VOL-inst 1

JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: FORT .....

.....

Rechtsvorm: Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds in de vorm van een Naamloze Vennootschap .....

Adres: Meensesteenweg ..... Nr.: 608..... Bus: .....

Postnummer: 8800 ..... Gemeente: Roeselare .....

Land: België .....

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Kortrijk .....

Internetadres[1]: http://www. . .....

Ondernemingsnummer BE 0400.840.919

DATUM 20/12/2019 van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING IN EURO[2]

goedgekeurd door de algemene vergadering van 28 / 08 / 2024

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 10 / 2022 tot 30 / 09 / 2023

Vorig boekjaar van 01 / 10 / 2021 tot 30 / 09 / 2022

De bedragen van het vorige boekjaar ~~**zijn**~~ **/ zijn niet**[3] identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 51 ..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: .....

1 Facultatieve vermelding.

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

3 Schrappen wat niet van toepassing is.

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 onderneming

VABELDI BV
Nr. : BE 0886.838.534
Meensesteenweg 608
8800 Roeselare
BELGIË

Gedelegeerd bestuurder en bestuurder
17/11/2020 – 10/03/2026

Direct of indirect vertegenwoordigd door:
KERCKHOF Didier
Rolweg 60
8000 Brugge
BELGIË

VABELDA BV
Nr. : BE 0886.837.742
Meensesteenweg 608
8800 Roeselare
BELGIË

Bestuurder
17/11/2020 – 10/03/2026

Direct of indirect vertegenwoordigd door:
KERCKHOF Danny
Ieperseweg 27
8800 Roeselare
BELGIË

VABELDO BV
Nr. : BE 0886.839.524
Meensesteenweg 608
8800 Roeselare
BELGIË

Bestuurder
17/11/2020 – 10/03/2026

Direct of indirect vertegenwoordigd door:
KERCKHOF Dorine
Dadizeleleenstraat 2
8800 Roeselare
BELGIË

FINVISION BEDRIJFSREVISOREN ANTWERPEN (B00724)
Nr. : BE 0807.879.643
Potvlietlaan 4
2600 Antwerpen
BELGIË

Commissaris
28/04/2023 - 10/03/2026

Direct of indirect vertegenwoordigd door:
NIJS Karel (A02005)
Potvlietlaan 4
2600 Antwerpen
BELGIË

FORT N.V.- GESPECIALISEERDE VASTGOEDBELEGGINGSFONDSEN

INHOUD

A.	Algemene informatie
B.	Balans
C.	Resultatenrekening
D.	Staat van het globaal resultaat
E.	Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen
F.	Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen - VJ
G.	Kasstroomoverzicht
Bijlage 1	Huurinkomsten (+)
Bijlage 2	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)
Bijlage 3	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)
Bijlage 4	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)
Bijlage 5	Commerciële kosten (-)
Bijlage 6	Andere vastgoedkosten (-)
Bijlage 7	Algemene kosten van de vennootschap (-)
Bijlage 8	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)
Bijlage 9	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-) en resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)
Bijlage 10	Financiële inkomsten (+)
Bijlage 11	Netto intrestkosten (-)
Bijlage 12	Handelsvorderingen
Bijlage 13	Belastingvorderingen en andere vlottende activa
Bijlage 14	Kas en kasequivalenten
Bijlage 15	Overlopende rekeningen
Bijlage 16	Kapitaal
Bijlage 17	Andere verplichtingen & Resultaat voor belastingen
Bijlage 18	Overlopende rekeningen
Bijlage 19	Transactie met verbonden ondernemingen
Bijlage 20	Financiële instrumenten
Bijlage 21	Staat van de schulden
Bijlage 22	Overzicht toekomstige opbrengsten
Bijlage 23	Uitsplitsing van het netto jaarresultaat overeenkomstig overeenkomstig art 23 van het koninklijk besluit van 9/11/2016 met betrekking tot het GVBF
Bijlage 24	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen krachtens art. 7: 212 wetboek van vennootschappen en verenigingen
Bijlage 25	Verplichting tot uitkering volgens art 22 kb 09/11/2016 i.v.m. het GVBF
Bijlage 26	Mutatieoverzicht van het eigen vermogen vóór dividenduitkering maar na resultaatverwerking - FSMA-Aanbeveling
Bijlage 27	Belangrijke gebeurtenis na jaareinde
Bijlage 28	Vastgoedbeleggingen
Bijlage 29	Waarderingsregels

A. ALGEMENE INFORMATIE

FORT NV (de “onderneming”) is een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds ("GVBF") volgens het Koninklijk Besluit van 9 november 2016, in de vorm van een naamloze vennootschap.

Het bedrijf werd opgericht op 19 maart 1950 en werd op 13 november 2019 goedgekeurd als GVBF.

Deze rekeningen werden opgesteld door de raad van bestuur op datum : 28/08/2024

B. Balans

ACTIVA	BIJLAGE	30/09/2023	30/09/2022
I. Vaste Activa		46.765.905	40.518.105
A. Goodwill		0	0
B. Immateriële vaste activa		0	0
C. Vastgoedbeleggingen	30.	46.261.122	39.994.122
D. Andere materiële vase activa		0	0
E. Investeringen in verbonden ondernemingen		0	0
F. Financiële vaste activa		0	0
G. Vorderingen financiële leasing		0	0
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa	14.	504.783	523.983
I. Uitgestelde belastingen - activa		0	0
II. Vlottende activa		2.747.607	1.085.686
Vastgoedprojecten op voorraad	13.	0	0
A. Activa bestemd voor verkoop		0	0
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	14.	223.931	176.211
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	15.	123.936	3.578
F. Kas en kasequivalenten	16.	2.398.263	904.564
G. Overlopende rekeningen	17.	1.478	1.334
TOTAAL ACTIVA		**49.513.512**	**41.603.791**

VERPLICHTINGEN		30/09/2023	30/09/2022
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		**44.954.117**	**36.835.683**
A. Kapitaal	18.	1.333.267	1.333.267
B. Uitgiftepremies		0	0
C. Reserves	E./F.	35.428.416	30.789.081
D. Nettoresultaat van het boekjaar	D.	8.192.434	4.713.336
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		**44.954.117**	**36.835.683**
I. Langlopende verplichtingen		900.000	1.125.000
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden		900.000	1.125.000
a. Kredietinstellingen	23	900.000	1.125.000
b. Leasing		0	0
c. Andere	23	0	0
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
a. Exit tax		0	0
b. Andere		0	0
II. Kortlopende verplichtingen		3.659.395	3.643.108
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden		3.428.298	3.496.129
a. Kredietinstellingen	23	2.475.000	2.475.000
b. Leasing		0	0
c. Andere		953.298	1.021.129
C. Andere korlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		211.363	139.029
a. Exit tax		0	0
b. Andere	19	211.363	139.029
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen	20	19.734	7.949
VERPLICHTINGEN		**4.559.395**	**4.768.108**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		**49.513.512**	**41.603.791**

C. Resultatenrekening

A. NETTO RESULTAAT	BIJLAGE	30/09/2023	30/09/2022
I. Huurinkomsten (+)	1.	2.301.038	1.968.383
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	2.	0	0
Netto Huurresultaat		2.301.038	1.968.383
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	3.	169.630	159.257
VI. Kosten van de huurders en gedragen foor de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	4.	-172.088	-178.730
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	5.	1.727	25.404
Vastgoedresultaat		2.300.307	1.974.315
IX. Technische kosten (-)		0	0
X. Commerciële kosten (-)	6.	0	-112.687
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)		0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)		0	0
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	7.	-34.219	-21.720
Vastgoedkosten		-34.219	-134.407
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**2.266.088**	**1.839.908**
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	8.	-98.600	-110.573
Verkoop van aangehouden vastgoedprojecten in voorraad	9.	0	56.700
Aankoopwaarde van de in voorraad gehouden project eigendommen	9.	0	-4.938
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	9.	0	51.762
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		2.167.488	1.781.097
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	10.	0	499.651
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	10.	6.097.554	2.546.625
XIX.Ons aandeel in de winst van verbonden ondernemingen		0	0
XX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		**8.265.042**	**4.827.373**
XX. Financiële inkomsten (+)	11.	26.130	1.047
XXI. Netto intrestkosten (-)	12.	-96.111	-114.224
XXII. Andere financiële kosten (-)		-1.635	-861
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)		0	0
Financieel resultaat		-71.615	-114.037
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**8.193.427**	**4.713.336**
XXIV. Vennootschapsbelasting (+/-)	19	-993	0
XXV. Exit tax (+/-)		0	0
Belastingen		-993	0
NETTO RESULTAAT		**8.192.434**	**4.713.336**

D. Staat van het globaal resultaat

ACTIVA	30/09/2023	30/09/2022
I. Nettoresultaat	8.192.434	4.713.336
II. Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	0	0
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot de "andere elementen van het globaal resultaat"	0	0
G. Andere elementen van het "globaal resultaat" na belasting	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	**8.192.434**	**4.713.336**

E. Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen

in euro	01/10/2022	Toewijzing resultaat boekjaar 2022			Componenten van het totaalresultaat	Andere		30/09/2023
		Winst van vorig boekjaar	Andere toewijzing van het resultaat	Overboeking van resultaat op portefeuille	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Kapitaalverhogingen en Kapitaalverminderingen	Uitgekeerde dividenden	
A. Kapitaal	**1.333.267**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.333.267**
Geplaatst kapitaal	1.333.267							1.333.267
Kosten kapitaalverhoging								0
B. Uitgiftepremies	**0**							**0**
C. Reserves	**30.789.081**	**4.713.336**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-74.000**	**35.428.416**
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	18.066.873			2.557.191				20.624.065
Deelneming in onroerendgoedmaatschappijen	0							0
Wettelijke reserve	133.327							133.327
Beschikbare reserves	12.588.881	4.713.336		-2.557.191			-74.000	14.671.025
D. Nettoresultaat van het boekjaar	**4.713.336**	**-4.713.336**	**0**	**0**	**8.192.434**	**0**	**0**	**8.192.434**
Totaal eigen vermogen	**36.835.683**	**0**	**0**	**0**	**8.192.434**	**0**	**-74.000**	**44.954.117**

F. Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen - VJ

in euro	01/10/2021	Toewijzing resultaat boekjaar 2021			Componenten van het totaalresultaat	Andere		30/09/2022
		Winst van vorig boekjaar	Andere toewijzing van het resultaat	Overboeking van resultaat op portefeuille	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Kapitaalverhogingen en Kapitaalverminderingen	Uitgekeerde dividenden	
A. Kapitaal	**1.333.267**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.333.267**
Geplaatst kapitaal	1.333.267							1.333.267
Kosten kapitaalverhoging								0
B. Uitgiftepremies	**0**							**0**
C. Reserves	**29.312.165**	**2.735.915**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-1.259.000**	**30.789.081**
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	17.095.338			971.536	0			18.066.873
Deelneming in onroerendgoedmaatschappijen	0							0
Wettelijke reserve	133.327							133.327
Beschikbare reserves	12.083.501	2.735.915		-971.536			-1.259.000	12.588.881
D. Nettoresultaat van het boekjaar	**2.735.915**	-2.735.915	**0**	**0**	**4.713.336**	**0**	**0**	**4.713.336**
Totaal eigen vermogen	**33.381.348**	**0**	**0**	**0**	**4.713.336**	**0**	**-1.259.000**	**36.835.683**

G. Kasstroomoverzicht

in euro	NOTA	30/09/2023	30/09/2022
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans		**904.564**	**1.328.277**
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten		**2.032.851**	**1.614.065**
Nettoresultaat		8.192.434	4.713.336
Belastingen		993	0
Financieel resultaat	11./12.	96.110	114.224
Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	10.	0	-499.651
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten		**8.289.537**	**4.327.908**
Ons aandeel in de winst van een verbonden onderneming		**0**	**0**
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.	-6.097.554	-2.546.625
Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa		0	0
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten		0	0
Aanpassingen voor niet geldelijke posten		**-6.097.554**	**-2.546.625**
Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal		**-62.028**	**-52.994**
Betaalde interesten		**-96.110**	**-114.224**
Betaalde belastingen		**-993**	**0**
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten		**-169.446**	**495.301**
Investeringen		**-169.446**	**-4.699**
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen		**0**	**0**
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa		-169.446	-4.699
Verkopen		**0**	**500.000**
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen		0	500.000
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen		0	0
Rekening-courant bij groepsmaatschappijen		**0**	**0**
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten		**-369.706**	**-2.533.079**
Opname van leningen		**0**	**0**
Terugbetaling van leningen		**-225.000**	**-225.000**
Rekening-courant bij groepsmaatschappijen		**-70.706**	**-1.049.079**
Betaalde dividenden		**-74.000**	**-1.259.000**
Kapitaalverhoging		**0**	**0**
Verkoop eigen aandelen		**0**	**0**
Nettotoename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten		**1.493.699**	**-423.713**
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans		**2.398.263**	**904.564**

Bijlage 1 - Huurinkomsten (+)

Resultatenrekening	30/09/2023	30/09/2022
I. Huurinkomsten (+)	2.301.038	1.968.383
Huur	2.301.038	1.968.383

De overgrote meerderheid van de gebouwen zijn verhuurd, waarbij de betalingen gebeuren op maandelijkse of kwartaalbasis.

Onder normale omstandigheden worden er geen huurkortingen toegestaan.

Indien er bij de aanvang van de huurovereenkomsten huurvoordelen worden toegestaan onder de vorm van een huurvrije periode worden deze onmiddellijk ten laste genomen en niet gespreid in de tijd. Dit gezien de beperkte invloed hiervan ten opzichte van de volledige looptijden van de huurovereenkomsten en de spreiding van de vastgoedportefeuille over een groot aantal panden en overeenkomsten.

Dit heeft enkel een impact op de presentatie van de huurinkomsten maar geen netto-impact op het resultaat.

Bijlage 2 - Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)

Resultatenrekening	30/09/2023	30/09/2022
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	169.630	159.257
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	5.203	5.856
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	164.427	153.400

De doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar met betrekking tot de panden betreft de doorrekening van de kosten gemaakt ten laste van de huurders.
De doorrekening van voorheffingen en belastingen betreft voornamelijk de onroerende voorheffing ten laste van de huurders.

Bijlage 3 - Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)

Resultatenrekening	30/09/2023	30/09/2022
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-172.088	-178.730
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.639	-2.454
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-170.448	-176.275

De bovenstaande kosten met betrekking tot de huurlasten en belastingen met betrekking tot de verhuurde gebouwen worden gedragen door de eigenaar, maar worden grotendeels doorgerekend aan de huurders.
Het betreft voornamelijk de onroerende voorheffing.

Bijlage 4 - Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)

Resultatenrekening	30/09/2023	30/09/2022
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	1.727	25.404
Ontvangen schadevergoedingen	1.727	25.404
Intresten op handelsvorderingen	0	0
Verbrekingsvergoedingen	0	0
Diverse opbrengsten	0	0

Bijlage 5 - Commerciële kosten (-)

Resultatenrekening	30/09/2023	30/09/2022
X. Commerciële kosten (-)	0	-112.687
Makelaarscommissies	0	-112.687
Publiciteit	0	0
Erelonen van advocaten en jurdische kosten	0	0

Bijlage 6 - Andere vastgoedkosten (-)

Resultatenrekening	30/09/2023	30/09/2022
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-34.219	-21.720
Diverse bedrijfskosten	-23.512	-21.720
Diverse honoraria in verband met gebouwen (architecten,...)	-10.707	0

Diverse diensten voor gebouwen.

Bijlage 7 - Algemene kosten van de vennootschap (-)

Resultatenrekening	30/09/2023	30/09/2022
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-98.600	-110.573
Externe adviseurs erelonen	-16.227	-25.200
Auditor vergoedingen	-7.756	-7.756
Vennootschapsbijdrage	-868	0
Andere overheadkosten	-73.750	-77.618

Erelonen van de commissaris	**-6.410**	**-7.756**
Voor de uitoefening van het mandaat van een commissaris	-6.410	-7.756
Voor uitzonderlijke diensten of speciale opdracht voor de groep		
- Opdrachten m.b.t. andere attesten		
- Opdrachten m.b.t. belastingadviezen		
- Andere opdrachten buiten de audit opdracht		
Erelonen van personen met wie de commissaris verbonden is	**0**	**0**
Voor de uitoefening van het mandaat van een commissaris		
Voor uitzonderlijke diensten of speciale opdracht voor de groep		
- Opdrachten m.b.t. andere attesten		
- Opdrachten m.b.t. belastingadviezen		
- Andere opdrachten buiten de audit opdracht		

De honoraria van externe adviseurs zijn administratieve, boekhoudkundige en juridische diensten.

Bijlage 8 - Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)

Resultatenrekening	30/09/2023	30/09/2022
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	0	51.762
Verkoop van aangehouden vastgoedprojecten in voorraad	0	56.700
Aankoopwaarde van de in voorraad gehouden project eigendommen	0	-4.938

Bijlage 9 - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-) en resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)

Resultatenrekening	30/09/2023	30/09/2022
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6.097.554	2.546.625
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.389.317	2.940.183
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-291.763	-393.558

Resultatenrekening	30/09/2023	30/09/2022
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	499.651
Netto verkopen van vastgoedbeleggingen	0	500.000
Boekwaarde van de verkochte vastgoedbeleggingen	0	-349

Bijlage 10 - Financiële inkomsten (+)

Resultatenrekening	30/09/2023	30/09/2022
XX. Financiële inkomsten (+)	26.130	1.047
Kortetermijnleningen	17.749	0
Intresten	1.878	0
Moratoriumintresten	1.322	1.047
Verschillen in betaling	5.181	0

De stijging van de intrestopbrengsten is veroorzaakt door de opbrengsten uit termijndeposito's.

Bijlage 11 - Netto intrestkosten (-)

Resultatenrekening	30/09/2023	30/09/2022
XXI. Netto intrestkosten (-)	-96.111	-114.224
Nominale intrestlasten op leningen	-96.110	-114.224
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Andere insterestkosten	-1	0

De intrestlasten op leningen hebben voornamelijk betrekking op financieringen aangegaan bij kredietinstellingen en in beperkte mate op financieringen toegestaan vanuit de familiale vennootschap(pen).

Bijlage 12 - Handelsvorderingen

Activa	30/09/2023	30/09/2022
D. Handelsvorderingen	223.931	176.211
Handelsvorderingen	207.522	180.334
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-4.290	-4.290
Uit te geven facturen/ te ontvangen creditnota's	20.699	167
Overige vorderingen	0	0

De handelsvorderingen omvatten de openstaande klanten, leveranciers met debetsaldi en dubieuze debiteuren.
Verwachte kredietverliezen conform IFRS 9 zijn hier niet van toepassing.

Activa	30/09/2023	30/09/2022
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa	504.783	523.983
Handelsvorderingen op lange termijn	504.783	523.983

De lange termijn handelsvorderingen betreft een toegestaan betalingsuitstel als gevolg van de corona-pandemie.

Bijlage 13 - Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Activa	30/09/2023	30/09/2022
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	123.936	3.578
Belastingen	5.331,61	0
Andere	118.604	3.578

De terug te vorderen belastingen betreffen terug te vorderen vennootschapsbelasting.

