

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER
TE LEGGEN DOCUMENTEN – ANDERE MODELLEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **RETAIL WAREHOUSING INVEST**

Rechtsvorm¹: **Naamloze vennootschap**

Adres: **Industrielaan**

Nr.: **6**

Postnummer: **1740**

Gemeente: **Ternat**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Brussel, Nederlandstalige**

Internetadres²:

E-mailadres²:

Ondernemingsnummer

0478.433.001

DATUM **09-07-2025** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

☒ de JAARREKENING in **DUIZENDEN EURO**³ goedgekeurd door de algemene vergadering van **27-03-2026**

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2025

tot

01-07-2025

het vorig boekjaar van de jaarrekening van

01-01-2024

tot

31-12-2024

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet⁴ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Model van jaarrekening dat afwijkt van datgene wat voorzien is door het K.B. van 29 april 2019 op grond van⁵:

"Het KB van 13 juli 2014 (het "GVV-KB"), zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2020 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 (de "GVV-Wet"), zoals laatst gewijzigd door de wet van 2 juni 2021 met betrekking tot de geregementeerde vastgoedvennootschappen"

Totaal aantal neergelegde bladen: **3**

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
De Nys Jan
Gedelegeerd Bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

¹ In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.

² Facultatieve vermelding.

³ Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

⁴ Schrappen wat niet van toepassing is.

⁵ Vermelding van de wettelijke of reglementaire basis die het gebruik van een afwijkend model rechtvaardigt.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE****LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

De Nys Jan

Industrielaan 6, 1740 Ternat, België

Mandaat: Gedelegeerd bestuurder, begin: 19-03-2021, einde: 01-07-2025

De Smet Kara

Industrielaan 6, 1740 Ternat, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19-03-2021, einde: 01-07-2025

Van Nieuwenburg Koenraad

Industrielaan 6, 1740 Ternat, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19-03-2021, einde: 01-07-2025

Vander Eeckt Runa

Industrielaan 6, 1740 Ternat, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19-03-2021, einde: 01-07-2025

Nevens Koen

Industrielaan 6, 1740 Ternat, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01-04-2023, einde: 01-07-2025

PWC BEDRIJFSREVISOREN 0429.501.944

Culliganlaan 5, 1831 Diegem, België

Lidmaatschapsnummer: B00009

Vertegenwoordigd door:

1 Bockaert Jeroen

Culliganlaan 5 1831 Diegem België

, Lidmaatschapsnummer: A02315

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	01.07.2025	31.12.24
Huurinkomsten	1	1.629	3.275
Met verhuur verbonden kosten		0	-90
Nettohuurresultaat		1.629	3.186
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		205	305
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-223	-337
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-2	-4
Vastgoedresultaat		1.609	3.150
Technische kosten		-54	-92
Commerciële kosten		-45	-211
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-11	-35
Beheerskosten vastgoed		-177	-437
Andere vastgoedkosten		0	0
Vastgoedkosten		-286	-774
Operationeel vastgoedresultaat		1.323	2.376
Algemene kosten van de vennootschap		-116	-208
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		1.207	2.168
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0	2
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		586	-406
Operationeel resultaat		1.793	1.764
Financiële opbrengsten		13	29
Intrestkosten	2	-46	-65
Andere financiële kosten		-1	-1
Financieel resultaat		-34	-36
Resultaat vóór belastingen		1.759	1.728
Belastingen	3	0	0
Nettoresultaat		1.759	1.728
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		1.759	1.728
Toelichting:			
EPRA resultaat (aandeel groep) ¹		1.173	2.132
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en resultaat op de verkopen van de vastgoedbeleggingen		586	-404

1 EPRA resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen.

Overzicht van het totaalresultaat (Statement of other comprehensive income) - (in duizenden €)	01.07.2025	31.12.24
Nettoresultaat	1.759	1.728
Andere elementen van het totaalresultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekening		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
TOTAALRESULTAAT	1.759	1.728

