

2024-00624720	0826871847	2023	EUR	23.0.4	m211-f-p	23/12/2024	44		VOL-inst 1
---------------	------------	------	-----	--------	----------	------------	----	--	------------

VOL-inst 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **IMMO FRACTAL**.....

Rechtsvorm: **NAAMLOZE VENNOOTSCHAP**.....

Adres: **INDUSTRIELAAN**..... Nr.: **27**..... Bus: **6**.....

Postnummer: **9320**..... Gemeente: **EREMBODEGEM**.....

Land: **BELGIË**.....

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **GENT, AFDELING DENDERMONDE**.....

Internetadres: **http://www.montea.com.**.....

E-mailadres:
.....

Ondernemingsnummer **0826.871.847**

DATUM **16/01/2024** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING in **DUIZENDEN EURO** goedgekeurd door de algemene vergadering van **23/12/2024**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01/01/2023** tot **31/12/2023**

Vorig boekjaar van **01/01/2022** tot **31/12/2022**

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet** 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 van¹:

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen:

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

VOL-inst

**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

MONTEA MANAGEMENT NV

0882872026

Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

BELGIË

Begin van het mandaat: 2023-11-30

Einde van het mandaat:

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

DE WOLF Jo

Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

BELGIË

EY BEDRIJFSREVISOREN BV (B00160)

0446334711

Kouterveldstraat 7B 001

1831 Diegem

BELGIË

Begin van het mandaat: 2023-11-30

Einde van het mandaat: 2026-05-19

Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

BOSCHMANS Christophe (A02353)

Kouterveldstraat 7B 001

1831 Diegem

BELGIË

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening ~~werd~~ / **werd niet*** geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap**;
- B. Het opstellen van de jaarrekening**;
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps- nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

De jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en het KB van 13 juli 2014 op de boekhouding en de jaarrekening van GVV’s.

De jaarrekening is opgesteld in euro en op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten die gewaardeerd zijn aan de reële waarde.

Inhoudsopgave

1. Balans
2. Resultatenrekening
3. Globaal resultaat vóór winstverdeling
4. Resultaatverwerking
5. Mutatietabel Eigen Vermogen
6. Kasstroomoverzicht
7. Verklarende toelichting
8. Waarderingsregels
9. Jaarverslag
10. Verslag van de commissaris over de jaarrekening

1. BALANS

BALANS		IFRS	IFRS
EUR (x 1.000)		31/12/2023	31/12/2022
12 maanden		12 maanden	12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA		10.090	8.689
A. Goodwill		0	0
B. Immateriële vaste activa		0	0
C. Vastgoedbeleggingen		9.540	8.689
D. Andere materiële vaste activa		549	0
E. Financiële vaste activa		0	0
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0
VLOTTENDE ACTIVA		793	3.433
A. Activa bestemd voor verkoop		0	0
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		231	46
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		0	2.200
F. Kas en kasequivalenten		561	1.144
G. Overlopende rekeningen		0	43
TOTAAL ACTIVA		10.882	12.122
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		7.524	6.181
EIGEN VERMOGEN TOEWISBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		7.524	6.181
A. Kapitaal		1.500	1.500
B. Uitgiftepremies		0	0
C. Reserves		4.282	4.461
D. Nettoresultaat van het boekjaar		1.742	219
MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
VERPLICHTINGEN		3.358	5.942
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		2.950	5.750
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden		2.950	5.750
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		408	192
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden		0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		137	16
E. Andere kortlopende verplichtingen		28	0
F. Overlopende rekeningen		243	176
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		10.882	12.122

2. RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING		IFRS	IFRS
EUR (x 1.000)		31/12/2023	31/12/2022
		12 maanden	12 maanden
I. Huurinkomsten (+)		589	601
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)		0	0
NETTO HUURRESULTAAT		589	601
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)		34	33
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)		-35	-34
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)		74	3
VASTGOEDRESULTAAT		662	603
IX. Technische kosten (-)		0	-1
X. Commerciële kosten (-)		0	0
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)		0	0
XII. Beheerskosten vastgoed (-)		0	-6
XIII. Andere vastgoedkosten (-)		0	0
VASTGOEDKOSTEN		0	-7
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		662	595
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)		-44	-15
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)		-1	86
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		617	667
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		1.321	-145
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		1.938	522
XX. Financiële inkomsten (+)		104	54
XXI. Netto interestkosten (-)		-299	-338
XXII. Andere financiële kosten (-)		-1	-17
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)		0	0
FINANCIELE RESULTAAT		-196	-302
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		1.742	220
XXV. Vennootschapsbelasting (-)		-1	-1
XXVI. Exit Taks tax (-)		0	0
BELASTINGEN		-1	-1
NETTO RESULTAAT		1.742	219
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode		24.200	24.200
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL in euros		0,07	0,01

3. GLOBAAL RESULTAAT VÓÓR WINSTVERDELING

VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Netto resultaat	1.742	219
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen:	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen:	0	0
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	0	0
Globaal resultaat	1.742	219
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.742	219
Minderheidsbelangen	0	0

4. RESULTAATVERWERKING

TE VERWERKEN RESULTAAT		IFRS	IFRS
EUR (x 1.000)		31/12/2023	31/12/2022
		12 maanden	12 maanden
A. NETTO RESULTAAT		1.742	219
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)		-1.742	145
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		-1.321	145
1a. Boekjaar		-1.321	145
1b. Vorige boekjaren		0	0
1c. Realisatie vastgoed		0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)		0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		0	0
3a. Boekjaar		0	0
3b. Vorige boekjaren		0	0
4. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		0	0
4a. Boekjaar		0	0
4b. Vorige boekjaren		0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		0	0
5a. Boekjaar		0	0
5b. Vorige boekjaren		0	0
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		0	0
6a. Boekjaar		0	0
6b. Vorige boekjaren		0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)		0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)		0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)		0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)		-420	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)		0	0
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 22		0	289
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C		0	75

Uitkeringsplicht per 31 december 2023

Volgens artikel 22 van het koninklijk besluit van 9 november 2016 m.b.t. gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF KB) moet IMMO FRACTAL, ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar en na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoegingen/onttrekkingen aan/van de reserves zoals bedoeld in "Punt B. Toevoeging/onttrekking reserves" zoals omschreven in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage A van het GVBF KB, tenminste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal:

1. 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage A opgenomen schema; en
2. de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de GVBF.

Volgens deze berekening is IMMO FRACTAL niet verplicht tot het uitkeren van een dividend.