De andere vlottende activa betreffen het werkkapitaal bij diverse verenigingen van mede-eigenaars en diverse vorderingen

Bijlage 14 - Kas en kasequivalenten

Activa	30/09/2023	30/09/2022
F. Kas en kasequivalenten	2.398.263	904.564
Liquide middelen	2.398.263	904.564

De liquide middelen komen overeen met de positieve saldo's op de bankrekeningen van de vennootschap.
De bankrekeningen worden aangehouden bij Belgische banken met een rating "investment grade".

Bijlage 15 - Overlopende rekeningen

Activa	30/09/2023	30/09/2022
G. Overlopende rekeningen	1.478	1.334
Vooruitbetaalde, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	0
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.478	1.334
Voorafbetaalde intresten en andere financïele kosten	0	0
Andere	0	0

Bijlage 16 - Kapitaal

Eigen vermogen en verplichtingen	30/09/2023	30/09/2022
A. Kapitaal	1.333.267	1.333.267
Geplaatst kapitaal	1.333.267	1.333.267
Kosten kapitaalverhoging	0	0

Het kapitaal stemt overeen met de statuten en werd niet gewijzigd in de voorbije boekjaren.

Bijlage 17 - Andere verplichtingen & Resultaat voor belastingen

Verplichtingen	30/09/2023	30/09/2022
b. Andere	211.363	139.029
Leveranciers	174.010	138.775
Huurders	0	0
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	37.353	254

De handelsschulden omvatten de openstaande leveranciers, de klanten met creditsaldi en de te ontvangen facturen.

De belastingen, bezoldigingen en sociale lasten gaan over nog te betalen BTW en onroerende voorheffing.

Resultatrekening	30/09/2023	30/09/2022
Resultaat voor belastingen	-993	0
Vennootschapsbelasting (+/-)	-993	0
Exit tax	-	-

Onder het GVBF regime is de belastingheffing op de onderneming verminderd of onbestaande.
De vennootschap betaald immers slechts belasting op bepaalde elementen, voornamelijk:
- Verworpen uitgaven van de onderneming
- Abnormale en goedgunstige voordelen
- Geheime commissies opgelegd aan de onderneming

Bijlage 18 - Overlopende rekeningen

Verplichtingen	30/09/2023	30/09/2022
F. Overlopende rekeningen	19.734	7.949
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.124	977
Vooruitbetaalde kosten	16.611	6.973
Andere	0	0

Bijlage 19 - Transactie met verbonden ondernemingen

TRANSACTIE MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN	30/09/2023	30/09/2022
Balans	950.423	1.021.129
Financiële vlottende activa	0	0
Kortlopende financiële schulden	950.423	1.021.129
Resultatenrekening	-89.327	-80.992
Administratie en management kosten (-)	-62.920	-58.080
Netto intrestkosten (-)	-26.407	-74.493
Huurinkomsten op leasing Pans N.V.	0	51.581

De vennootschap Fort NV is voor 52,51% in handen van Vabeld NV. De vennootschap Pans NV (100% dochter van Vabeld NV), bezit de overige 47,49% van het aandelenpakket in Fort NV. Bovendien is Fort NV via zijn aandeelhouders verbonden met andere vennootschappen van de groep:

- Textilac NV
- Shoprent NV
- Bel-Euro-Pa-Invest NV

Vabeld NV aandelen zijn uiteindelijk gehouden door particulieren. Vabeldi BV, Vabeldo BV en Vabelda BV zijn ook gehouden door dezelfde aandeelhouders.

De bestuurders van de onderneming zijn :
- Vabeldi BV vertegenwoordigd door Didier Kerckhof
- Vabeldo BV vertegenwoordigd door Dorine Kerckhof
- Vabelda BV vertegenwoordigd door Danny Kerckhof
- Pans NV vertegenwoordigd door Lafere Dina

Er is één gedelegeerd bestuurder :
- Vabeldi BV vertegenwoordigd door Didier Kerckhof

Er zijn geen andere management leden en geen bezoldiging.

Saldo van de rekeningen courant per 30/09/2023 :

Eind september 2023 zien de saldi op de lopende rekening er als volgt uit:

Immo Euro NV : 950.422,95 EUR (schuld)

Saldo van de rekening courant voor 30/09/2022 :

Eind september 2022 zien de saldi op de lopende rekening er als volgt uit:

Pans NV : 1.021.129,08 EUR (schuld)

Er zijn administratie en management kosten van Vabeldi, Vabelda, Vabeldo.

De vennootschap houdt een gebouw in vastgoedbelegging en het bijhorende terrein wordt gehouden door een andere verbonden entiteit (Shoprent NV).

Bijlage 20 - Financiële instrumenten

FINANCIËLE INSTRUMENTEN		30/09/2023	
INDELING EN BESTEMMING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	Toegekend aan reële waarde wegens impact op het nettoresultaat	Vorderingen en leningen tegen afgeschreven kostprijs	Reële waarde
Handelsvorderingen en andere vaste activa		**504.783**	**504.783**
Handelsvorderingen		504.783	504.783
B. Financiële vlottende activa	**-**	**2.746.130**	**2.746.130**
Schulden en vorderingen	-	2,746,130	2,746,130
- Leningen met verbonden ondernemingen	-	-	-
- Handelsvorderingen	-	223.931	223.931
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	123.936	123.936
- Liquide middelen	-	2.398.263	2.398.263
Langlopende financiële verplichtingen	**-**	**900.000**	**900.000**
- Kredietinstellingen		900,000	900,000
- Kredietinstellingen		900,000	900,000
Courante financiële verplichtingen	**-**	**3.639.661**	**3.639.661**
Courante financiële schulden	-	3.428.298	3.428.298
- Bankschulden	-	2.475.000	2.475.000
- Leningen van verbonden ondernemingen	-	953.298	953.298
Handelsschulden	-	211.363	211.363

De reële waarde van de financiële activa en financiële passiva wordt bepaald met behulp van de volgende methoden en aannames:
- De boekwaarde van de liquide middelen, de handelsvorderingen en de overige kortlopende vorderingen benaderen hun reële waarde vanwege hun kortlopende karakter.
- De boekwaarde van de handelsschulden en courante financiële schulden benaderen hun reële waarde door het kortlopende karakter van deze instrumenten.
- Langlopende vorderingen worden geëvalueerd op basis van hun rentepercentages, die worden beschouwd als niveau 2-inputs, en hun vervaldatum.
- Leningen en overige financieringsschulden worden geëvalueerd op basis van hun rentepercentages en vervaldata. De reële waarde van de leningen en overige financieringsschulden wordt geclassificeerd als een niveau 2 reële waarde hiërarchie.

Leningen en overige financieringsschulden zijn rentedragend en hebben over het algemeen een variabele rente waardoor boekwaarde en reële waarde elkaar benaderen.

Langlopende vorderingen zijn niet rentedragend en dus ook een verschillende reële waarde. De reële waarde wordt geschat door de toekomstige betalingen, inclusief rente waar van toepassing, te verdisconteren met de huidige rentevoet, met een vergelijkbare looptijd. De groep gebruikt publieke rentevoeten (gebasseerd op Euribor aangepast met een geschatte schuldmarge in elk contract) om de hierboven vermelde reële waarden te schatten.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN		30/09/2022	
INDELING EN BESTEMMING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	Toegekend aan reële waarde wegens impact op het nettoresultaat	Vorderingen en leningen tegen afgeschreven kostprijs	Reële waarde
Handelsvorderingen en andere vaste activa		**523.983**	**523.983**
Handelsvorderingen		523.983	523.983
B. Financiële vlottende activa	**-**	**1.084.353**	**1.084.353**
Schulden en vorderingen	-	1.084.353	1.084.353
- Leningen met verbonden ondernemingen	-	-	
- Handelsvorderingen	-	176.211	176.211
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	3.578	3.578
- Liquide middelen	-	904.564	904.564
Langlopende financiële verplichtingen	**-**	**1.125.000**	**1.125.000**
- Kredietinstellingen		1,125,000	1,125,000
- Kredietinstellingen		1,125,000	1,125,000
Courante financiële verplichtingen	**-**	**3.635.158**	**3.635.158**
Courante financiële schulden	-	3,496,129	3,496,129
- Bankschulden	-	2,475,000	2,475,000
- Leningen van verbonden ondernemingen	-	1,021,129	1,021,129
Handelsschulden	-	139,029	139,029

Bijlage 21 - Staat van de schulden

in euro	Opgenomen per		< 1 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2023
Overige - lening van aandeelhouders	950.423	1.021.129	950.423		
investeringskrediet ING	225.000	225.000	225.000		
investeringskrediet ING	2.250.000	2.250.000	2.250.000		
Kortlopende financiële schulden	**3.425.423**	**3.496.129**	**3.425.423**	-	-
Overige - lening van aandeelhouders					
Ontvangen huurwaarborgen	2.875				2.875
investeringskrediet ING	900.000	1.125.000		900.000	
Langlopende financiële schulden	**902.875**	**1.125.000**	-	**900.000**	**2.875**
Totaal	**4.328.298**	**4.621.129**	**3.425.423**	**900.000**	**2.875**

950.423,00 EUR van de schulden betreffen intercompany schulden. Daarnaast is er nog een stuk ontvangen waarborgen, ter waarde van 2.875,00 EUR. De overige schulden, ter waarde van 3.375.000,00 EUR, zijn aangegaan bij kredietinstellingen.
Het ING investeringskrediet is een vastrentend krediet tegen 1,25%.