Balans

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	01.07.2025	31.12.24
Vaste Activa		51.354	50.452
Immateriële vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	4	51.196	50.292
Andere materiële vaste activa			
Financiële activa			
Handelsvorderingen en andere vaste activa		158	161
Vlottende Activa		292	1.881
Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop		0	0
Handelsvorderingen	5	133	1.723
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		0	0
Kas en kasequivalenten		17	40
Overlopende rekeningen		142	118
TOTAAL ACTIVA		51.646	52.333

Balans

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	01.07.2025	31.12.24
Eigen vermogen		47.792	48.256
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		47.792	48.256
Kapitaal	6	1.853	1.853
Onbeschikbare Uitgiftepremies		11.432	11.432
Beschikbare Uitgiftepremies		322	322
Reserves		32.427	32.922
Nettoresultaat van het boekjaar		1.759	1.728
Minderheidsbelangen			
Verplichtingen		3.854	4.077
Langlopende verplichtingen		0	2.400
Voorziening			
Langlopende financiële schulden		0	2.400
Overige leningen		0	2.400
Andere langlopende verplichtingen			
Kortlopende verplichtingen		3.854	1.677
Kortlopende financiële schulden	7	2.400	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8	1.224	1.149
Andere kortlopende verplichtingen		29	29
Overlopende rekeningen		201	499
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		51.646	52.333
SCHULDRATIO		01.07.2025	31.12.24
Schuldratio ¹		7,07%	6,84%

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

Eigen Vermogen

	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremie: Niet uitkeerbaar	Uitgiftepremie: Uitkeerbaar	Wettelijke reserve	Beschikbare reserves	Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Overgedragen resultaat	Nettoresultaat van het boekjaar	Impact op reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Totaal Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31/12/2023	2.891	32.709	0	10	1.282	68.669	6.763	13.536	-2.024	123.836
Nettoresultaatsverwerking						4.584		-4.470	-114	0
Dividend boekjaar 2023										0
<u>boekjaar 2024</u>										
Kapitaalverhoging door inbreng in Natura	20		871							891
Kapitaalverhoging door incorporatie uitgiftepre	2.055	-2.055								0
Kosten kapitaalverhoging			-9							-9
Partiële splitsing	-3.113	-19.223	-540	-6	-803	-43.048	-12.725		1.269	-78.189
Reclassificatie tussen reserves					-151	151		-7	7	0
overige							9.059	-9.059		0
Globaal resultaat 31/12/2024								1.728		1.728
Balans volgens IFRS op 31/12/2024	1.853	11.432	322	4	327	30.357	3.097	1.728	-862	48.257
Nettoresultaatsverwerking						-355		406	-51	0
Dividend boekjaar 2024								-2.224		-2.224
<u>boekjaar 2025</u>										
Kapitaalverhoging door inbreng in Natura										0
Kapitaalverhoging door incorporatie uitgiftepremies										0
Kosten kapitaalverhoging			0							0
Partiële splitsing										0
Reclassificatie tussen reserves								89	-89	0
overige										0
Globaal resultaat 01/07/2025								1.759		1.759
Balans volgens IFRS op 01/07/2025	1.853	11.432	322	4	327	30.002	3.097	1.759	-1.003 0	47.792

(in duizenden €)	01.07.2025	31.12.24
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	40	75
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	2.517	1.528
Operationeel resultaat	1.793	1.764
Betaalde intresten	-46	-65
Ontvangen intresten	13	29
Ontvangen dividenden		
Betaalde vennootschapsbelastingen		
Geraamde vennootschapsbelasting		
Andere	-1	-1
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-586	496
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
– Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa		
– Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen	0	90
* Andere niet-kas elementen		
– Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-586	406
– Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen		
* Andere		
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	1.344	-696
* Beweging van activa:		
– Handelsvorderingen en Overige vorderingen	1.590	-641
– Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0	57
– Overlopende rekeningen	-24	-39
* Beweging van verplichtingen:		
– Handelsschulden en andere kortlopende schulden	75	-100
– Andere kortlopende verplichtingen	0	28
– Overlopende rekeningen	-297	-1
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-316	-2.446
Aanschaffing van immateriële vaste activa		
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	-319	-2.452
Vervreemding van vastgoedbeleggingen		
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen		
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		
Aanschaffing van andere materiële activa		
Vervreemding van langlopende financiële vast activa		
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa	3	6
Vervreemding van activa bestemd voor verkoop		