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2023

ARTIKEL 22 UITKERINGSPLICHT	IFRS	IFRS
	31/12/2023	31/12/2022
EUR (x 1.000)	12 maanden	12 maanden
Positieve verschil (1)-(2)	0	289
80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema (1)	336	291
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)	420	364
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)	420	364
Netto resultaat	1.742	219
+ Afschrijvingen	0	0
+ Waardeverminderingen	0	0
- Terugnemingen van waardeverminderingen	0	0
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	0	0
+/- Resultaat verkoop vastgoed	0	0
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-1.321	145
+/- Uitgestelde belastingen	0	0
- Resultaat toewijsbaar aan derden	0	0
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (B)	0	0
+/- gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden	0	0
- gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0	0
+ gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0	0
Nettovermindering van de schuldenlast (2)	2.652	3
Variatie in de schuldenlast in functie van de berekening van de schuldgraad	-2.652	-3
Totaal van de verplichtingen	-2.584	-4
Langlopende verplichtingen - toegelaten indekkingsinstrumenten	0	0
Langlopende verplichtingen - voorzieningen	0	0
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen	0	0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten indekkingsinstrumenten	0	0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen	0	0
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen	68	-1

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2023

Art. 7:212 WVV

Als vennootschap moet IMMO FRACTAL zich ook houden aan artikel 7:212 WVV waarbij het netto actief door middel van dividenduitkering, niet mag dalen onder het bedrag van het kapitaal en de onbeschikbare reserves.

Volgens onderstaande tabel heeft IMMO FRACTAL nog een buffer van € 400K.

ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN			
EUR (x 1.000)			
	IFRS 31/12/2023 12 maanden	IFRS 31/12/2022 12 maanden	
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	1.500	1.500	
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	0	0	
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	5.474	4.152	
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	14	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	
Reserve voor eigen aandelen	0	0	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	
Andere reserves (+)	0	0	
Wettelijke reserve (+)	150	150	
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	7.124	5.817	
Netto Activa vóór dividenduitkering	7.524	6.181	
Vooropgestelde dividenduitkering	0	364	
Netto Activa na dividenduitkering	7.524	5.817	
Resterende marge na dividenduitkering	400	0	

De resterende marge, na dividenduitkering, bedraagt op het einde van 2023 € 400K doordat het netto actief van de GVV relatief meer gestegen is dan het bedrag van het niet uitkeerbaar eigen vermogen (beide berekend conform artikel 7:212 WVV).

5. MUTATIETABEL EIGEN VERMOGEN EN DETAIL RESERVES

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Eigen Vermogen
OP 31/12/2021	1.500	0	4.997	-258	6.240
Elementen onmiddellijk erkend als EV	0	0	0	0	0
Kapitaalsverhoging	0	0	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	0	0	0
Eigen aandelen	0	0	0	0	0
Aandeel kapitaal opties personeel	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0
Subtotaal	1.500	0	4.997	-258	6.240
Dividenden (toekenning aan beschikbare reserves)	0	0	-278	0	-278
Overgedragen resultaat	0	0	-258	258	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	219	219
OP 31/12/2022	1.500	0	4.461	219	6.181
Elementen onmiddellijk erkend als EV	0	0	-34	0	-34
Kapitaalsverhoging	0	0	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	0	0	0
Eigen aandelen	0	0	0	0	0
Aandeel kapitaal opties personeel	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	-34	0	-34
Subtotaal	1.500	0	4.427	219	6.147
Dividenden (toekenning aan beschikbare reserves)	0	0	-364	0	-364
Overgedragen resultaat	0	0	219	-219	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	1.742	1.742
OP 31/12/2023	1.500	0	4.282	1.742	7.524

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2023

MUTATIE EIGEN VERMOGEN (in KEUR)	31/12/2023	Toewijzing resultaat	Eigen vermogen voor dividenduitkering maar na resultaatsverwerking
A. Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	1.500		1.500
B. Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	0		0
C. Reserves	4.282	1.742	6.024
Wettelijke reserve (+)	150		150
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	4.152	1.321	5.474
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhou	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboe	0	0	0
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere reserves (+)	-20	420	400
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0	0	0
Voorgestelde vergoeding aan het kapitaal	0	0	0
TOTAAL		1.742	7.524

6. KASSTROOMOVERZICHT

KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	
	31/12/2023
	12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	1.144
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	2.959
Netto resultaat	1.742
Netto interestkosten	299
Financiële inkomsten	-104
Belastingen	1
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	1.938
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.321
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	0
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	0
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	0
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-1.321
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	2.127
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	216
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	2.343
Ontvangen interesten	0
Ontvangen dividenden	0
Betaalde vennootschapsbelasting	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-79
Investerings	-79
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-79
Betalings verwervingen van gebouwen bestemd voor verkoop	0
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	0
Desinvesteringen	0
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	-3.463
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	-2.800
Kapitaalverhoging	0
Betaalde dividenden	-364
Betaalde interesten	-299
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	561

7. VERKLARENDE TOELICHTING**7.1. VASTGOEDBELEGGINGEN**

VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	0
Projectontwikkelingen	0	0
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
Andere	9.540	8.689
TOTAAL	9.540	8.689

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan de reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare input en bijgevolg behoren deze vastgoedbeleggingen tot niveau 3 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen kan voornamelijk verklaard worden door stijgende markthuurwaarden, hetgeen deels gecompenseerd wordt door stijgende rendementen op logistiek vastgoed in de investeringsmarkt.

Waarderingsmethodologie

De schatting van een site bestaat uit het bepalen van haar waarde op een bepaalde datum, het bepalen van de prijs waartegen de site potentieel verhandeld zal kunnen worden tussen kopers en verkopers die voldoende geïnformeerd zijn zonder informatie-asymmetrieën en die een dergelijke transactie wensen te realiseren. Deze waarde is de investeringswaarde of de te betalen prijs vermeerderd met de eventuele overdrachtsbelastingen (registratierechten of btw). De reële waarde, in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, kan worden verkregen door de theoretische lokale registratierechten af te trekken van de investeringswaarde.

Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare input, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van panden geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie is als volgt:

Niet observeerbare inputs	Berekend in	Impact op de reële waarde	
		Stijging	Daling
Geschatte huurwaarde	€/m ²	+	-
Verdisconteringsvoet	%	-	+
Vereist rendement		-	+
Resterende looptijd huurcontract	years	+	-
Bezettingsgraad		+	-
Inflatie		+	-

Daarnaast is het zo dat een lange (korte) resterende looptijd van het huurcontract vaak aanleiding geeft tot een daling (stijging) in de verdisconteringsvoet.