Liquiditeits risico

Zoals boven gedetailleerd, zijn de toekomstige cash out flows als volgt :

in euro	30/09/2023	30/09/2022
Tussen een en twee jaar	3.425.423	234.627
Tussen twee en vijf jaar	900.000	696.420
Meer dan vijf jaar	2.875	451.075
Totaal	**4.328.298**	**1.382.122**

Bijlage 22 - Overzicht toekomstige opbrengsten

in euro	30/09/2023	30/09/2022
Toekomstige huurinkomsten waarvan de eindvervaldag binnen		
hoogstens één jaar is	2.335.553	1.997.909
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	9.697.841	8.295.852
meer dan vijf jaar is	26.928.628	23.035.635
Totaal	**38.962.022**	**33.329.397**

Hierboven wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige huurinkomsten over een periode van 15 jaar, gebaseerd op een jaarlijkse indexatie van 1,5%.
De vastgoedportefeuille is voornamelijk samengesteld uit handelshuurovereenkomsten.
De toekomstige verwachte huren zijn gebaseerd op basis van de ontvangen huren in het boekjaar per 30.09.2023. Hierin worden aflopende contracten geacht onmiddellijk te worden ingevuld.

De lopende contracten kunnen stopgezet worden op wettelijke termijnen, tenzij anders contractueel afgesproken. De huidige contracten hebben een looptijd van 3 maanden tot 27 jaar, afhankelijk van het type contract (korte termijnverhuur – commerciële verhuur – recht van opstal).

Type-huurovereenkomst

De vastgoedportefeuille bestaat voornamelijk uit de volgende huurcontracten:
- Handelshuur
- Woninghuur
- Gemeenrechtelijke huur

Bijlage 23 - Uitsplitsing van het netto jaarresultaat overeenkomstig overeenkomstig art 23 van het koninklijk besluit van 9/11/2016 met betrekking tot het GVBF

Uitsplitsing van het netto jaarresultaat overeenkomstig overeenkomstig Art 23 van het Koninklijk Besluit van 9/11/2016 met betrekking tot het GVBF	30/09/2023	30/09/2022
Nettoresultaat	8.192.434	4.713.336
Inkomsten afkomstig van buitenlandse onroerende goederen die rechtstreeks worden gehouden door het GVBF en zich bevinden in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een staat waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft gesloten	0	0
Dividenden van buitenlandse bedrijven die mogen worden ingehouden op winsten in overeenstemming met Art 202 - 205 WIB 1992	0	0
Inkomsten uit Belgisch onroerend goed aangehouden door het GVBF	8.174.685	4.713.336
Dividenden van Belgische bedrijven die mogen worden ingehouden op winsten in overeenstemming met Art 202 -t 205 WIB 1992	0	0
Dividenden van Belgische en buitenlandse vennootschappen niet bedoeld onder 2° en 4°	0	0
Inkomsten uit intresten	17.749	0
Gerealiseerde meerwaarden op aandelen in de mate waarop ze vrijgesteld zijn volgens Art 192 §1 WIB 1992	0	0
De meerwaarden op aandelen of deelbewijzen niet bedoeld in 7°	0	0
De dividenden verkregen van een beleggingsvennootschap met vast kapitaal zoals bedoeld in artikel 195 en volgende en artikel 286 en volgende van de wet van 19 april 2017 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, die als uitsluitend doel heeft de collectieve belegging in de artikel 183, eerste lid, 3°, van deze wet bedoelde categorie van toegelaten beleggingen "vastgoed", van een gereglementeerde vastgoedvennootschap of van een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds, in de mate dat de verkregen dividenden zelf voortkomen uit een van de inkomsten vermeld onder 1°. 2°. 4° en 7°	0	0
Elke andere opbrengst of inkomst	0	0

Bijlage 24 - Niet-uitkeerbaar eigen vermogen krachtens art. 7: 212 wetboek van vennootschappen en verenigingen

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen krachtens Art. 7: 212 Wetboek van vennootschappen en verenigingen	30/09/2023	30/09/2022
Netto-actief	44.954.117	36.835.683
Gestort kapitaal, of wanneer hoger niet gestort kapitaal	1.333.267	1.333.267
Niet beschikbare uitgiftepermies op grond van de statuten (+)	0	0
Reserves aangelegd i.v.m. de positieve bewegingen van de reële waarde van het investeringsvastgoed (+/-)	26.721.619	20.624.065
Reserve voor het positieve saldo van de wijzigingen in de reële waarde van de aandelen (+/-)	0	0
Wettelijke reserve (+)	133.327	133.327
TOTAAL NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN	28.188.212	22.090.658
MAXIMUM UITKEERBAAR BEDRAG	16.765.905	14.745.025
DIVIDENDEN NA AFSLUITING	0	0
VOORGESTELDE DIVIDENDUITKERING	1.456.000	74.000
RESTERENDE MARGE NA UITKERING	15.309.905	14.671.025

De verplichting tot dividenduitkering is positief overeenkomstig artikel 22 van het Koninklijk Besluit van 09/11/2016 op de GVBF.

Bijlage 25 - Verplichting tot uitkering volgens art 22 kb 09/11/2016 i.v.m. het GVBF

VERPLICHTING TOT UITKERING VOLGENS ART 22 KB 09/11/2016 i.v.m. het GVBF	30/09/2023
Netto resultaat	8.192.434
Afschrijvingen (+)	0
Waardeverminderingen (+)	0
Terugname van waardeverminderingen (-)	0
Terugname overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	0
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	0
Ons aandeel in de winst van verbonden ondernemingen (+/-)	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoed (+/-)	-6.097.554
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)	2.094.879
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarde op vastgoed	
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarde op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarde op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een termijn van 4 jaar	0
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0
TOTAAL (A+B) x 80%	1.675.904
Nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de GVBF	
- Wijzigingen in niet courante financiële schulden	-225.000
- Wijzigingen in courante financiële schulden	-67.831
- Wijzigingen in commerciële schulden & andere courante schulden	72.334
Daling van de schuldenlast (-)	-220.497
Verplichting tot uitkering	1.455.406

De verplichting om dividenden uit te keren is positief overeenkomstig artikel 22 van het koninklijk besluit van 09/11/2016 betreffende het GVBF.

Bijlage 26 Mutatieoverzicht van het eigen vermogen vóór dividenduitkering maar na resultaatverwerking - FSMA-Aanbeveling

in euro	01/10/2022	Toewijzing resultaat boekjaar 2022			Componenten van het totaalresultaat	Andere		30/09/2023
		Winst van vorig boekjaar	Andere toewijzing van het resultaat	Overboeking van resultaat op portefeuille	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Kapitaalverhogingen en Kapitaalverminderingen	Uitgekeerde dividenden	
A. Kapitaal	**1.333.267**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.333.267**
Geplaatst kapitaal	1.333.267							1.333.267
Kosten kapitaalverhoging								0
B. Uitgiftepremies	**0**							**0**
C. Reserves	**35.502.417**	**0**	**0**	**0**	**8.192.434**	**0**	**-74.000**	**43.620.850**
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	20.624.065				6.097.554			26.721.619
Deelneming in onroerendgoedmaatschappijen	0							0
Wettelijke reserve	133.327							133.327
Beschikbare reserves	14.745.025				2.094.879		-74.000	16.765.904
D. Nettoresultaat van het boekjaar			**8.192.434**	**0**	**-8.192.434**	**0**	**0**	**0**
Totaal eigen vermogen	36.835.684	0	8.192.434	0	0	0	-74.000	44.954.117

Bijlage 27 - Belangrijke gebeurtenis na jaareinde

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na jaareinde.
Eventuele dividenden zijn opgenomen in de bijlage "Niet-uitkeerbaar eigen vermogen krachtens art. 7:212 wetboek van vennootschappen en verenigingen".

Bijlage 28 - Vastgoedbeleggingen

De vennootschap bezit een aantal eigendommen in België die huurinkomsten opleveren. Naar gelang van het gebruik van het onroerend goed worden verschillende soorten huurovereenkomsten gesloten. Zie bijlage overzicht toekomstige opbrengsten.

Bewegingen gedurende het boekjaar

in euro	30/09/2023
Niveau volgens IFRS	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	39.994.123
Investeringen	169.446
Nieuwe aankopen	0
Verkopen	0
Variatie in de reële waarde	6.097.554
Transfers	0
Reële waarde per einde van het boekjaar	46.261.123

in euro	30/09/2022
Niveau volgens IFRS	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	37.443.147,00
Investeringen	4.699
Nieuwe aankopen	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	0
Verkopen	-10.915
Variatie in de reële waarde	2.557.191
Transfers	0
Reële waarde per einde van het boekjaar	39.994.123

[1] Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

De kapitaaluitgaven hebben betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille.

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Ter informatie: niveau 1 van de fair value-hiërarchie bepaalt dat de reële waarde werd afgeleid op basis van genoteerde (niet-aangepaste) prijzen in een actieve markt voor identieke activa of passiva, terwijl niveau 2 gebaseerd is op andere gegevens dan voor niveau 1 welke, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva.

Er zijn geen activa die niet worden gewaardeerd volgens hun hoogste en beste gebruik; het gebruik voor geen enkel actief wijkt af van het hoogste en beste gebruik.

1. Waarderingsmethodologie

De schatting van een site, bestaat uit het bepalen van haar waarde op een bepaalde datum, dit wil zeggen, de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld kunnen worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de door de koper te betalen prijs.

De investeringswaarde is de schattingswaarde vermeerderd met de eventuele transactiekosten of btw als het om een aankoop gaat die aan de btw is onderworpen. De reële waarde ("fair value"), in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, kan worden verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de transactiekosten en/of de btw af te trekken. De gehanteerde theoretische lokale transactiekosten gebruikt voor het bepalen van de fair value bedragen gemiddeld 2,5% voor België voor de panden met een waarde hoger dan 2.5 MEUR.