3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.224	882
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
– Toename van de financiële schulden		
– Afname van de financiële schulden	0	0
* Verandering in andere verplichtingen		
– Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		
– Toename (+) / Afname (-) in andere schulden		
– Afname in minderheidsbelangen		
* Verandering Eigen Vermogen als gevolg van fusies		
– Toename Kapitaal en uitgiftepremies	0	891
– Kosten van Kapitaal verhoging	0	-9
* Dividend		
– Dividend van het vorige boekjaar (-)	-2.224	0
* KVH		
* Kosten van kapitaalverhoging		
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	17	40

Bijlage 0

RESULTAAT PER AANDEEL	01.07.2025	31.12.24
Aantal gewone aandelen in omloop ⁴	178.500	178.500
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	178.500	134.560
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)	9,85	13
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	9,85	13
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	6,57	17
EPRA resultaat per aandeel (in €) ¹	6,57	16
Verwaterd EPRA resultaat per aandeel (in €)	6,57	16

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	01.07.2025	31.12.24
Nettoactief per aandeel (reële waarde) ²	268	270
EPRA NTA per aandeel ³	268	270

(1) Het EPRA resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het EPRA resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname.

(2) 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. De daling die we zien ten opzichte van het vorige boekjaar komt door de splitsing van de aandelen, zie bijlage 6

(3) EPRA NTA wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en immateriële vaste activa en exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen) gedeeld door het aantal aandelen.

(4) zie bijlage 6

Bijlage 1

	01.07.2025	31.12.24
Huurinkomsten (in duizenden €)	1.629	3.275

De gemiddelde looptijd tot de eerste break bedraagt 25 maanden.

Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten
(in duizenden €)

	01.07.2025	31.12.24
Binnen één jaar	3.542	3.485
Tussen één en vijf jaar	11.064	11.406
Meer dan vijf jaar	2.903	10.432

Bijlage 2

Intrestkosten (in duizenden €)	01.07.2025	31.12.24
Nominale intresten op leningen	-46	-65
Totaal interestkosten	-46	-65

Bijlage 3

Vennootschapsbelasting (in duizenden €)	01.07.2025	31.12.24
Onderneming		
1. Vennootschapsbelasting	0	0
Belasting aan het tarief van 25,00%		
Correctie van vorig boekjaar		
2. Resultaat belastbaar aan 15% (zgn. exit tax)		
Totaal Belastingen	0	0

Een institutionele GVV heeft hetzelfde regime als een openbare GVV. Zij worden enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft verworpen uitgaven en abnormale goedgunstige voordelen. De exit taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de belaste fusie van een GVV met een onderneming die geen GVV is.

Bijlage 4

Investerings- en herwaarderingstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen*		Activa bestemd voor verkoop		Totaal	
	01.07.2025	31.12.24	01.07.2025	31.12.24	01.07.2025	31.12.24
Saldo per einde van het vorige boekjaar	50.292	126.435			50.292	126.435
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoedvennootschappen						
Verwerving d.m.v. inbreng vastgoedvennootschappen						
Geactiveerde financieringskosten		1			0	1
Aankoop van vastgoedbeleggingen		869			0	869
Investerings die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief	319	1.206			319	1.206
Inbreng van vastgoedbeleggingen						
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen						
Verkoop vastgoedbeleggingen		-78.189			0	-78.189
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop IFRS 16						
Andere overdrachten						
Verwerving vaste activa in aanbouw		376			0	376
Oplevering vaste activa in aanbouw naar portefeuille		-377			0	-377
Overdracht vaste activa in aanbouw naar portefeuille		377			0	377
Overdracht vaste activa in aanbouw naar deelnemingen in geassocieerde vennootschappen						
Variatie in de reële waarde (+/-)	586	-406			586	-406
Per einde van het boekjaar	51.196	50.292			51.196	50.292
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	52.614	51.549			52.614	51.549