7.2. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	Andere	Voor eigen gebruik	Totaal
OP 31.12.2021	0	0	0
Aanschaffingswaarde 01.01.2022	0	0	0
Aanschaffingen van het boekjaar	0	0	0
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	0	0	0
Aanschaffingswaarde 31.12.2022	0	0	0
Afschrijvingen 01.01.2022	0	0	0
Afschrijvingen van het boekjaar	0	0	0
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2022	0	0	0
OP 31.12.2022	0	0	0
Aanschaffingswaarde 01.01.2023	0	0	0
Aanschaffingen van het boekjaar	0	0	0
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	549	0	549
Aanschaffingswaarde 31.12.2023	549	0	549
Afschrijvingen 01.01.2023	0	0	0
Afschrijvingen van het boekjaar	0	0	0
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2023	0	0	0
OP 31.12.2023	549	0	549

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de materiële vaste activa voor andere dan eigen gebruik.

7.3. HANDELSVORDERINGEN

HANDELSVORDERINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Bruto handelsvorderingen	231	46
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	0	0
TOTAAL	231	46

Op 31 december 2023 bedroegen de handelsvorderingen € 231K waarvan

- € 25K nog op te stellen facturen;
- € 206K handelsvorderingen.

7.4. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	31.12.2023	31.12.2022
Belastingen	0	0
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	0	0
Inkomstenbelastingen	0	0
Andere	0	2.200
Rekening courant verbonden ondernemingen	0	2.200
Diversen	0	0
TOTAAL	0	2.200

7.5. KAS EN KASEQUIVALENTEN

KAS EN KASEQUIVALENTEN	31.12.2023	31.12.2022
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	561	1.144
Termijnbeleggingen	0	0
Te innen cheques	0	0
TOTAAL	561	1.144

7.6. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	31.12.2023	31.12.2022
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	0
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	43
Voorafbetaalde vastgoedkosten	0	0
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	0	0
Andere	0	0
TOTAAL	0	43

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2023

7.7. KAPITAAL

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL		Aantal aandelen
OP 31.12.2021	1.500	24.200
<u>Geplaatst kapitaal</u>	1.500	
- Per einde van het vorig boekjaar	1.500	24.200
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		
<u>Kosten kapitaalsverhoging</u>		
- Per einde van het vorig boekjaar		
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		
<u>Aandelen opties personeel</u>		
- Per einde van het vorig boekjaar		
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		
OP 31.12.2022	1.500	24.200
<u>Geplaatst kapitaal</u>	1.500	
- Per einde van het vorig boekjaar	1.500	24.200
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		
<u>Kosten kapitaalsverhoging</u>		
- Per einde van het vorig boekjaar		
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		
<u>Aandelen opties personeel</u>		
- Per einde van het vorig boekjaar		
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		
OP 31.12.2023	1.500	24.200
Samenstelling van het kapitaal		
- Soorten aandelen	1.500	24.200
Aandelen zonder vermelding van nominale waarde		

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING		
Aandeelhouders	Aantal aandelen	Percentage
Montea NV	24.200	100,00%
OP 31.12.2023	24.200	100%

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2023

7.8. RESERVES VOOR RESULTAATSVERWERKING

RESERVES	31.12.2023	31.12.2022
a) Wettelijke reserve (+)	150	150
b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	4.152	4.297
c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	0	0
d) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0
e) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	14
f) Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	0	0
g) Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
h) Reserve voor eigen aandelen (-)	0	0
i) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0
j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	0	0
k) Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	0	0
l) Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	0	0
m) Andere reserves (+/-)	-20	0
n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0	0
TOTAAL	4.282	4.461

7.9. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	31.12.2023	31.12.2022
Resultaat 12 maanden	1.742	219
Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL	1.742	219

7.10. FINANCIËLE SCHULDEN

FINANCIËLE SCHULDEN	31.12.2023	31.12.2022
<i>LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>2.950</i>	<i>5.750</i>
Kredietinstellingen	0	0
Lening BNP Parisbas	0	0
Lening KBC	0	0
Obligatielening	0	0
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte bedragen	0	0
Financiële leasing	0	0
Andere	2.950	5.750
Andere	2.950	5.750
<i>ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
<i>UITGESTELDE BELASTINGEN</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kredietinstellingen	0	0
Lening BNP Parisbas	0	0
Lening KBC	0	0
Obligatielening	0	0
Financiële leasing	0	0
Andere	0	0
TOTAAL	2.950	5.750

De financiële schulden betreffen nominale bedragen waarbij de interesten niet vervat zijn.

7.11. HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31.12.2023	31.12.2022
Exit taks	0	0
Andere	137	16
Leveranciers	104	12
Huurders	0	0
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	33	4
Belastingen	33	4
Sociale lasten	0	0
TOTAAL	137	16

7.12. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Dividenden	0	0
Intercompany verplichtingen	28	0
Andere	0	0
TOTAAL	28	0

7.13. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	31.12.2023	31.12.2022
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	243	0
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	0	176
Andere	0	0
TOTAAL	243	176

De overlopende rekeningen van het passief bestaan voornamelijk uit de vooraf gefactureerde huurinkomsten.

7.14. HUURINKOMSTEN

HUURINKOMSTEN	31.12.2023	31.12.2022
Huur	589	601
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	0	0
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	589	601

7.15. RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	34	33
Huurlasten gedragen door de huurder	34	0
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	0	33
TOTAAL	34	33

7.16. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-35	-34
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1	0
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-34	-34
TOTAAL	-35	-34

7.17. ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	31.12.2023	31.12.2022
Property management fee	0	0
Inkomsten zonnepanelen	74	0
Andere	0	3
TOTAAL	74	3

7.18. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31.12.2023	31.12.2022
Kantoorkosten	1	1
Erelonen betaald aan derde partijen	35	14
Public relations, communicatie en advertenties	0	0
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerders	8	0
Afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0
TOTAAL	44	15

De algemene kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten verbonden aan het dagelijks management en de kosten gemaakt in het kader van de verplichtingen van de vennootschap.

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2023

7.19. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN	31.12.2023	31.12.2022
Andere operationele opbrengsten	0	86
Andere operationele kosten	-1	0
TOTAAL	-1	86

7.20. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	0
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	0
TOTAAL	0	0

7.21. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PARTICIPATIES

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.401	0
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-79	-145
TOTAAL	1.321	-145

Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 1.321K op 31 december 2023. Positieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn grotendeels te danken aan de daling van de investeringsrendementen voor projecten met lange termijn huurcontracten alsook stijgende markthuurwaarden. Negatieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn doorgaans het resultaat van geboekte afwaarderingen ten gevolge van huurcontracten die het einde naderden of worden stopgezet, het in resultaat boeken van de initiële transactiekosten bij de aankoop of de ontwikkeling van nieuwe panden en het uitboeken via het resultaat van de nog resterende huurvrije periodes.