Niet-observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde

Niveau volgens IFRS	Classificatie volgens geografische indeling	Reële waarde in euro 30/09/2022	Waarderingstechniek	Niet-observeerbare input (assumptie)	Bandbreedte (min./max.) (gewogen gemiddelde) 30/09/2022
	A- Residentiele panden	571.000	1a. Verkoopprijs per m² 1b.Direct Capitalization (Huur/Yield) 2. Vergelijking met andere panden (verkocht in de regio) 3. Aanpassing voor vetusteit of toekomstige geplande werken	Prijs Yield	2000-3000 EUR/m² 3-5%
	B - Retail handelspanden	38.714.512	1.Direct Capitalization (Huur/Yield) 2. Vergelijking met andere panden (verkocht in de regio) 3. Aanpassing voor vetusteit of toekomstige geplande werken	Yield	5-10% (hoofdzakelijk 6-9%)
	D - Landbouwgrond	6.975.610	1b. Verkoopprijs per hectare 2. Vergelijking met andere panden (verkocht in de regio)	Prijs	60.000-110.000 EUR/ha

De yield is afhankelijk van de looptijd van de huurcontracten, de kwaliteit van de huurder, de marktvraag.

Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie is als volgt (ceteris paribus):

Niet-observeerbare input

	Impact op reële waarde bij:	
	daling	stijging
Prijs (in euro/m²)	negatief	positief
Vereist rendement (yield)	positief	negatief

Daarnaast kan de sensitiviteit van de fair value van de portefeuille als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging (daling) van 5% van de prijzen, geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille van circa 2.313.000,00 EUR.

2. Waarderingsproces

Het waarderingsproces binnen de Vabeld groep volgt een gecentraliseerde aanpak, waarbij het beleid en de procedures wat betreft de vastgoedschattingen worden bepaald door de raad van bestuur. Daarbij wordt tevens bepaald welke onafhankelijke vastgoeddeskundige zal worden aangesteld voor de respectievelijke delen van de vastgoedportefeuille. De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor hun opdracht en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten. De vastgoedportefeuille wordt op jaarbasis extern gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen en zijn gebaseerd op een multicriteria-aanpak. De onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalt de reële marktwaarde op basis van een inkomenskapitalisatiemethodologie (direct capitalisation) en/of op basis van marktprijs per oppervlakte. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken op basis van recente markttransacties voor vergelijkbare panden. De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site, waarna een gedetailleerd schattingsverslag wordt opgesteld per individueel pand.

Vastgoeddeskundige	De Expert	Deel van de portefeuille
I.R.E.S. BV	Wilfried Gees	83%
Landmeterskantoor Sabbe en Co NV	Rik Van Acker	1%
Focus Adviesbureau BV	Erik Schoolmeester	16%
Totaal		**100%**

Noot 1 - Algemene informatie

FORT NV (de 'Vennootschap') is een Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds ('GVBF') in de zin van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016, onder de vorm van eennaamloze vennootschap.

Deze jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's en is afgerond op de dichtstbijzijnde euro.

Noot 2 - Toepassing van nieuwe normen, interpretaties en wijzigingen

De Vennootschap heeft geen nog niet van kracht zijnde normen vervroegd toegepast.

2.1 - NIEUWE EN HERZIENE IFRS STANDAARDEN DIE DE GERAPPORTEERDE BEDRAGEN EN/OF TOELICHTINGEN IN DE JAARREKENING BEÏNVLOEDEN

In het huidig boekjaar, heeft de groep rekening gehouden met een aantal nieuwe en herziene IFRS standaarden die werden uitgevaardigd door de "International Accounting Standards Board (IASB)" en die voor het eerst verplicht van toepassing zijn voor het boekjaar dat start op 1 januari 2023. Het betreft:

IFRS 17 Verzekeringscontracten

- Aanpassing aan IFRS 17 verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: definitie van schattingen
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pijler Twee Modelregels (onmiddellijk toepasbaar – toelichtingen zijn vereist voor boekjaren op of na 1 januari 2023)

Bovenstaande verbeteringen en uitbreidingen hebben de cijfers in de jaarrekening van 2023 niet materieel beïnvloed.

2.2 - NIEUWE EN HERZIENE IFRS STANDAARDEN DIE GEPUBLICEERD WERDEN MAAR NOG NIET VERPLICHT TOEPASBAAR

De Groep heeft volgende nieuwe en herziene IFRS standaarden niet toegepast die, hoewel reeds gepubliceerd, nog niet verplicht van toepassing zijn:

- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024)
- Aanpassingen aan IFRS 16: Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024)
- Aanpassingen aan IAS 7 Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De impact van de eerste toepassing van de hierboven vermelde elementen is beoordeeldals niet-materieel voor de Vennootschap.

Noot 3 - Grondslagen voor financiële verslaggeving

3.1 - Boekhoudkundige regels

Overeenkomstig artikel 21 van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 stelt de Vennootschap haar statutaire jaarrekening op door toepassing van de IFRS ("International Financial Reporting Standards") die door de Europese Unie op de balansdatum zijn aanvaard.

3.2 - Basis van voorbereiding

De jaarrekening is opgesteld op basis van de historische kostprijsmethode, met uitzondering van vastgoedbeleggingen (en afgeleide financiële instrumenten indien van toepassing) die op het einde van elke verslagperiode tegen reële waarde zijn gewaardeerd, zoals uiteengezet in de onderstaande grondslagen voor financiële verslaggeving. De historische kostprijs is over het algemeen gebaseerd op de reële waarde van de tegenprestatie voor de goederen en diensten op de transactiedatum.

3.3 - Vreemde valutatransacties

Transacties in vreemde valuta worden in eerste instantie geboekt tegen de wisselkoers die geldt op de datum van de transacties.

Bij het opstellen van de jaarrekening worden monetaire activa en passiva in vreemde valuta omgerekend tegen de koers per balansdatum. Winsten of verliezen die voortvloeien uit deze omrekening worden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta worden in de winst- en verliesrekening opgenomen onder "Financieel resultaat".

3.4 - Stock

De voorraden worden gewaardeerd tegen een specifieke actief kostprijs of de netto-realisatiewaarde indien deze lager is. De netto verkoopwaarde komt overeen met de geschatte verkoopprijs verminderd met de gemaakte en nog te maken kosten.

De kostprijs van de aangekochte producten omvat de aanschaffingsprijs en de bijkomende kosten. Voor afgewerkte producten en de goederen in bewerking houdt de kostprijs rekening met de directe kosten en een gedeelte van de indirecte productiekosten, zonder administratieve of financiële kosten op te nemen.

3.5 - Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten vastgoed dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging te realiseren, of beide (met inbegrip van vastgoed inaanbouw). Ze worden in eerste instantie gewaardeerd tegen kostprijs, met inbegrip van eventuele transactiekosten en niet-aftrekbare BTW.

Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen reële waarde in overeenstemming met de boekhoudnorm IAS 40 Vastgoedbeleggingen en het Koninklijk Besluit van 9 november 2016.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en overdrachtsrechten bij een acquisitie worden in de nettowinst of het nettoverlies opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt op elke balansdatum op basis van een door eenonafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalde marktwaarde van de vastgoedportefeuille. De investeringswaarde wordt vervolgens verkregen door de markttransactiekosten bij verkoop toe te voegen.

De reële waarde van vastgoedbeleggingen conform IFRS 13 wordt verkregen door van de investeringswaarde de kosten en belastingen af te trekken die de belegger moet betalen om de eigendom van het vastgoed te verkrijgen. Op basis van de verschillende transacties die op de markt zijn geregistreerd past de Vennootschap volgende correcties toe van gemiddelde percentages van transactiekosten:

- 2,5% voor gebouwen met een waarde van meer dan EUR 2,5 miljoen
- 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Brussel / Wallonië), afhankelijk van de locatie, voor gebouwen met een waarde lager dan EUR 2,5 miljoen.

De kosten van belangrijke verbeterings- en renovatiewerkzaamheden worden in de boekwaarde van het onroerend goed opgenomen, voor zover de onafhankelijke deskundige een stijging van de waarde van het onroerend goed als gevolg van deze werkzaamheden erkent.

Onderhouds- en herstellingswerken die de functionaliteit van het gebouw niet ontwikkelen en het comfort niet verbeteren, worden als kosten opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Een vastgoedbelegging wordt niet langer in de balans opgenomen bij vervreemding of overgeheveld naar materiële vaste activa wanneer deze door de eigenaar wordt gebruikt. De winst of het verlies met betrekking tot het niet langer in de balans opnemen van het onroerend goed (berekend als het verschil tussen de netto-opbrengst bij vervreemding van het actief en zijn boekwaarde) wordt opgenomen in de nettowinst of het nettoverlies voor de periode waarin het onroerend goed niet langer in de balans wordt opgenomen.

3.6 - Leaseovereenkomsten

<u>De Vennootschap als leasinggever</u>

De Vennootschap gaat leaseovereenkomsten aan waarin zij optreedt als lessor van haar vastgoedbeleggingen.

De Vennootschap classificeert deze leaseovereenkomsten als financiële of operationele leaseovereenkomsten. Leaseovereenkomsten worden geclassificeerd als financiële leases indien zij nagenoeg alle risico's en voordelen van de eigendom overdragenaan de lessee. Alle andere leaseovereenkomsten worden geclassificeerd als operationele leases.

Indien de Vennootschap optreedt als een intermediaire lessor, moet zij de hoofdlease en de sublease als twee afzonderlijke leaseovereenkomsten verantwoorden. De sublease wordt geclassificeerd als een financiële of operationele lease met betrekking tot het actief dat onder het gebruiksrecht van de hoofdlease valt.