* Waardering vastgoedbeleggingen zie ook bijlage 10

Bijlage 5

Handelsvorderingen (in duizenden €)	01.07.2025	31.12.2024
Handelsvorderingen	82	398
Op te stellen facturen	5	21
Dubieuze debiteuren	-90	-90
Te innen opbrengsten	0	1.393
Andere	136	0
Totaal handelsvorderingen	133	1.723

Handelsvorderingen - Ouderdomsstructuur (in duizenden €)	01.07.2025	31.12.2024
Vervallen < 30 dagen	6	-1
Vervallen 30-90 dagen	-9	1
Vervallen > 90 dagen	90	100
Niet vervallen	-4	298
Totaal handelsvorderingen	82	398

Bijlage 6

Evolutie van het kapitaal		Kapitaalbeweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	(in duizenden €)	(in duizenden €)		
12/09/2002	Oprichting	-	100	1.000	1.000
01/07/2013	Incorporatie resultaat in kapitaal	1.550	1.650		1.000
23/12/2016	Kapitaalverhoging	1.100	2.750	667	1.667
31/03/2017	Inbreng in natura	175	2.925	106	1.773
31/03/2024	Inbreng in natura	20	2.945	12	1.785
31/03/2024	Incorporatie uitgiftepremies	2.055	5.000	0	1.785
31/03/2024	Partiële splitsing	-3.134	1.866	0	1.785
31/03/2024	Splitsing van aandelen	0	1.866	176.715	178.500

Bijlage 7

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen (in duizenden €)	01.07.2025	31.12.24
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	0	2.400
Subtotaal	0	2.400
Kortlopende	2.400	
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	2.400	
Financiële leasing		
Subtotaal		
Totaal	2.400	2.400
Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen (in duizenden €)	01.07.2025	31.12.24
(in duizenden €)		
Tussen één en twee jaar	0	2.400
Tussen twee en vijf jaar		
Meer dan vijf jaar		
Opdeling volgens type Lening	01.07.2025	31.12.24
Vast	2.400	2.400
Variabel		

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum 01.07.2025 (in duizenden €)	Categorieën	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
I. Vaste Activa				
Financiële vaste activa	C	0	0	2
Leningen en vorderingen	A	158	158	2
II. Vlottende Activa				
Handels- en overige vorderingen	A	133	133	2
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	17	17	2
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans		307	307	
I. Langlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A			2
Overige langlopende verplichtingen	A			2
Overige financiële verplichtingen	C			2
II. Kortlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A	2.400	2.400	2
Kortlopende handels- en overige schulden	A	1.253	1.253	2
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans		3.653	3.653	

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 indekkingsinstrument.

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met de niveaus 1 en 2 in de hiërarchie van de reële waarden.

De waardering aan reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

Niveau 1 in de hiërarchie der reële waarden weerhoudt de geldbeleggingen, geldmiddelen en kasequivalenten waarvan de reële waarde gebaseerd is op de beurskoers.

Niveau 2 in de hiërarchie der reële waarden betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op betrokken activa of passiva.

	01.07.25	
	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	2.400	2.400

Bijlage 8

Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizenden €)	01.07.2025	31.12.24
Handelsschulden	82	124
Te ontvangen facturen	167	990
Belastingenschulden	15	35
Andere kortlopende schulden	960	0
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.224	1.149

Bijlage 9**Honorarium Commissaris (bedrag in euro)****01.07.2025**

Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	20.163,00
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten - Andere controleopdrachten	0,00

Bijlage 10

Toelichting IFRS 13 voor wat betreft de vastgoedbeleggingen

Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen 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: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie

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

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. Deze verslagen zijn gebaseerd op:

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

De methodes die gebruikt werden door de vastgoeddeskundige worden als volgt beschreven in het verslag van de deskundige:

“ Bij de waardering van de gebouwen hebben we gebruikt gemaakt van de volgende waarderingsmethoden:

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 netto huurinkomsten, 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.”