Wanneer IMMO FRACTAL investeert in een pand (zware aanpassingswerken), dan worden deze investeringen geboekt op het actief van de balans. Wanneer de vastgoeddeskundige deze meerwerken niet of niet ten volle waardeert volgens de kostprijs van deze werken, boekt IMMO FRACTAL een negatieve variatie in de waardering van het vastgoed.

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2023

7.22. FINANCIËLE RESULTATEN

FINANCIËLE OPBRENGSTEN	31.12.2023	31.12.2022
Geïnde interesten en dividenden	104	0
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
Andere financiële opbrengsten	0	54
TOTAAL	104	54

FINANCIËLE KOSTEN	31.12.2023	31.12.2022
Interestkosten	-299	-322
Nominale interestlasten op leningen	-299	-322
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Inkomsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Andere interestkosten	0	0
Andere financiële kosten	-1	-34
Bankkosten en andere commissies	-1	-34
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
Andere	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Variatie in de waardering van deelnemingen	0	0
TOTAAL	-300	-356

7.23. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	31.12.2023	31.12.2022
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-1	-1
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	-1	-1
Geraamde belastingsupplementen	0	0
Belastingen op het resultaat van het vorig boekjaar	0	0
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	0	0
TOTAAL	-1	-1

7.24. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

(x € 1.000)	Codes	Boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN		
Financiële vaste activa		
- Deelnemingen en aandelen	9261	0
Vorderingen op verbonden ondernemingen	9291	
- Op hoogstens één jaar	9311	0
Financiële resultaten		
- Financiële opbrengsten	9441	0
- Andere financiële kosten	9471	17

7.25. FINANCIËLE BETREKKINGEN

	Codes	Boekjaar
Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consolideerden onderneming, haar dochteronderneming en geassocieerde vennootschappen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen.	99097	0

7.26. DE COMMISARISSEN EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

(x €1.000)	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	21
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
- Andere controleopdrachten	95061	0
- Belastingadviesopdrachten	95062	0
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	0
Bezoldigingen voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
- Andere controleopdrachten	95081	
- Belastingadviesopdrachten	95082	0
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	

7.27. BUITENBALANSVERPLICHTINGEN

Er zijn geen buitenbalansverplichtingen.

8. WAARDERINGSREGELS

8.1. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde of “fair value” gewaardeerd. Twee externe, onafhankelijke deskundigen, Jones Lang LaSalle BV, Marnixlaan 23, 1000 Brussel vertegenwoordigd door Greet Hex en Stadim BV, Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen, vertegenwoordigd door Anton Braet, maken per kwartaal een waardering van de vastgoedportefeuille op.

Elke winst of verlies, na de acquisitie van een gebouw, als gevolg van een wijziging in de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening. De waardering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de kapitalisatiemethode, uitgegeven door het International Valuation Standards Committee.

De reële waarde (zoals gedefinieerd in IFRS 13) is de prijs welke zou ontvangen worden bij de verkoop van een actief of betaald zou worden om een verplichting over te dragen in een normale transactie tussen marktpartijen op de evaluatiedatum. De reële waarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomsten en kosten weergeven.

De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling aan de publieke overheden van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde. Over de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Na analyse van een groot aantal Belgische transacties werd gekomen tot het besluit dat de impact van de verwervingskosten op belangrijk Belgisch investeringsvastgoed dat een waarde van € 2.500.000 overstijgt, beperkt is tot 2,5%. Dit omdat in België een waaier aan methodes van eigendomsoverdracht wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. Eigendommen die onder de drempel van € 2.500.000 liggen en de buitenlandse eigendommen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW. De registratierechten voor de panden gewaardeerd in Frankrijk is over het algemeen 1,8% wanneer het gebouw jonger is dan 5 jaar en tussen 6,9% en 7,5% in alle andere gevallen, afhankelijk van het departement. Voor Nederland bedragen de theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde gemiddeld 10,4% en in Duitsland zijn deze afhankelijk van de exacte locatie en de marktwaarde van het gebouw.

De investeringswaarde in België stemt overeen met de reële waarde verhoogd met 2,5% verwervingskosten (voor investeringsvastgoed dat een waarde van € 2.500.000 overstijgt). De reële waarde is dus te berekenen door de waarde vrij op naam te delen door 1,025.

Sinds 2018 geldt de volgende waarderingsregel met betrekking tot mutatiekosten (wat gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed): de mutatierechten en -kosten worden bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt (portefeuilleresultaat). Pas na resultaatverwerking komen deze terecht in de Reserves in de rekening “Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed”.

De gerealiseerde winsten/verliezen op de verkoop worden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek "Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen". Het gerealiseerd resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de verkoopprijs en de fair value van de laatste waardering.

8.2. Concessies

Concessies die betaald worden, worden behandeld als operationele lease volgens IFRS 16.

8.3. Projectontwikkelingen

Onroerende goederen welke worden gebouwd of ontwikkeld met het oog op een toekomstig gebruik als vastgoedbelegging, worden opgenomen onder de rubriek "vastgoedbeleggingen" en aan reële waarde gewaardeerd ("Fair Value").

Alle rechtstreekse aan de ontwikkeling gerelateerde kosten worden geactiveerd, alsook de direct toewijsbare interestlasten worden gekapitaliseerd, in overeenstemming met de bepalingen van IAS 23 - Financieringskosten.

8.4. Andere materiële vaste activa

Alle materiële vaste activa welke niet voldoen aan de definitie van vastgoedbelegging, noch aan de definitie van projectontwikkeling, worden opgenomen onder deze rubriek. De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel. Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen voor de Vennootschap. Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

- installaties, machines en uitrusting: 20%-25%
- meubilair en rollend materieel: 20%
- informaticamaterieel: 33%
- vastgoed voor eigen gebruik: 2%

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname, dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site qua zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen, als gevolg van de toepassing van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten, die leidt tot een hogere marktwaarde dan de oorspronkelijke kostprijs van de zonnepanelen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

Montea beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzondere waardevermindering geboekt om de boekwaarde van het actief terug te brengen tot de realiseerbare waarde.

De realiseerbare waarde van een actief wordt gedefinieerd als de hoogste waarde van de reële waarde min verkoopkosten (uitgaande van een niet gedwongen verkoop) of de gebruikswaarde (op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cash flows). De eruit resulterende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de resultatenrekening geboekt.

De bedrijfswaarde is de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen. Om de bedrijfswaarde te bepalen, worden de verwachte toekomstige kasstromen verdisconteerd tegen een rentevoet voor belastingen, die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot het actief weergeeft.

Voor activa die zelf geen kasstromen genereren, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe die activa behoren.

Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen worden via de resultatenrekening teruggenomen als er een wijziging is opgetreden in de schatting die wordt gebruikt voor de bepaling van de realiseerbare waarde van het actief sinds de opname van het laatste bijzondere waardeverminderingsverlies.

8.5. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden opgenomen aan reële waarde. Voor de vorderingen en borgtochten heeft de boeking plaats tegen de nominale waarde. Tot een waardevermindering wordt overgegaan in geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding.

8.6. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

8.7. Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de netto geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, juridische, notaris en publicatiekosten, ...).

Wanneer de onderneming overgaat tot de inkoop van eigen aandelen, wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten in mindering gebracht van het eigen vermogen (onbeschikbare reserves). Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering der aandeelhouders de dividenden toekent.

Sinds 2018 geldt de volgende waarderingsregel met betrekking tot mutatiekosten (wat gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed): de mutatierechten en -kosten worden bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt (portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking komen deze terecht in de Reserves in de rekening "Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed".

8.8. Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd als de onderneming een wettelijke of contractuele verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, waarbij het waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen en indien deze op een betrouwbare manier kan geschat worden. Voorzieningen worden gewaardeerd aan de verdisconteerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen aan de marktrente.

8.9. Schulden

Handels- en andere schulden worden gewaardeerd aan hun nominale waarde op balansdatum. Rentedragende schulden worden initieel opgenomen aan kostprijs, verminderd met de direct toewijsbare kosten. Nadien wordt het verschil tussen de boekwaarde en het terugbetaalbaar bedrag opgenomen in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve interestmethode.

8.10. Opbrengsten

Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten, de ontwikkeling en het beheer van de gebouwen. Opbrengsten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding welke is ontvangen of waarop men recht heeft. Opbrengsten worden slechts opgenomen vanaf het ogenblik dat het voldoende zeker is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de onderneming. Kosten van gratuïteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract, zijnde de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste verbrekingsoptie (op een "straight line" basis). De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen.

De opbrengsten met betrekking tot de zonnepanelen (groenestroomcertificaten en opgewekte elektriciteit) worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IAS 18. De principes van IAS 20 worden eveneens toegepast. Er zijn geen groenestroomcertificaten die niet verkocht werden op einde van het boekjaar. Deze groenestroomcertificaten worden door de overheid betaald en niet door de energieleveranciers.

8.11. Kosten

De kosten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is.

Uitgevoerde werken in de gebouwen

Inzake uitgevoerde werken in de gebouwen wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- onderhouds- en herstellingswerken: dit zijn kosten die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen als dusdanig integraal ten laste van het resultaat

- van de periode waarin ze worden gedragen;
- uitgebreide renovatiewerken: dit zijn kosten naar aanleiding van occasionele werken aan het gebouw welke wel de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen. De direct toewijsbare kosten aan deze werken zoals de materialen, de aannemingswerken, erelonen architecten en eventuele andere adviseurs, enz. ... worden geactiveerd;
- huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen van de verhuurder aan de huurder om deze laatste te overtuigen bestaande of bijkomende ruimten te huren. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van het huurcontract tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid en worden in mindering geboekt van de huurinkomsten.

Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

Commissies met betrekking tot het verhuren van gebouwen worden ten laste genomen van het resultaat in de periode waarin ze werden gedragen. Commissies met betrekking tot de aankoop van gebouwen, registratierechten en andere bijkomende kosten worden beschouwd als zijnde een deel van de aankoop prijs van het gebouw en worden als gevolg mee geactiveerd. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Algemene kosten

Algemene kosten zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de GVV. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen van activa welke gebruikt worden voor het algemeen beheer.

8.12. Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat enerzijds uit de interestkosten op leningen, bijkomende financieringskosten en opbrengsten van beleggingen en anderzijds uit positieve en negatieve variaties in de reële waarde van indekkingsinstrumenten. Rente-inkomsten en kosten worden pro rata tempore opgenomen in de resultatenrekening. Eventuele dividendinkomsten worden in de resultatenrekening geboekt op de dag dat het dividend wordt toegekend.

8.13. Belastingen en exit taks

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastinglast. De belasting op het resultaat wordt geboekt in de resultatenrekening met uitzondering van de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden geboekt. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ("liability methode") voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als passiva. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend als het waarschijnlijk is dat zij in de toekomst zullen kunnen afgezet worden tegen belastbare winsten.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde en op de belastingvrije reserves als gevolg van een fusie, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een gereglementeerde vastgoedvennootschap met een onderneming die geen gereglementeerde vastgoedvennootschap is¹.

¹ De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en op de belastingvrije reserves en bedraagt 15% voor fusies die plaatsvinden vanaf 2020. Voor fusies die plaats hebben gevonden in 2019 bedroeg de exit taks 12,5% + 2% crisisbijdrage.

Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks opgenomen samen met een meerwaarde die gelijk is aan het verschil tussen de waarde kosten-koper (investeringswaarde verminderd met alle met de verkoop gerelateerde kosten zoals registratie- en notariskosten) van het gebouw op het ogenblik van de verwerving en de boekwaarde. De exit taks is in principe ten laste van de inbrenger van een pand of vennootschap, maar Montea moet deze boeken omwille van het feit dat de taks pas na een zekere tijd wordt ingekohierd. Deze taks wordt in mindering gebracht van de waarde van het in te brengen goed of de in te brengen vennootschap.

Elke daaropvolgende aanpassing van deze exit taks-verplichting wordt in het resultaat genomen. Het bedrag van de exit taks kan nog variëren na de inbreng of fusie waaruit deze variatie kan voortvloeien.

8.14. Financiële afgeleide instrumenten

Montea gaat bij financiële instellingen kredieten aan met een variabele interestvoet. Om het risico van een stijging van deze variabele interestvoeten in te dekken maakt de Vennootschap gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS. Zodoende worden de aan de kredieten gekoppelde variabele interestvoeten voor een groot gedeelte geswapt tegen een vaste interestvoet. In overeenstemming met haar financieel beleid en de van toepassing zijnde reglementering houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden.

De indekkingsinstrumenten voldoen evenwel niet aan de voorwaarden van het type “indekking” zoals bedoeld in IFRS 9 waardoor alle bewegingen in de werkelijke waarde van het instrument volledig in de resultatenrekening worden opgenomen. Voor de bepaling van de reële waarde wordt de market-to-market waarde op balansdatum gehanteerd.

Gegeven verduidelijking over de boekhoudkundige verwerking van de afwikkeling van swaps, en om een betere aansluiting te verkrijgen met de EPRA guidance, werd besloten om vanaf 2017 de unwinding van de swaps te verwerken via de P&L rubriek: wijzigingen in de reële waarde van financiële activa en passiva.