Vorderingen op lessees in het kader van financiële leases worden opgenomen als vorderingen ten bedrage van de netto-investering van de Vennootschap in de leaseovereenkomst. De financieringsbaten uit financiële leases worden verdeeld over de

periodes om een constant periodiek rendement op de netto-investering van de Vennootschap in de lease te weerspiegelen.

Voor de verwerking van operationele leases verwijzen we naar de sectie 3.13 Inkomsten.

De Vennootschap als leasingnemer

De Vennootschap erkent een recht-op-gebruik actief en een overeenkomstige leaseverplichting voor alle leaseovereenkomsten waarin de Vennootschap leasingnemer is, behalve voor korte termijn leases (gedefinieerd als leases met een leasetermijn van 12 maanden of minder) of voor leases waar het onderliggend actief een lage waarde heeft. Voor deze leases erkent de Vennootschap de leasebetalingen als een operationele kost die lineair wordt gespreid over de leaseperiode.

De Vennootschap bepaalt initieel het recht-op-gebruik van de verhuurde activa op basis van de overeenkomstige leaseverplichting. De leaseverplichting wordt initieel gewaardeerd als de actuele waarde van de nog niet-betaalde leasebetalingen bij de start van de overeenkomst, verdisconteerd aan de interest impliciet vermeld in de lease. Deze leaseverplichtingen worden geboekt als financiële verplichting tegen de geamortiseerde kostprijs, in de rubriek "Kort(lang)lopende financiële schulden".

Het gebruiksrecht van de lange termijn huurovereenkomsten van gronden (bv. erfpacht) wordt geboekt in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en gewaardeerd tegen de reële waarde.

3.7 - Andere materiële vaste activa

De overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingsverliezen. Een lineaire afschrijving wordt toegepast op de geschatte gebruiksduur van het actief. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden ten minste eenmaal per jaar aan het einde van het boekjaar herzien.

3.8 - Investeringen in dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures

Wanneer de Vennootschap controle over een dochteronderneming, gezamenlijke zeggenschap in een joint venture, of een invloed van betekenis in een geassocieerde onderneming verwerft, wordt het aandeel in de verworven activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen initieel geherwaardeerd tegen de reële waarde op de overnamedatum en verwerkt volgens de equity-methode.

Indien de overnamevergoeding meer bedraagt dan de reële waarde van het verworven aandeel in de overgenomen activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen wordt dit verschil als goodwill opgenomen. Is de aldus berekende goodwill negatief, dan wordt dit verschil onmiddellijk in het resultaat verwerkt.

Daarna wordt het aandeel van de Vennootschap in het resultaat van dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen overeenkomstig de equity-methode in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tot de dag dat er een einde komt aan de controle, gezamenlijke zeggenschap of de invloed van betekenis. Wanneer het aandeel van de Vennootschap in de verliezen groter wordt dan de boekwaarde van de deelneming, wordt de boekwaarde op nul gezet en worden bijkomende verliezen enkel nog opgenomen in de mate dat de Vennootschap bijkomende verplichtingen op zich genomen heeft. Niet-gerealiseerde winsten uit transacties met dochterondernemingen, joint ventures

en geassocieerde ondernemingen worden geëlimineerd ten belope van het belang van de Vennootschap tegenover de deelneming in de dochteronderneming, de joint venture of de geassocieerde onderneming. De nettoboekwaarde van deelnemingen wordt opnieuw geëvalueerd indien er indicaties zijn van een bijzondere waardevermindering, of indicaties dat eerder opgenomen bijzondere waardeverminderingen niet langer gerechtvaardigd zijn. De deelnemingen in de balans omvatten ook de boekwaarde van gerelateerde goodwill.

3.9 - Financiële activa en passiva

Financiële activa en financiële verplichtingen worden opgenomen in de balans van de Vennootschap wanneer de Vennootschap partij wordt bij de contractuele bepalingen van de financiële instrumenten.

3.9.1 - Financiële activa

Handelsvorderingen en andere financiële vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde.

Vervolgens worden de handelsvorderingen en andere financiële vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, d.w.z. de initiële boekwaarde, verminderd met de aflossingen op de hoofdsom en vermeerderd met de geaccumuleerde afschrijvingen, berekend met behulp van de effectieve-rentemethode, van een eventueel verschil tussen dat initiële bedrag en de waarde op vervaldatum en aangepast voor eventuele bijzondere waardeverminderingsverliezen.

3.9.2 - Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen en kasequivalenten bestaan uit rekeningen-courant en kasmiddelen. Kasequivalenten zijn kortlopende, zeer liquide beleggingen die gemakkelijk kunnen worden omgezet in een bekend bedrag aan geldmiddelen, een looptijd hebben bij verwerving van drie maanden of minder en niet onderhevig zijn aan een significant risico van waardeverandering.

3.9.3 - Handelsschulden en andere schulden

Handelsschulden en andere schulden worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

3.9.4 - Financiële schulden

Leningen worden initieel opgenomen tegen reële waarde (ontvangen bedrag, na aftrek van de gemaakte transactiekosten). Vervolgens worden de leningen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode.

De effectieve-rentemethode is een methode om de geamortiseerde kostprijs van een financiële verplichting te berekenen en de rentelasten toe te rekenen aan de desbetreffende periode. De effectieve rentevoet is de rentevoet die de geschatte toekomstige contante betalingen (inclusief alle betaalde of ontvangen provisies en punten die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet, transactiekosten en andere premies en kortingen) over de verwachte looptijd van de financiële verplichting of, indien van toepassing, een kortere periode, verdisconteert tot de geamortiseerde kostprijs van een financiële verplichting.

3.9.5 - Bijzondere waardevermindering van financiële activa

De Vennootschap neemt een bijzonder waardeverminderingsverlies op voor verwachte kredietverliezen op haar financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen. Het bedrag van de verwachte kredietverliezen wordt op elke verslagdatum geactualiseerd om rekening te houden met de wijzigingen in het kredietrisico

die zich sinds de eerste opname van het financieel actief hebben voorgedaan.

De Vennootschap erkent de verwachte kredietverliezen over de levensduur van de financiële activa, met inbegrip van de handelsvorderingen. De verwachte kredietverliezen op deze financiële activa worden geschat aan de hand van een voorzieningenmatrix op basis van de historische ervaring van de Vennootschap met kredietverliezen, aangepast voor debiteuren specifieke factoren, algemene economische omstandigheden en een beoordeling van zowel de huidige als de verwachte toekomstige richting van de omstandigheden op de balansdatum, met inbegrip van de tijdswaarde van geld, indien van toepassing.

3.9.6 - Niet langer opnemen van financiële activa en financiële verplichtingen

De Vennootschap neemt de financiële activa en financiële verplichtingen niet langer op in de balans als en slechts als, respectievelijk:

- de contractuele rechten op de kasstromen uit het actief vervallen of, nagenoeg alle risico's en voordelen van de eigendom van dat actief zijn overgedragen aan een derde partij;
- de verplichtingen worden afgewikkeld, geannuleerd of verlopen zijn.

Het verschil tussen de boekwaarde van het niet langer in de balans opgenomen financiële actief en de ontvangen of te ontvangen vergoeding of, de boekwaarde van de financiële verplichting die niet langer in de balans wordt opgenomen en de betaalde en verschuldigde vergoeding wordt opgenomen in het nettoresultaat.

3.10 - Afgeleide instrumenten

De Vennootschap gebruikt derivaten om valuta-en renterisico's af te dekken die voortvloeien uit haar financieringsactiviteiten. De Vennootschap houdt geen derivaten aan noch geeft zij derivaten uit voor speculatieve transactie-doeleinden.

De derivaten worden initieel opgenomen en nadien ook gewaardeerd tegen reële waarde. De Vennootschap past geen hedge accounting toe in overeenstemming met IFRS 9.

Ze verschijnen op de balans bij de vlottende en vaste financiële activa wanneer hun reële waarde positief is en bij de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen als hun reële waarde negatief is.

3.11 - Eigen vermogen

Gewone aandelen worden als eigen vermogen geclassificeerd. Externe kosten die direct toerekenbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden in het eigen vermogen opgenomen, na aftrek van belastingen, als een vermindering van de opgehaalde sommen.

De toewijzing van de resultaten aan de verschillende reserves, zoals vereist door het Koninklijk Besluit betreffende FIIS, wordt vastgelegd na goedkeuring door de Algemene Vergadering.

Er wordt een wettelijke reserve (niet uitkeerbaar) aangelegd ten belope van minimum 5% van de nettowinst van het boekjaar tot deze 10% van het aandelenkapitaal bedraagt.

Dividenden worden als een verplichting opgenomen na goedkeuring door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

3.12. - Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen indien de onderneming een bestaande (wettelijke of feitelijke) verplichting heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden, indien het

waarschijnlijk is dat de onderneming verplicht zal zijn de verplichting af te wikkelen en indien het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden ingeschat.

Het bedrag dat als voorziening is opgenomen, is de beste schatting van de vergoeding die nodig is om de huidige verplichting op de balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden die aan de verplichting verbonden zijn. Indien een voorziening wordt gewaardeerd op basis van schattingen van de kasstromen die nodig zijn om de huidige verplichting af te wikkelen, is de boekwaarde ervan de contante waarde van die kasstromen (wanneer de impact van de tijdswaarde van geld materieel is).

Indien sommige of alle economische voordelen die nodig zijn om een voorziening af te wikkelen naar verwachting zullen worden teruggevorderd van een derde partij, wordt een vordering opgenomen als een actief indien het vrijwel zeker is dat de terugbetaling zal worden ontvangen en de vordering op betrouwbare wijze kan worden gewaardeerd.