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de controller van de vennootschap, alsook door het management van de IGVV. Elk kwartaal worden alle materiële verschillen (positief en negatief) in absolute en relatieve termen (versus vorig kwartaal en vorig jaar) vergeleken en geanalyseerd. Op basis hiervan volgt een bespreking van het management met de vastgoeddeskundige die tot doelstelling heeft dat alle data met betrekking tot de verschillende sites accuraat en volledig gereflecteerd werden in de schattingen.

Het brutomarkthuurrendement van de portefeuille van Retail Warehousing Invest bevindt zich in een range tussen 6.00% en 7,00%, afhankelijk van de locatie.

Sensitiviteit van waarderungen

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: het effect van de daling (stijging) van 1% van de huurinkomsten geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de investeringswaarde van de portefeuille van circa 512K euro. Het effect van een daling van het bruto aanvangsrendement van 1% geeft aanleiding tot een stijging van de investeringswaarde van de portefeuille van circa 8.9 mio euro.

Bijlage 11

Bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

(in duizenden €)	01.07.2025
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling.	42.288
gestort kapitaal	1.853
Uitgifte premies	11.432
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	30.002
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.003
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0
Andere reserves	4
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het K.B. van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	586
Portefeuilleresultaat	586
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	42.873
Totaal eigen vermogen	47.792

Berekening Minimum uit te keren dividend	
Nettowinst	1.759
Transacties van niet-courante aard begrepen in het nettoresultaat (+/-)	
Afschrijvingen (+) en terugname van afschrijvingen (-)	
Andere elementen van niet courante aard (+/-)	0
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (+/-)	-586
Nettobedrijfsresultaat	1.173
Minimum uit te keren (80%)	938
Netto vermindering schuldenlast tijdens het boekjaar (art.13 van het GVV-KB)	
Verplicht uit te keren	938

Bijlage 12

Algemene bedrijfsinformatie

Retail Warehousing Invest NV ("de Onderneming") is een Institutionele Gereguleerde Vastgoed Vennootschap (IGVV) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met zetel gevestigd in Ternat.

De Vennootschap is een dochter (100%) van Retail Estates NV en maakt deel uit van consolidatiekring van Retail Estates en haar dochtervennootschappen (De Groep).

Er is een intragroepslening met de moeder die op 01 juli 2025, 2,40 mio EUR bedraagt. De rentevoet is marktconform.

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

De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 23 februari 2026 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 27 maart 2026.

Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door de GVV-Wetgeving.

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 vennootschap waarover controle verworven is. Het gaat om vennootschappen die een beperkt aantal panden bezitten, waarvan geen personeel of activiteiten werden overgenomen en waarvan het niet de intentie is om ze als een autonome business aan te houden.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2024

Goedkeuring nieuwe standaarden tot en met 30 juni 2025 (EFRAG statusrapport 30 mei 2025).

De volgende **nieuwe standaarden en wijzigingen** aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2025 en zijn goedgekeurd door de EU:

- ✓ **Wijzigingen aan IAS 21 'De effecten van wijzigingen in wisselkoersen: gebrek aan uitwisselbaarheid' (van kracht per 1 januari 2025).** IAS 21 behandelde voorheen niet hoe wisselkoersen moeten worden bepaald in het geval er langdurig gebrek aan uitwisselbaarheid is en de contante koers die door het bedrijf moet worden toegepast niet waarneembaar is. De wijzigingen met beperkt toepassingsgebied voegen specifieke eisen toe aan:
 - o Bepalen wanneer een valuta inwisselbaar is in een andere en wanneer niet;
 - o Bepalen van de toe te passen wisselkoers indien een valuta niet inwisselbaar is;

- o Aanvullende toelichtingen die moeten worden verstrekt wanneer een valuta niet inwisselbaar is.

