

Retail Warehousing Invest NV
Institutionele GVV naar Belgisch recht
Industrielaan 6 – 1740 Ternat
Ondernemingsnummer: 0478.433.001
RPR: Brussel (Nederlandstalige afdeling)

Hierna, “**Retail Warehousing Invest**” of de “**Overgenomen Vennootschap**”

Opgeslorpt na een verrichting gelijkgesteld met fusie door overneming, met ingang van 1 juli 2025 door Retail Estates NV OGVV naar Belgisch recht met zetel te 1740 Ternat, Industrielaan 6, KBO 0434.797.847 (hierna, “**Retail Estates**”)

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de jaarvergadering van Retail Estates over de jaarrekening per 1 juli 2025

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u overeenkomstig de artikelen 3:5, 3:6 en artikel 12:58 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna, “**WVV**”) verslag uit over het afgebroken boekjaar dat werd afgesloten op **1 juli 2025**. De Vennootschap is met ingang van 1 juli 2025 gefuseerd met haar 100% moedervennootschap Retail Estates. Overeenkomstig voormeld artikel 12:58 van het WVV, moet het bestuursorgaan van de Overgenomen Vennootschap de jaarrekening en het jaarverslag opmaken met betrekking tot het tijdvak begrepen tussen de datum van de jaarafsluiting van het laatste boekjaar waarvoor de rekeningen zijn goedgekeurd enerzijds, en de datum vanaf wanneer de handelingen van de Overgenomen Vennootschap boekhoudkundig worden geacht te zijn verricht voor rekening van Retail Estates.

De aan u voorgelegde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en overeenkomstig de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de Vennootschap van toepassing zijn.

Deze financiële staten bestaan uit de balans op 1 juli 2025, de winst- en verliesrekening, het overzicht van het totaalresultaat, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht voor het afgebroken boekjaar eindigend op die datum.

De institutionele GVV is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft verworpen uitgaven en abnormale goedgunstige voordelen.

Analyse van de jaarcijfers en de resultaten

De netto huurresultaten bedragen 1,63 mio EUR; na aftrek van de niet-doorrekenbare kosten bedraagt het vastgoedresultaat 1,61 mio EUR. De vastgoedkosten bedragen 0,29 mio EUR, ten opzichte van 0,77 mio EUR vorig jaar. Na aftrek van de algemene kosten bedraagt het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille 1,21 mio EUR. De variatie in de reële waarde van de portefeuille bedraagt +0,59 mio

EUR. Na aftrek van de interestkosten bedraagt het netto-resultaat 1,76 mio EUR en het EPRA-resultaat 1,17 mio EUR.

De Raad van Bestuur zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Retail Estates op grond van artikel 12:58 van het WVV, die zal worden gehouden op 27 maart 2026, voorstellen om de volgende verwerking van het resultaat uit te voeren.

Winst van het boekjaar (in duizenden EUR):	1.759
Over te dragen winst (in duizenden EUR):	1.759

Onderzoek en ontwikkeling

De Vennootschap is met ingang van 1 juli 2025 gefuseerd met moedervernootschap Retail Estates. Er werden geen werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

Eigen aandelen

Er werden gedurende het boekjaar geen eigen aandelen verworven.

Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

De Vennootschap is met ingang van 1 juli 2025 ontbonden door een verrichting gelijkgesteld met een fusie door overneming door Retail Estates, die 100% van de aandelen in de Vennootschap hield.

Risico's en onzekerheden

Per risicorubriek en risico wordt aangegeven welke beheersingsmaatregelen zijn getroffen.

Bedrijfsrisico's

Hieronder worden verstaan risico's die Retail Warehousing Invest ziet als haar normale ondernemersrisico's, te weten:

Huurmarktontwikkelingen

Hieronder vallen risico's als huurderiving wegens leegstand, verhuurbaarheid en huurprijsontwikkeling.

- De huurmarktontwikkelingen worden nauwgezet gevolgd door het management.

Waardeontwikkeling vastgoed

Een dalende waarde van het vastgoed heeft een negatieve invloed op de vermogenspositie van Retail Warehousing Invest.