3.13. - Inkomsten

Huuropbrengsten uit operationele leases worden lineair over de looptijd van de leaseovereenkomst als inkomsten verantwoord. Huurkortingen en andere voordelen die aan klanten worden toegekend, worden lineair opgenomen over de eerste vaste periode van de huurovereenkomst.

Opbrengsten uit onderhoudsdiensten, managementdiensten, enz. (opgenomen in huurcontracten of in afzonderlijke overeenkomsten) worden verantwoord op het moment dat de diensten worden verleend, hetgeen overeenkomt met een lineaire boeking in de loop van het jaar.

3.14. - Aan makelaars betaalde commissies en andere transactiekosten

De initiële boekwaarde van de activa omvat de commissies met betrekking tot de aankoop van vastgoedbeleggingen. De taxatiekosten van onroerend goed worden als kosten in de winst- en verliesrekening opgenomen.

3.15- Financieel resultaat

De netto financieringskosten omvatten de rente op leningen berekend volgens de effectieve rentemethode (zie leningen).

Rentebaten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop zij betrekking hebben op basis van het effectieve rendement op het actief. Dividendinkomsten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen op de datum waarop recht op betaling wordt vastgesteld.

3.16 - Inkomstenbelasting

De winstbelasting voor het jaar omvat de actuele en uitgestelde belastingen. Het wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening, behalve als het gaat om posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval het ook in het eigen vermogen wordt opgenomen. De actuele belasting is het bedrag van de verschuldigde belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de eventuele aanpassing van de betaalde (of terug te vorderen) belasting met betrekking tot voorgaande jaren. Het wordt berekend aan de hand van het belastingtarief dat van kracht is op de balansdatum. Uitgestelde belastingen worden berekend op tijdelijke verschillen tussen de belastinggrondslag en de boekwaarde van een actief of verplichting. Het wordt berekend aan de hand van het belastingtarief dat van toepassing is op de volgende jaren.

Noot 4 - Beoordelingen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening kan de Raad van Bestuur geacht worden om een aantal schattingen en/of belangrijke beoordelingen te vellen, in kader van het van toepassing zijnde stelsel inzake financiële verslaggeving.

Voor de formulering van deze schattingen en beoordelingen kan de Raad van Bestuur zich baseren op zijn ervaring, op de bijstand van derden, met name vastgoeddeskundigen, en op andere relevant geachte bronnen.

De belangrijkste schatting heeft betrekking op de waardering van de reële waarde van vastgoedbeleggingen, waarbij de Vennootschap wordt bijgestaan door een vastgoeddeskundige.

De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen. Deze laatste worden regelmatig herzien en zo nodig aangepast. Graag verwijzen wij naar bijlage 28 voor details omtrent vastgoedwaarderingen.

FORT NV
Institutionele beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht die de vorm aanneemt van een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds
Meensesteenweg 608
8800 Roeselare
Ondernemingsnummer 0400.840.919
RPR Gent, afdeling Kortrijk

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de jaarvergadering over de jaarrekening per 30/09/2023

Beste aandeelhouders,

Overeenkomstig artikel 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen brengen wij u verslag uit over de activiteiten van de Vennootschap en over het beheer tijdens het afgelopen boekjaar, afgesloten op 30/09/2023.

De Vennootschap werd op 13 november 2019 toegevoegd aan de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF).

Ter herinnering :

De vennootschap FORT NV is voor 52,51% in handen van VABELD NV.

De vennootschap PANS NV (100% dochter van VABELD NV), bezit de overige 47,49% van het aandelenpakket in FORT NV.

Bovendien is FORT NV via zijn aandeelhouders verbonden met de andere vennootschappen van de groep: TEXTILAC NV, Shoprent NV, BEL-EURO-PA-INVEST NV.

VABELD NV aandelen zijn uiteindelijk in handen van particulieren. VABELDI BV, VABELDA BV en VABELDO BV zijn eveneens in handen van dezelfde aandeelhouders.

De aan u voorgelegde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, meer bepaald boek 3, titel 1 met betrekking tot de jaarrekeningen van vennootschappen met rechtspersoonlijkheid en overeenkomstig de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de vennootschap van toepassing zijn.

1. Herinnering aan de managementdoelstellingen & investeringsstrategie

Het beheer van de GVBF is erop gericht om over een beleggings- en houdsterhorizon op lange termijn recurrente prestaties en een regelmatige dividenduitkering te bieden, die worden gegenereerd door huurinkomsten uit in België gelegen onroerende activa. Deze laatste bestaan hoofdzakelijk uit woonhuizen, commerciële panden (kantoren & parkings), bouwgrond & landbouwgrond.

2. Geschiedenis en evolutie van het kapitaal en de aandeelhouders

Het statuut van de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfonds werd aangenomen op 13 november 2019.

Het kapitaal van de vennootschap is vertegenwoordigd door 433.225 aandelen.

3. Resultaten en positie van de onderneming.

Zoals vereist door IFRS, worden dividenden pas geboekt op het ogenblik van de goedkeuring door de algemene vergadering.

3.1. Resultatenrekening :

Het resultaat van het boekjaar bedraagt 8.192.434 € en bestaat voornamelijk uit de huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen en de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

3.2. Balansanalyse

Aan de activazijde

Portefeuilleresultaat op vastgoedbeleggingen resulteerde meestal in positieve variaties van het onderliggende vastgoed

Er werden vastgoedbeleggingen aangekocht voor een bedrag van 169.446 €.

Er werden geen vastgoedbeleggingen verkocht.

De verandering in de reële waarde bedraagt 6.097.554 €.

De voornaamste variatie in de vlottende activa bestaan uit:

- De lange termijn handelsvorderingen betreft toegestaan betalingsuitstel aan bepaalde huurders.
- De korte termijn handelsvorderingen zijn gestegen met 47.720 € (+).
- De belastingvorderingen en andere vlottende activa zijn gestegen met 120.358 € (+) door een stijging in de diverse vorderingen
- Er was een vermeerdering van kas en kasequivalenten voor een totaal van 1.493.699 € (+).

Aan de passivazijde

De wijziging in het eigen vermogen bedraagt 8.118.434 € (+) en vloeit hoofdzakelijk voort uit de volgende bewegingen:

- Evolutie van reserves van 4.639.332 € (+). Zie hiervoor het detail mutatieoverzicht van het eigen vermogen.
- Evolutie van het netto resultaat van het boekjaar : 3.479.098 € (+).

De voornaamste variatie in de schulden betreffen met :

- Het verminderen van langlopende schulden t.o.v. kredietinstellingen met 225.000 €.
- De vermeerdering van de handelsschulden en andere kortlopende schulden met 72.334 €

3.3. Eigendomssituatie

De hieronder gepresenteerde netto inventariswaarde komt overeen met de activa en passiva van de onderneming.

De waardering van de verschillende vastgoedbeleggingen is vastgesteld op basis van de getaxeerde waarde van de onroerende goederen per 30/09/2023 en op basis van het eigen vermogen van de participaties die ook onder IFRS in functie is van de getaxeerde waarde van hun vastgoedbeleggingen van de vennootschap.

De netto-inventariswaarde (NIW) moet ten minste eenmaal per jaar, op het einde van het boekjaar, worden vastgesteld.

Deze waarde wordt verkregen door het geconsolideerde netto actief van de GVBF, na aftrek van de minderheidsbelangen, of, bij gebrek aan consolidatie, het netto actief op statutair niveau, te delen door het aantal aandelen of deelnemingsrechten uitgegeven door de GVBF, na aftrek van de eigen aandelen of deelnemingsrechten, indien van toepassing, op geconsolideerd niveau.

De berekening van de netto-inventariswaarde van de vennootschap per 30/09/2023 is als volgt opgebouwd :

FORT	30/09/2023
Netto Inventariswaarde	44.954.117 €
Netto Inventariswaarde per aandeel	104 €

3.4. Bancaire en financiële schuldenlast

Voor de financiering van haar activiteiten kan de vennootschap een beroep doen op haar aandeelhouders en financiële instellingen.

Schuldgraad

Financiële schuldenlast	30/09/2023
Bankkredieten – direct *	3.375.000 €
Bankkredieten – indirect *	- €
Totaal bankkredieten	**3.375.000 €**
Niet-bankkredieten – direct *	953.298 €
Niet-bankkredieten – indirect	- €
Totaal niet-bankkredieten	**953.298 €**
Waarde van aangehouden vastgoedbeleggingen en investeringen in verbonden ondernemingen	46.261.122 €
Bankschuldratio	**7,30 %**
Max bankschuldratio van alternatief investeringsfonds (AIF)	
Niet-bankschuldratio	**2,06 %**
Max niet-bankschuldratio van alternatief investeringsfonds (AIF)	

* inclusief opgebouwde rente

Op 30 september 2023 bedroeg de niet-bankschuldgraad 2,06 % van de totale waarde van het onroerend goed van de vennootschap. In vergelijking met vorig boekjaar is dit een daling van 0,94 % die voornamelijk verklaard kan worden door een vermeerdering van de waarde van aangehouden vastgoedbeleggingen voor een bedrag van 6.267.000 € en door het feit dat de schulden t.o.v. verbonden ondernemingen zijn gedaald. De bankschuldratio is gedaald met 1,70 % die voornamelijk verklaard kan worden door een vermeerdering van de waarde van aangehouden vastgoedbeleggingen voor een bedrag van 6.267.000 € en het verder aflossen van de financiële schulden t.o.v. kredietinstellingen.