8.15. Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

Deze rechten en verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op basis van het bedrag dat in het contract wordt vermeld. Indien er geen nominale waarde beschikbaar is of waardering niet mogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memorie vermeld.

8.16. Nieuwe standaarden en interpretaties

8.16.1. Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2023

IMMO FRACTAL heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB aangepaste standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties hebben geen significante impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap.

Hieronder worden de aard en het effect van de volgende nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties toegelicht:

- Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving
- Wijzigingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen
- Wijzigingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie
- Wijzigingen aan IAS 12 in het kader van Internationale belastinghervorming – Pillar 2 Modelregels
- Wijzigingen aan IFRS 17 Verzekeringscontracten: Initiële Toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende Informatie
- IFRS 17 Verzekeringscontracten

Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving

De wijzigingen verschaffen richtlijnen voor de toepassing van materialiteitsbeoordelingen op de toelichtingen m.b.t de grondslagen voor financiële verslaggeving. De wijzigingen aan IAS 1 vervangen de vereiste om "significante" grondslagen voor financiële verslaggeving toe te lichten door een vereiste om "materiële" grondslagen voor financiële verslaggeving toe te lichten.

In de Praktijkverklaring worden richtlijnen en illustratieve voorbeelden toegevoegd die assisteren bij de toepassing van het materialiteitsconcept bij het vormen van oordelen over de toelichtingen m.b.t. grondslagen voor financiële verslaggeving.

De wijzigingen hadden geen significante impact op de toelichtingen bij de jaarrekening van IMMO FRACTAL.

Wijzigingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen

De wijzigingen introduceren een nieuwe definitie van schattingen. Schattingen worden gedefinieerd als "monetaire bedragen in de jaarrekening waarover onzekerheid bestaat omtrent de waardering".

De wijzigingen verduidelijken wat schattingswijzigingen zijn en hoe deze verschillen van wijzigingen in de grondslagen voor financiële verslaggeving en correcties van fouten. Deze verduidelijken tevens hoe entiteiten waarderingstechnieken en input gebruiken om schattingen te maken.

De wijzigingen hadden geen impact op de jaarrekening van IMMO FRACTAL.

Wijzigingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie

De wijzigingen beperken het toepassingsgebied van de vrijstelling voor eerste opname onder IAS 12 Winstbelastingen, zodat deze niet langer van toepassing is op transacties die aanleiding geven tot gelijke belastbare en aftrekbare tijdelijke verschillen.

De wijzigingen verduidelijken ook dat wanneer betalingen waarmee een verplichting wordt afgewikkeld fiscaal aftrekbaar zijn, het een kwestie van beoordeling is (rekening houdend met de van toepassing zijnde fiscale wetgeving) of dergelijke aftrekposten voor belastingdoeleinden zijn toe te rekenen aan de in de jaarrekening opgenomen passiefcomponent (en rentelasten) of aan de daarmee verband houdende actiefcomponent (en rentelasten). Deze beoordeling is belangrijk om te bepalen of er tijdelijke verschillen bestaan bij de eerste opname van het actief en het passief.

De wijzigingen zijn prospectief van toepassing op transacties die plaatsvinden op of na het begin van de vroegst gepresenteerde vergelijkende periode.

Aangezien de huidige praktijk van IMMO FRACTAL in overeenstemming is met de wijzigingen hadden deze wijzigingen geen impact op de jaarrekening.

Wijzigingen aan IAS 12 Internationale belastinghervorming – Pillar 2 Modelregels

De wijzigingen introduceren:

- Een verplichte tijdelijke uitzondering voor het erkennen van uitgestelde belastingen die ontstaat als gevolg van de implementatie in de betreffende jurisdictie van de Pillar 2 Modelregels; en
- Voor de entiteiten waar de wijzigingen een impact hebben, verplichte toelichtingen die de lezers van de jaarrekening in staat moeten stellen om winstbelastingen die voortvloeien uit de Pillar 2 wetgeving te beoordelen, vooral voor de datum van eerste toepassing.

De wijzigingen verduidelijken dat IAS 12 van toepassing is voor winstbelastingen die ontstaan uit belastingwetgeving waarvan het wetgevingsproces materieel is afgesloten om de Pillar 2 Modelregels uitgebracht door OESO te implementeren, inclusief belastingwetgeving dewelke een gekwalificeerde nationale minimum aanvullende heffing oplegt. De wijzigingen introduceren een verplichte uitzondering in IAS 12 om een uitgestelde belastingvordering en belastingverplichting te erkennen en toe te lichten die betrekking heeft op Pillar 2 winstbelastingen.

Een entiteit is verplicht om toe te lichten dat zij de uitzondering heeft toegepast om een uitgestelde belastingvordering en belastingverplichting te erkennen die betrekking heeft op de Pillar 2 winstbelastingen. Een entiteit is verplicht om apart toe te lichten wat de actuele belastinglasten (-baten) zijn van de periode die betrekking hebben op Pillar 2 winstbelastingen, in de periode dat de wetgeving van kracht is. Dit helpt de lezers van de jaarrekening om te begrijpen hoe de Pillar 2 winstbelastingen zich verhouden tegenover de andere winstbelastingen.

De tijdelijke uitzondering om uitgestelde belastingen te erkennen en toe te lichten en de verplichting om de toepassing van de uitzondering toe te lichten, is onmiddellijk en retroactief van toepassing vanaf de datum van publicatie van de wijzigingen.

De toelichting van de actuele belastinglasten die betrekking hebben op de Pillar 2 winstbelastingen en de toelichtingen die betrekking hebben op periodes voorafgaand aan het moment dat de wetgeving van kracht is, zijn verplicht voor de jaarlijkse verslagperiodes dewelke beginnen op of na 1 januari 2023, maar deze zijn niet verplicht voor halfjaarlijkse verslagperiodes dewelke eindigen op of voor 31 december 2023.

Aangezien de huidige praktijk van IMMO FRACTAL in overeenstemming is met de wijzigingen hadden deze wijzigingen geen impact op de jaarrekening.

Wijzigingen aan IFRS 17 Verzekeringscontracten: Initiële Toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende Informatie

De wijziging voegde een overgangsoptie toe voor een "classificatie overlay" om mogelijke boekhoudkundige discrepanties tussen financiële activa en verplichtingen uit hoofde van verzekeringscontracten in de vergelijkende informatie die bij de eerste toepassing van IFRS 17 wordt gepresenteerd, aan te pakken. Indien een entiteit ervoor kiest de "classificatie overlay" toe te passen, kan zij dit alleen doen voor vergelijkende perioden waarvoor zij IFRS 17 toepast (d.w.z. vanaf de ingangsdatum tot de datum van eerste toepassing van IFRS 17). Er werden geen wijzigingen aangebracht aan de ingangsvereisten van IFRS 9 Financiële Instrumenten.