De volgende **nieuwe standaard en wijzigingen** aan de standaarden werden gepubliceerd. Deze zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2025 **maar niet zijn goedgekeurd door de EU**:

✓ Geen

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

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

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 2025 en **zijn nog niet goedgekeurd door de EU**:

- ✓ **Wijzigingen aan IFRS 9 en aan IFRS 7: Contracten die verwijzen naar natuur-afhankelijke elektriciteit (van kracht per 1 januari 2026).** Op 18 december 2024 heeft de IASB wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 uitgegeven:
 - o verduidelijking van de toepassing van de eisen voor 'eigen gebruik';
 - o toestaan van hedge accounting als deze contracten als afdekkingsinstrument worden gebruikt; en
 - o en toevoeging van nieuwe toelichtingsvereisten om beleggers in staat te stellen het effect van deze contracten op de financiële prestaties en kasstromen van een bedrijf te begrijpen.

- ✓ **IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening (van kracht per 1 januari 2027).** De IASB heeft IFRS 18 uitgegeven, de nieuwe standaard voor presentatie en toelichting in de jaarrekening, met een focus op aanpassingen aan de resultatenrekening. De belangrijkste nieuwe concepten die geïntroduceerd worden in IFRS 18 hebben betrekking op:

- o De structuur van de resultatenrekening;
- o Verplichte toelichtingen in de jaarrekening voor bepaalde prestatie-indicatoren van winst en verlies die buiten de financiële overzichten van een entiteit worden gerapporteerd (dat wil zeggen, door het management gedefinieerde prestatie-indicatoren); en
- o Verbeterde principes voor aggregatie en disaggregatie die van toepassing zijn op de primaire financiële overzichten en toelichtingen in het algemeen.

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

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

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

- ✓ **Jaarlijkse aanpassingen Volume 11 (van kracht per 1 januari 2026).** De gewijzigde standaarden zijn:

- o IFRS 1 Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards;
- o IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen en aanvullende begeleiding voor de implementatie van IFRS 7;
- o IFRS 9 Financiële Instrumenten;
- o IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening; en
- o IAS 7 Kasstroomoverzicht.

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.

Grondslag voor de opstelling

De financiële informatie wordt opgesteld in euro (EUR), afgerond in duizenden.

Hieronder vindt u een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving. De boekhoudkundige verwerkingsprincipes zijn consistent toegepast tijdens de gehele relevante periode.

Omzetting van vreemde munten

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op transactiedatum geboekt. Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit de omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet-monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

Vastgoedbeleggingen

Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-aftrekbare BTW. Ook de exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarover de GVV directe of indirecte controle verwerft, wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofde van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving, tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met de GVV (op beslissing van de raad van bestuur). De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Wanneer vastgoed wordt verworven via een inbreng in natura worden de externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen afgetrokken van het eigen vermogen. De ingebrachte panden worden bij initiële opname gewaardeerd aan de inbrengwaarde.

Ook de gebruiksrechten erkend in de balans voor de concessie of erfpacht of soortgelijke leaseovereenkomsten (naar aanleiding van IFRS 16), worden als een vastgoedbelegging beschouwd.

Waardering na initiële opname

Een onafhankelijke vastgoeddeskundige waardeert op het einde van elk kwartaal op precieze wijze de volgende bestanddelen:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Retail Warehousing Invest of, in voorkomend geval, door een dochtervennootschap waarover de onderneming controle heeft;
- de optierechten op onroerende goederen gehouden door Retail Warehousing Invest of, in voorkomend geval, door een dochtervennootschap waarover de onderneming controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij aan Retail Warehousing Invest of in voorkomend geval, aan een dochtervennootschap waarover de onderneming controle heeft, één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

De deskundigen voeren hun waardering uit conform nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de waardering van gereguleerde vastgoedvennootschappen (volgens de voorlopige besluiten, de deskundigen behouden zich het recht voor om de waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten).

De reële waarde wordt specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum.

Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtstaksen. Het geschatte bedrag van overdrachtstaksen wordt onmiddellijk in resultaat afgeboekt bij initiële opname.

Toelichting bij de overdrachtsbelasting in België

In België is de overdracht van eigendom van een vastgoed onderworpen aan overdrachtstaksen. Het bedrag van deze taksen is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste twee elementen, en bijgevolg het totale bedrag van de te betalen taksen, zijn dus slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid. De waaier aan vastgoedoverdrachtsmogelijkheden en hun overeenstemmende taksen zijn de volgende:

- verkoopovereenkomsten voor onroerende goederen: 12,50% voor goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waalse Gewest, 12% voor goederen gelegen in het Vlaamse Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het makelaarsregime: 4% tot 8% volgens de Gewesten;
- erfpachtovereenkomsten voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht): 5%;
- verkoopovereenkomsten voor onroerende goederen waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de Federale Regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;

- inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopovereenkomst voor aandelen van een vastgoedonderneming: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing en andere reorganisaties van vennootschappen: afwezigheid van rechten; enz.

Hierdoor varieert het effectieve percentage van de overdrachtstaksen van 0% tot 12,50%, waarbij het onmogelijk is te voorspellen welk percentage van toepassing is bij de overdracht van een gegeven Belgisch vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaatsvindt.

In januari 2006 werd aan alle deskundigen die betrokken zijn bij de waardebepaling van de Belgische GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taksen voor de vastgoedportefeuilles van GVV's te bepalen. Voor transacties van eigendommen met een waarde van meer dan 2,50 mio EUR en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen op basis van een representatief staal van 220 markttransacties die plaatsvonden tussen 2003 en 2005 voor een totaalbedrag van 6 miljard EUR, de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,50%. Wat betreft de transacties van gebouwen waarvan de totale waarde kleiner is dan 2,50 mio EUR, wordt er rekening gehouden met overdrachtsrechten van 10% tot 12,50% volgens het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn. Er werd beslist om dit percentage te herzien indien nodig, per schijf van 0,5%. Gedurende 2016 werd een update van deze berekening uitgevoerd volgens de methodologie die werd toepast in 2006 op basis van een staal van 305 grote of institutionele transacties (drempel 2,5 mio EUR) die plaatsvonden tussen 2013 en kwartaal 1 van 2016 (dit is 70% of 8,18 miljard van het geschat totaal aantal investeringstransacties gedurende deze periode). De experts concludeerden dat de drempel van 0,5% niet werd overschreden. Bijgevolg werd het gewogen gemiddelde van 2,5% behouden.

Retail Warehousing Invest nv beschouwt zijn vastgoedportefeuille als een geheel dat als een geheel of als een beperkt aantal grotere delen kan vervreemd worden. Retail Warehousing Invest beheert zijn vastgoed zoveel mogelijk op portefeuilleniveau ("retailcluster en retailparken", zie beheersverslag van de groep en hoofdstuk 'overzicht portefeuille' in het vastgoedverslag van de groep voor een overzicht van de clusters). Daarom wordt de reële waarde bepaald door 2,5% af te trekken van de waarde van de objecten (conform de waardering aan "reële waarde" van de vastgoedschatters van de groep, zijnde Cushman & Wakefield, CBRE en Stadim). In overeenstemming met haar strategie heeft Retail Warehousing Invest in principe niet de intentie om individuele eigendommen binnen de clusters met een investeringswaarde van minder dan 2,50 mio EUR te verkopen.

Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn hoofdzakelijk twee belangrijke soorten uitgaven:

- a) kosten van onderhoud en herstellingen aan dakbedekkingen en parkings: komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat;
- b) kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfortniveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en dergelijke. Interne kosten van beheer of opvolging worden niet geactiveerd. Dergelijke werken worden zodra ze aanvangen in de geschatte waarde van het betreffende gebouw verwerkt (eerst voorlopig en na bezoek door de vastgoeddeskundige voor de definitieve waarde). De nog uit te voeren werken gaan in mindering van de waardering. Na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post “Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen” en worden bij de resultaatsverdeling toegewezen aan het overgedragen resultaat. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of het gerealiseerde verlies te bepalen.