- De reële waarde van de portefeuille wordt trimestrieel vastgesteld door een extern onafhankelijk onroerend goed expert.

Technische staat van de gebouwen

Hieronder vallen risico's als het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de gebouwen, het risico van verborgen gebreken en van eventuele bodemverontreiniging

- De onroerende goederen van Retail Warehousing Invest zijn verzekerd conform de Belgische regelgeving. Terrorisme is door verzekeraars uitgesloten van de dekking.
- Wanneer een onroerend goed wordt gekocht, wordt vooraf een uitgebreide bouwkundige analyse van het gebouw of de bouwplannen gemaakt.
- De hele portefeuille van Retail Warehousing Invest is conform de geldende wettelijke bepalingen onderzocht. Aan het einde van het huurcontract met de huurders die voor het milieu potentieel risicovolle activiteiten ondernemen wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. Bodemverontreiniging wordt waar mogelijk verhaald op de huurder.
- Bij de verwerving van nieuw onroerend goed wordt vooraf een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Bij eventuele grond- en/of grondwaterverontreiniging, wordt deze getoetst aan de geldende regelgeving.

Financiële risico's

Dit zijn de risico's die ontstaan doordat Retail Warehousing Invest onderhevig is aan economische risico's. De volgende risico's worden onderscheiden:

Renteontwikkelingen

Veranderingen van renteniveaus kunnen van invloed zijn op het resultaat, rendement en de waarde van het onroerend goed.

- Het rentebeleid wordt door de bestuurders vastgesteld. Bij de vaststelling van het beleid wordt gebruik gemaakt van door de bestuurders vastgestelde parameters. Retail Warehousing Invest maakt per balansdatum gebruik van financieringen voor een bedrag van € 2.400.000.

Inflatie

Een oplopende inflatie zal een positieve invloed hebben op de waarde van het vastgoed aangezien deze mede wordt bepaald door de hoogte van de huuropbrengsten (die gekoppeld zijn aan de gezondheidsindex). Een lage inflatie en deflatie hebben een nadelig effect op de waarde van het vastgoed.

- De hoogte van de inflatie maakt onderdeel uit van de door de raad van bestuur vastgestelde parameters, die worden gehanteerd bij de vaststelling van het beleid. Informatie over de daadwerkelijke hoogte van de inflatie maakt deel uit van de maandelijkse managementrapportage.

Operationele risico's

Deze risico's vloeien voort uit het feit dat een bedrijf een samenwerkingsverband van mensen is, waarbij feilbaarheid en kwetsbaarheid van mensen in processen niet valt uit te sluiten.

Voor administratief, technisch en commercieel beheer werd een overeenkomst afgesloten met de Retail Estates, welke over afdoende knowhow en personeel beschikt om de verschillende operationele functies (zowel administratief, technisch als commercieel) binnen het bedrijf waar te nemen.

De bestuurders melden dat er gedurende het boekjaar dat liep van 1 januari 2025 tot 1 juli 2025 geen verrichtingen of beslissingen hebben plaatsgevonden die vallen onder toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Wijziging waarderingsregels: bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen conform IAS 40 'Vastgoedbeleggingen' wordt een geschat bedrag van mutatierechten en -kosten afgetrokken door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. De impact op de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten gevolge van deze geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen werd tot 31 december 2016 rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen op de rekening 'Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen' uitdrukkelijk voorzien in de voormelde wetgeving. Vanaf 1 januari 2017 wordt de impact op de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten gevolge van de afwaardering van deze geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen onmiddellijk in het resultaat opgenomen. Per 1 juli 2025 werd op die manier -160 KEUR in het resultaat opgenomen. Als gevolg van deze toepassing worden ook de herwaarderingen van de financiële activa in resultatenrekening geboekt.

Ternat, 23 februari 2026

Voor de Raad van Bestuur,

Jan De Nys
Bestuurder

Kara De Smet
Bestuurder

Koenraad Van Nieuwenburg
Bestuurder

Runa Vander Eeck
Bestuurder

Koen Nevens
Bestuurder