De wijziging is van toepassing op het boekjaar waarin IFRS 17 Verzekeringscontracten voor het eerst wordt toegepast. Deze standaard is niet van toepassing voor IMMO FRACTAL.

IFRS 17 Verzekeringscontracten

IFRS 17 is een nieuwe allesomvattende standaard voor verzekeringscontracten, die de opname en waardering, presentatie en toelichting behandelt. Eens van toepassing, zal IFRS 17 IFRS 4 - Verzekeringscontracten (IFRS 4), die werd gepubliceerd in 2005, vervangen. IFRS 17 is van toepassing op alle soorten verzekeringscontracten (d.w.z. levensverzekering, schadeverzekering, directe verzekering en herverzekering), ongeacht het type entiteit dat deze uitgeeft, evenals op bepaalde garanties en financiële instrumenten met discretionaire winstdeling elementen. Er gelden enkele uitzonderingen op het toepassingsgebied. Het algemeen objectief van IFRS 17 is te voorzien in een boekhoudmodel voor verzekeringscontracten dat bruikbaar en consistent is voor verzekeraars. In tegenstelling tot de vereisten van IFRS 4, die grotendeels gebaseerd waren op het overdragen van voorheen gebruikte lokale grondslagen voor financiële rapportering, voorziet IFRS 17 een allesomvattend model voor verzekeringscontracten die alle relevante boekhoudaspecten dekt.

IFRS 17 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023, met verplichting tot aanpassing van de vergelijkende cijfers. Deze standaard is niet van toepassing op IMMO FRACTAL.

8.16.2. Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn, maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2023

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2023 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. IMMO FRACTAL heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: Classificatie van schulden op korte of lange termijn, van toepassing (de 2020 en 2022 wijzigingen) per 1 januari 2024
- Wijzigingen aan IAS 7 Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2024²
- Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025³
- Wijziging aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback, van toepassing per 1 januari 2024

Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening – Classificatie van schulden op korte of lange termijn (de 2020 en 2021 wijzigingen)

De wijzigingen verduidelijken de criteria om te bepalen of een schuld op korte of lange termijn dient geclassificeerd te worden. De wijzigingen verduidelijken:

- Recht om vereffening uit te stellen – de wijzigingen verduidelijken dat indien het recht van een entiteit om vereffening van een schuld uit te stellen afhangt van het voldoen aan toekomstige convenanten, de entiteit een recht heeft om vereffening van de schuld uit te stellen zelfs al is er niet voldaan aan de convenanten op het einde van de rapporteringsperiode.
- Verwacht uitstel – de wijzigingen verklaren dat de classificatie van een schuld niet beïnvloed wordt door de waarschijnlijkheid dat de entiteit haar recht om vereffening van de schuld uit te stellen voor minimaal twaalf maanden na de rapporteringsperiode zal uitoefenen.

² Nog niet goedgekeurd door de EU per 20 december 2023

³ Nog niet goedgekeurd door de EU per 20 december 2023

- Vereffening met eigenvermogensinstrumenten – de wijzigingen verklaren dat er een uitzondering is op de vereiste dat vereffening van de schuld met eigenvermogensinstrumenten een invloed heeft op de classificatie van de schuld.
- Toelichtingen – de wijzigingen vereisen additionele toelichtingen van een entiteit dat schulden ontstaan uit schuldovereenkomsten classificeren als langlopende schulden wanneer een entiteit het recht heeft de vereffening van die schulden uit te stellen wanneer deze afhankelijk zijn van het voldoen aan convenanten in de komende twaalf maanden.

Entiteiten zijn vereist om de wijzigingen toe te passen op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024. De wijzigingen moeten retrospectief worden toegepast in overeenstemming met IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten.

Aangezien de huidige praktijk van IMMO FRACTAL in overeenstemming is met de wijzigingen, hebben de wijzigingen geen impact op de jaarrekening.

Wijzigingen aan IAS 7 Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen

De wijzigingen verplichten een entiteit om informatie te verschaffen over de impact van financieringsregelingen voor leveranciers op de verplichtingen en de kasstromen, inclusief:

- Voorwaarden en condities
- Bij het begin en einde van de verslagperiode:
 - De boekwaarde van de financiële verplichtingen gerelateerd aan de financieringsregelingen voor leveranciers en waar deze in de balans gepresenteerd worden
 - De boekwaarde van de financiële verplichtingen en de balansposten, waarvoor de financieringsverstrekker reeds de bijbehorende leveranciersverplichting heeft afgewikkeld
 - Een overzicht van de betalingstermijnen van de financiële verplichtingen tegenover de financieringsverstrekker en voor vergelijkbare leveranciersverplichtingen dewelke niet deel vormen van dergelijke regelingen
- Het type en effect van niet kasbewegingen op de boekwaarde van de financiële verplichtingen gerelateerd aan financieringsregelingen voor leveranciers, dewelke voorkomen dat de boekwaarde van de financiële verplichtingen vergelijkbaar zijn.

De wijzigingen verplichten een entiteit om informatie over de financieringsregelingen voor leveranciers te aggregeren. Niettemin dient de entiteit informatie uit te splitsen over ongebruikelijke of unieke voorwaarden en condities indien de individuele regelingen verschillend zijn van aard. Daarnaast verplichten de wijzigingen toelichtende informatie over de betalingstermijnen uit te splitsen wanneer deze betalingstermijnen ver uit mekaar liggen.

De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024. Vroegtijdige toepassing is toegelaten, maar dit dient te worden toegelicht. Deze standaard is niet van toepassing op IMMO FRACTAL.

Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025

De wijzigingen specificeren hoe een entiteit moet beoordelen of een munt inwisselbaar is en hoe het een precieze wisselkoers moet bepalen wanneer inwisselbaarheid beperkt is. De wijzigingen verplichten ook de toelichting van informatie die gebruikers van de jaarrekening in staat moeten stellen om de impact van een munt dat niet inwisselbaar is in te kunnen schatten.

De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2025 en kunnen mits toelichting vroegtijdig toegepast worden. Echter, mag een entiteit vergelijkende informatie niet aanpassen. Deze standaard is niet van toepassing op IMMO FRACTAL.

Wijzigingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een sale & leaseback, van toepassing per 1 januari 2024

De wijzigingen specificeren hoe een verkoper-leasingnemer een leaseverplichting moet waarderen die ontstaat in een Sale and Leaseback transactie zodat deze geen bedrag erkent van de winst of verlies gerelateerd aan het behouden recht op gebruik. De wijziging omschrijft geen specifieke waarderingsvereisten voor leaseverplichtingen ontstaan in een Leaseback. De initiële waardering van een leaseverplichting ontstaan uit een Leaseback kan resulteren in de bepaling door een verkoper-leasingnemer van leasebetalingen die verschillend zijn van de algemene definitie van leasebetalingen in Appendix A van IFRS 16. De verkoper-leasingnemer zal een grondslag voor financiële verslaggeving moeten bepalen dat resulteert in informatie die relevant en betrouwbaar is in lijn met IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten.

Entiteiten zijn verplicht de wijzigingen toe te passen voor jaarlijkse periodes die beginnen op of na 1 januari 2024. De wijzigingen moeten retrospectief toegepast worden in lijn met IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten.

9. JAARVERSLAG

IMMO FRACTAL

Naamloze Vennootschap
Industrielaan 27 bus 6
9320 Erembodegem (Aalst)
BTW-nr. BE 826.871.847

Jaarverslag van de enige bestuurder van de Naamloze Vennootschap 'IMMO FRACTAL' gericht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op vrijdag 20 december 2024 om 10.00 uur

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

In uitvoering van de wettelijke en statutaire bepalingen leggen wij u hierbij de jaarrekening per 31 december 2023 voor en brengen wij hiermee verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar met aanvang 1 januari 2023 hetwelke werd afgesloten op 31 december 2023.

9.1 Commentaar bij de jaarrekening

De jaarrekening werd opgesteld conform de IFRS-regels.

Bespreking van de balans

Op 31 december 2023 bestaat het totaal van de activa (€ 10.882K) voornamelijk uit vaste activa (€ 10.090K) en vlottende activa (€ 793K) met daarin de liquide middelen en de commerciële en fiscale vorderingen.

De reële waarde of "fair value" van het vastgoedpatrimonium, als onderdeel van "C. Vastgoedbeleggingen", is gestegen van € 8.689K naar € 9.540K, ofwel een stijging met € 851K (9,80%).

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ter waarde van € 7.524K en een totale schuld van € 3.358K. Dit bedrag omvat onder meer de langlopende financiële schulden (€ 2.950K) en de kortlopende verplichtingen, ten bedrage van € 408K.

De schuldgraad (schuldenlast exclusief provisies, overlopende rekeningen en niet-courant passief – dekkingsmiddel tegenover het totaal aan activa) bedraagt 28,37% tegenover 47,57% op 31/12/2022.

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2023

Bespreking van de resultaten

De huurinkomsten tijdens het boekjaar 2023 bedragen € 589K, een daling van 1,94% ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (€ 601K).

Het vastgoedresultaat op 31/12/2023 bedraagt € 662K en vertoont hiermee een daling van 9,79% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 603K).

Het operationeel vastgoedresultaat is gestegen van € 595K op 31/12/2022 naar € 662K op 31/12/2023.

Het operationeel resultaat op 31/12/2023 omvat het resultaat van de verkoop van de vastgoedbeleggingen alsook de positieve en negatieve variaties van de vastgoedportefeuille en bedraagt € 1.938K.

Het negatieve financieel resultaat per 31/12/2023 (€ -196K) omvat voornamelijk interestlasten.

De belastingen omvatten de geraamde belastingsschuld op het lopende boekjaar alsook de roerende voorheffing en bedragen voor boekjaar 2023 (€ -1K).

Het nettoresultaat voor het huidig boekjaar bedraagt € 1.742K (€ 0,07 per aandeel) ten opzichte van € 219K (€ 0,01 per aandeel) per 31/12/2022.

9.2 Bestemming van het resultaat

In overeenstemming met de International Financial Reporting Standards is de balans opgesteld vóór bestemming van het resultaat van het boekjaar.

Wij stellen U voor deze jaarrekening goed te keuren en de winst als volgt te bestemmen:

MUTATIE EIGEN VERMOGEN (in KEUR)	31/12/2023	Toewijzing resultaat	Eigen vermogen voor dividenduitkering maar na resultaatsverwerking
A. Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	1.500		1.500
B. Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	0		0
C. Reserves	4.282	1.742	6.024
Wettelijke reserve (+)	150		150
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	4.152	1.321	5.474
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhou	0	0	0
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangsten dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere reserves (+)	-20	420	400
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0	0	0
Voorgestelde vergoeding aan het kapitaal	0	0	0
TOTAAL		1.742	7.524

9.3 Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum plaats gevonden.

9.4 Specifieke en materiële risicofactoren die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

9.5 Onderzoek en ontwikkeling

De vennootschap heeft tijdens het afgelopen boekjaar geen werkzaamheden ondernomen op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

9.6 Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

9.7 Goedkeuring van de statutaire jaarrekening en kwijting

De raad van bestuur vraagt de jaarvergadering de jaarrekening afgesloten per 31 december 2023 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor de uitoefening van hun mandaat in het boekjaar 2023.

10. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE JAARREKENING

Nr. 0826.871.847

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2023

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Immo Fractal (GVBF) nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Immo Fractal (GVBF) nv (de "Vennootschap"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2023, de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves, en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar. Dit commissarisverslag volgt op ons verslag van niet-bevinding opgesteld op 26 juni 2024, dat tot u werd gericht, wegens het ontbreken van de nodige stukken die ons toelaten om ons verslag op te stellen binnen de vooropgestelde termijnen.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 30 november 2023, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2025. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd voor één boekjaar.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Immo Fractal (GVBF) nv, die de balans op 31 december 2023 omvat, alsook de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves, en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 10.882 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 1.742 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2023, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Verslag van de commissaris van 20 december 2024 over de Jaarrekening van Immo Fractal (GVBF) nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 (vervolg)

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen

genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;

Verslag van de commissaris van 20 december 2024 over de Jaarrekening van Immo Fractal (GVBF) nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 (vervolg)

- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
 - ▶ het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;
 - ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.
- Wij communiceren met het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

- ▶ Wij hebben geen kennis van overige verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden, met uitzondering van het niet naleven van de wettelijke en statutaire bepalingen met betrekking tot het bijeenroepen, het houden van de gewone algemene vergadering en de daarop betrekking hebbende wettelijke termijnen, hetgeen wij hebben medegedeeld in ons verslag van niet-bevinding van 26 juni 2024.

Andere vermeldingen

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- ▶ De Jaarrekening en het jaarverslag werden ons niet binnen de gestelde termijnen, zoals bepaald in artikel 3:74 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen overgemaakt. Hierdoor konden de termijnen inzake de terbeschikkingstelling van het commissarisverslag aan de algemene vergadering zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen niet worden gerespecteerd.

Brussel, 20 december 2024

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een bv

25CB00097