Vaste activa in aanbouw

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

Een vast actief in aanbouw kan slaan op een bouwgrond, afbraakpand of een bestaand pand waarvan de bestemming moet veranderd worden en aanzienlijke verbouwingswerken vereist zijn om het de gewenste bestemming te geven.

Immateriële en andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa andere dan onroerende goederen waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt, worden afschrijvingen geboekt pro rata temporis het aantal maanden dat het actief in gebruik was.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

- Installaties, machines en uitrusting	20%
- Meubilair	10%
- Rollend materieel	20-33%
- Informaticamaterieel	33%
- Software	10-33%
- Gebouwen eigen gebruik	3%
- Technieken	6,66%

Materiaal in leasing wordt in het geval van financiële leasing afgeschreven volgens de looptijd van het leasingcontract.

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderversverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde.

Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderversverlies opgenomen.

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan onroerende goederen, worden de aanschaffingswaarde en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben uit de balans verwijderd en worden de gerealiseerde meer- of minwaarden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Handelsvorderingen en andere vaste activa

Handelsvorderingen en andere vaste activa worden bij initiële opname gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode. Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de inbaarheid van de vordering op de vervaldag.

Vaste activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop

Dit betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd door de verkoop van de goederen en niet door de verdere verhuring. Net als de vastgoedbeleggingen (zie supra) worden deze goederen gewaardeerd aan reële waarde, zijnde de investeringswaarde min de overdrachtstaksen.

Een onroerend goed wordt geboekt als een vast actief aangehouden voor verkoop als er een intentieverklaring tot verkoop getekend is.

Vlottende activa

De vorderingen op hoogstens één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen. Bankdeposito's op zicht of termijn worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt. Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen, worden afgetrokken van het eigen vermogen. Wanneer Retail Warehousing Invest nv overgaat tot de inkoop van eigen aandelen wordt het betaalde bedrag inclusief de direct toewijsbare kosten, erkend als een wijziging van het eigen vermogen. Ingekochte eigen aandelen worden als een vermindering van het eigen vermogen voorgesteld.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat totdat de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent.

Verplichtingen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- Retail Warehousing Invest een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen;
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum. Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend en verminderd met de transactiekosten. Vervolgens worden de interestdragende leningen gewaardeerd op basis van de effectieve-rentemethode, waarbij elk verschil tussen de initiële boekwaarde en de aflossingswaarde erkend wordt als interestkost in de resultatenrekening over de duurtijd van de lening.

Vastgoedresultaat

Het nettohuurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten, zijnde te betalen huur op gehuurde activa, waardeverminderingen op handelsvorderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen.

De recuperatie van vastgoedkosten omvat de opbrengsten verkregen uit de doorrekening van kosten van groot onderhoud en vergoedingen van huurschade.

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die ontvangen is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Vastgoedkosten

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die betaald is of die verschuldigd is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedeeltelijk gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten bevatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de onderneming en erelonen betaald aan derde partijen.

De van huurders of derden ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

De algemene kosten van de vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een beursgenoteerde onderneming en die geniet van het GVV-statuuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier indirect deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van Retail Warehousing Invest valt eveneens onder deze categorie.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten zoals de negatieve variaties van afdekkingsinstrumenten voor zover dat deze niet effectief zijn in de zin van IAS 39, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

Vennootschapsbelasting

Deze rubriek omvat de courante belastinglast op het resultaat van het boekjaar. De vennootschapsbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De courante belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Exit tax

De exit tax is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de belaste fusie van een GVV met een onderneming die geen GVV is.

In principe wordt de provisie voor exit tax enkel tussentijds herzien indien deze door de waardestijging van het onroerend goed van deze onderneming dient verhoogd te worden. Een eventuele overschatting ten gevolge van waardedalingen wordt slechts vastgesteld bij de effectieve realisatie van de fusie.