa in aanbouw" van het beheersverslag.

Diversen
 Halfjaarlijks financieel verslag
 2023-2024

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

<i>(in duizenden €)</i>	30.09.23			30.09.22			Evolutie
	België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	Totaal
Huurinkomsten	44 591	23 260	67 851	41 487	19 343	60 830	7 021
Verwervingen en ontwikkelingen	-14	-2 104	-2 117				-2 117
Desinvesteringen	133		133				133
Brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter	44 710	21 156	65 867	41 487	19 343	60 830	5 037
Verklaard door							
Indexatie	3 292	1 819					5 111
Heronderhandelde contracten	130	23					153
Leegstand	55	-48					7
Kortingen	-161	51					-110
Andere			-124				-124

EPRA Loan-to-value ratio	30.09.23	31.03.23
Kredietinstellingen	649 256	609 967
Financiële leasings op lange termijn	5 147	4 871
Obligaties	175 486	175 400
Kredietinstellingen (korte termijn)	37 914	51 464
Handelsvorderingen	21 891	11 442
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1 033	1 803
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-17 777	-24 409
Andere kortlopende verplichtingen	-1 545	-1 612
Netto-schuld	871 405	854 478
Vastgoedbeleggingen	1 930 244	1 888 562
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	8 252	8 561
Immateriële vaste activa	8 150	6 192
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	5 000	5 000
Netto eigendoms waarde	1 951 645	1 908 315
Loan-To-Value	44,65%	44,78%



Inlichtingenfiche

Naam:	Retail Estates nv
Statuut:	Openbare gereguleerde 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 30.09.2023:	315.034.803,74 EUR
Aantal aandelen per 30.09.2023:	14.375.587
Algemene vergadering:	Voorlaatste maandag van de maand juli
Notering:	Euronext – continuumarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Waarde vastgoedportefeuille per 30.09.2023:	Investeringswaarde 2.025,62 mio EUR - reële waarde 1.930,24 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land nv")
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers en Stadim
Aantal panden per 30.09.2023:	1.008
Type panden:	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities en De Groef Petercam





**RETAIL
ESTATES**
Openbare GVV-SIR publieke

Industrielaan 6 - B- 1740 Ternat
T. +32 (0)2 568 10 20
F. +32 (0)2 581 09 42

info@retailestates.com
www.retailestates.com