4. Kosten voor GVBF

De GVBF-reglementering voorziet plafonds voor de exploitatie- en beheerskosten. Per 30 september 2023 lagen de ratio's van de bedrijfs- en beheerskosten en de beheersvergoedingen binnen de limieten die in het document met de beleggersinformatie werden vastgesteld.

5. Risico's en onzekerheden

De Raad van Bestuur moet u informeren over de volgende risico's en onzekerheden waarmee het bedrijf wordt geconfronteerd.

In overeenstemming met de informatie in het Investor Information Document is het risicoprofiel van de GVBF als volgt :

Algemene risico's

Risico van kapitaalverlies :

GVBF biedt geen enkele garantie voor kapitaalbescherming. Beleggers worden gewaarschuwd dat hun kapitaal niet gegarandeerd is en niet of slechts gedeeltelijk kan worden teruggegeven. Beleggers mogen niet in de GVBF beleggen als ze de gevolgen van een dergelijk verlies niet kunnen dragen.

Discretionaire managementrisico's :

De beheerstijl van GVBF is gebaseerd op het anticiperen op de evolutie van de verschillende markten en/of op de selectie van vastgoed. Het risico bestaat dat de GVBF niet altijd in de best presterende markten of eigendommen belegd. De prestaties van de GVBF kunnen lager zijn dan de beheers doelstelling. De NIW (netto-inventariswaarde) van de GVBF kan ondermaats zijn.

Risico's met betrekking tot de investeringsstrategie

Risico's van de vastgoedmarkt:

De investeringen van de GVBF zijn onderhevig aan de risico's die inherent zijn aan het bezit en het beheer van onroerende goederen.

In deze context zijn de prestaties en de evolutie van het belegde kapitaal blootgesteld aan het risico verbonden aan de evolutie van deze activacategorie. Een zeer groot aantal factoren (die in het algemeen verband houden met de economie of meer specifiek met de vastgoedmarkt) kan een negatieve invloed hebben op de waarde van het vastgoed in het bezit van de GVBF en bijgevolg ook een negatieve invloed hebben op de NIW van de GVBF. Er kan dus geen zekerheid worden gegeven over de prestaties van de activa.

Bovendien moet worden opgemerkt dat de vastgoedmarkt geen onmiddellijke liquiditeit van de door de GVBF aangehouden onroerende goederen mogelijk maakt, gezien de vertragingen in de transacties en de daarmee samenhangende fiscale kosten.

Risico's met betrekking tot de afschrijving van de onroerende goederen :

De vastgoedportefeuille van GVBF bestaat meestal uit winkels en residentiële panden in België waardoor de waarde ervan dus onderhevig is aan de evolutie, en de waarde ervan is dus onderhevig aan de evolutie van de lokale vastgoedmarkt. Er kan niet worden uitgesloten dat dit goed in de loop van de tijd wordt afgeschreven, hetzij als gevolg van algemene marktontwikkelingen, lokale factoren of nieuwe milieunormen. Deze risico's zijn aanwezig en het optreden ervan kan leiden tot een daling van de GVBF NIV.

Hefboomwerkingsrisico's:

GVBF kunnen een beroep doen op kredieten om hun toekomstige investeringen te financieren. Onder deze omstandigheden kunnen schommelingen op de vastgoedmarkt de terugbetalingscapaciteit van de schuld aanzienlijk verminderen en kunnen schommelingen op de kredietmarkt de financieringsbronnen verminderen en de kosten van een dergelijke financiering aanzienlijk verhogen.

Het hefboomeffect heeft tot gevolg dat de capaciteit van de GVBF om te investeren in vastgoed toeneemt. Het hefboomeffect kan de impact op de NIW van de in de vorige paragraaf beschreven risico's met betrekking tot de vastgoedmarkt versterken.

Tegenpartijrisico :

Het tegenpartijrisico is het risico dat een marktpartij (voor Financiële Activa) of huurders (voor Onroerende Goederen) in gebreke blijft, wat leidt tot een betalingsachterstand. Het in gebreke blijven van een tegenpartij kan leiden tot een daling van de NIW.

Renterisico :

Ondanks een mogelijke afdekking van het renterisico kunnen de GVBF blootgesteld blijven aan renteschommelingen, zowel naar boven als naar beneden, aangezien de bancaire schulden tegen variabele rentevoeten kunnen worden opgenomen. Een stijging van de rente, indien dit risico niet volledig is afgedekt, zal dus leiden tot een stijging van de kosten voor de aflossing van de schuld en zal de resultaten van de GVBF doen dalen. Onder deze extreme omstandigheden kan dit risico leiden tot een negatieve hefboomwerking en een lagere NIW.

Kredietrisico :

Dit algemene risico houdt verband met een waardevermindering van een effect als gevolg van een verslechtering van de kwaliteit van de emittent (bijvoorbeeld een waardevermindering als gevolg van zijn financiële en economische situatie) of het in gebreke blijven van de emittent (onvermogen om zijn financiële verplichtingen na te komen). Een daling van de waarde van een effect kan leiden tot een daling van de NIW.

Liquiditeitsrisico :

Voor zover (i) de GVBF een closed-end fonds is en (ii) de GVBF als closed-end naamloze vennootschap niet de mogelijkheid biedt aan aandeelhouders om de terugbetaling van aandelen te vragen, is er geen liquiditeitsrisico verbonden aan de aflossingsverplichtingen van de GVBF.

Garantie of bescherming :

Er wordt aan herinnerd dat GVBF geen enkele garantie of bescherming geniet, het is mogelijk dat het aanvankelijk geïnvesteerde kapitaal niet volledig wordt teruggegeven.

6. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Nihil.

7. Informatie over omstandigheden die een belangrijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de onderneming.

Onder voorbehoud van economische (en gezondheids-) omstandigheden voorzien wij geen andere belangrijke omstandigheden die de toekomstige ontwikkeling van onze onderneming in belangrijke mate kunnen beïnvloeden. Om de toekomstige financiële gevolgen voor de onderneming te bepalen, zijn hypothesen van huurkortingen en verzuim over drie en zes maanden opgesteld.

8. Onderzoek en ontwikkeling

In het afgelopen boekjaar zijn er geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd.

9. Bezoldiging van de raad van bestuur

Nihil.

10. Vestigingen

Nihil.

11. Motivering voor de toepassing van de boekhoudregels in het kader van het continuïteitsbeginsel

Nihil.

12. Informatie vereist door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

Nihil.

13. Informatie over het gebruik van financiële instrumenten door de onderneming en indien relevant

Nihil.

14. Rechtvaardiging van de onafhankelijkheid en deskundigheid van ten minste één lid van het auditcomité op het gebied van boekhouding en controle van jaarrekeningen

Het bedrijf heeft geen auditcomité.

VOORGESTELDE BESTEMMING VAN DE NETTO-INKOMSTEN VOOR HET JAAR

Er wordt voorgesteld om de jaarrekening goed te keuren zoals deze wordt gepresenteerd, met een boekhoudkundige winst van 8.192.434 €.

Dit resultaat dient voor 6.097.554 € te worden toegewezen aan de reserves voor wijzigingen in de reële waarde van vastgoed, voor 1.456.000 € als toe te kennen dividend en het resterende saldo van 638.880 € aan de overige reserves.

Rekening houdend met deze toewijzing zou het eigen vermogen van de vennootschap 44.954.117 € bedragen.

Wij verzoeken u de jaarrekening goed te keuren en kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor het in het afgelopen boekjaar uitgeoefende mandaat.

Opgemaakt te Roeselare, op 28 / 08 / 2024

Handtekening bestuurders:

VABELDI BV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Didier Kerckhof gedelegeerd bestuurder	VABELDA BV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Danny Kerckhof bestuurder	VABELDO BV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, mevrouw Dorine Kerckhof bestuurder

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN FORT NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2023

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Fort NV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar. Dit commissarisverslag volgt op ons verslag van niet-bevinding opgesteld op 29 maart 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 benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 28 april 2023, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 30 september 2025. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Fort NV uitgevoerd gedurende vier opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 30 september 2023 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 49.513.512 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar 8.192.434 EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 30 september 2023, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards ("IFRS") zoals goedgekeurd door de Europese Unie evenals met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris 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 opheldering en inlichtingen verkregen.

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 de International Financial Reporting Standards ("IFRS"), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de 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.

Bij het opstellen 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 liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van 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 deze 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. Een wettelijke controle biedt evenwel 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 van 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 de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die 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 de interne beheersing van de Vennootschap;
- 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 of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteits-veronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, 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 haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, 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 de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, 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 onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag 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, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, 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.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen, uitgezonderd dat:
    - in strijd met artikel 3:1 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen, de jaarrekening niet binnen een termijn van 6 maanden na de afsluitingsdatum van het boekjaar ter goedkeuring werd voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders;
    - in strijd met artikel 3:10 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen, de jaarrekening over het boekjaar dat afgesloten werd op 30 september 2022 niet binnen de wettelijke termijn van 1 maand na goedkeuring van de jaarrekening, en ten laatste zeven maanden na de datum van afsluiting van het boekjaar, werd neergelegd bij de Nationale Bank van België;
    - de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake de termijnen voor de overhandiging van de vereiste documenten aan de commissaris en aan de aandeelhouders alsook voor de bijeenroeping van de algemene vergadering niet werden nageleefd;
    - de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake de termijn van het ter goedkeuring voorleggen van de jaarrekening aan de algemene vergadering van aandeelhouders niet werden nageleefd;
    - de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake de termijn van neerlegging van de jaarrekening bij de Nationale Bank van België niet werden nageleefd.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Berchem-Antwerpen, 28 augustus 2024

Finvision Bedrijfsrevisoren Antwerpen BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Karel Nijs
Bedrijfsrevisor erkend door de FSMA
Vennoot