Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

CONSO 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM VAN DE CONSOLIDERENDE VENNOOTSCHAP ~~OF VAN HET CONSORTIUM~~[1] [2]: .....

Cores Development.....

Rechtsvorm[3]: NV.....

Adres: Mechelsesteenweg .....Nr.: 176..... Bus: .....

Postnummer: 2018..... Gemeente: Antwerpen .....

Land: België .....

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Antwerpen .....

Internetadres[4]: http://www.coresdevelopment.be.....

E-mailadres[4] : info@coresdevelopment.be .....

Ondernemingsnummer BE0889278875

DATUM 13/09/2021 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING in DUIZENDEN EURO[5]

voorgelegd aan de algemene vergadering van 06/06/2025

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2024 tot 31/12/2024

Vorig boekjaar van 01/01/2023 tot 31/12/2023

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / ~~zijn niet~~**[1] identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Zijn gevoegd bij deze geconsolideerde jaarrekening: - het geconsolideerde jaarverslag
- het controleverslag over de geconsolideerde jaarrekening

ZO DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING DOOR EEN BELGISCHE DOCHTER WORDT NEERGELEGD
Naam van de Belgische dochter die de neerlegging verricht *(artikel 3:26, §2, 4°, a) van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen).*

Ondernemingsnummer van de Belgische dochter die de neerlegging verricht

---

Totaal aantal neergelegde bladen: ……44 Nummers van de secties van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: CONSO 5.2, CONSO 5.3, CONSO 5.4, CONSO 5.8.1, CONSO 5.8.2, CONSO 5.8.5, CONSO 5.9.6, CONSO 5.16, CONSO 8, CONSO 9 .....

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Domest BV vertegenwoordigd
door de heer Van Bogaert Jurgen
Gedelegeerd bestuurder

DocuSigned by:
Jurgen Van Bogaert
D054B60343EC42E...

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Robinia BV vertegenwoordigd
door de heer Peter Leyssens
Gedelegeerd bestuurder

DocuSigned by:
Peter Leyssens
3827E02941E0429...

1 Schrappen wat niet van toepassing is.
2 Een consortium dient de sectie CONSO 5.4 in te vullen.
3 In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm “in vereffening” vermeld.
4 Facultatieve vermelding.
5 Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 2

LIJST VAN DE BESTUURDERS OF ZAAKVOERDERS VAN DE CONSOLIDERENDE ONDERNEMING EN VAN DE COMMISSARISSEN DIE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING HEBBEN GECONTROLEERD

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

Domest BV ondernemingsnummer: BE0471330027
Palmenlaan 10 , 2020 Antwerpen, België
Functie : Gedelegeerd bestuurder begin mandaat 7/06/2024 einde mandaat 7/06/2030
Vertegenwoordigd door : **Van Bogaert Jurgen**
Palmenlaan 10, 2020 Antwerpen, België

Synepeia BV ondernemingsnummer: BE0829848757
Vleminckveld 22 , 2000 Antwerpen, België
Functie : Bestuurder begin mandaat 7/06/2024 einde mandaat 7/06/2030
Vertegenwoordigd door : **Roussis Axel**
Vleminckveld 22 , 2000 Antwerpen, België

Robinia BV ondernemingsnummer: BE0878603333
Acacialaan 11, 2020 Antwerpen, België
Functie : Gedelegeerd bestuurder begin mandaat 07/06/2024 einde mandaat 7/06/2030
Vertegenwoordigd door : **Leyssens Peter**
Acacialaan 11, 2020 Antwerpen, België

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV ondernemingsnummer: BE0429053863
Lidmaatschapsnummer Instituut: B00025
Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J , 1930 Zaventem, België
Functie : Commissaris begin mandaat 07/06/2024 einde mandaat 4/06/2027
Vertegenwoordigd door : **Vandeweyer Ben**
Lidmaatschapsnummer Instituut: A02274
De Keyserlei 60A, 2018 Antwerpen, België

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE BALANS NA WINSTVERDELING[6]

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	5.7	20	**108**	**217**
VASTE ACTIVA		21/28	**2.727**	**2.468**
Immateriële vaste activa	5.8	21	**615**	**650**
Positieve consolidatieverschillen	5.12	9920	96	122
Materiële vaste activa	5.9	22/27	**1.340**	**1.506**
Terreinen en gebouwen		22	197	197
Installaties, machines en uitrusting		23	90	72
Meubilair en rollend materieel		24	95	158
Leasing en soortgelijke rechten		25	102	21
Overige materiële vaste activa		26	857	1.059
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	5.1-5.4/5.10	28	**675**	**190**
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	5.10	9921		
Deelnemingen		99211	11	34
Vorderingen		99212		
Andere ondernemingen	5.10	284/8		
Aandelen		284		
Vorderingen		285/8	664	156

6 Artikel 3:114 van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875	CONSO 3.1

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	**185.003**	**143.208**
Vorderingen op meer dan één jaar		29	**4.108**	**4.084**
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291	4.108	4.084
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	**156.206**	**119.693**
Voorraden		30/36	156.206	119.693
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	156.206	119.693
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	**20.728**	**16.946**
Handelsvorderingen		40	18.517	8.397
Overige vorderingen		41	2.211	8.549
Geldbeleggingen		50/53		**765**
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		765
Liquide middelen		54/58	**3.573**	**1.384**
Overlopende rekeningen		490/1	**388**	**337**
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	**187.838**	**145.893**

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	**39.687**	**37.915**
Inbreng[7]		10/11	**1.094**	**1.094**
Kapitaal		10	1.000	1.000
Geplaatst kapitaal		100	1.000	1.000
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
Buiten kapitaal		11	94	94
Uitgiftepremies		1100/10	94	94
Andere		1109/19		
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Geconsolideerde reserves	(+)/(-) 5.11	9910	**38.408**	**36.636**
Negatieve consolidatieverschillen	5.12	9911	185	185
Omrekeningsverschillen	(+)/(-)	9912		
Kapitaalsubsidies		15		
BELANGEN VAN DERDEN				
Belangen van derden		9913		
VOORZIENINGEN, UITGESTELDE BELASTINGEN EN BELASTINGLATENTIES		16	**1.297**	**4.971**
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	**695**	**4.569**
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5	695	4.569
Uitgestelde belastingen en belastinglatenties	5.6	168	**602**	**401**

7 Som van de rubrieken 10 en 11 of van de rubrieken 110 en 111.

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	**146.855**	**103.007**
Schulden op meer dan één jaar	5.13	17	**87.779**	**81.612**
Financiële schulden		170/4	87.764	81.596
Achtergestelde leningen		170	36.518	20.198
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	68	14
Kredietinstellingen		173	51.177	61.384
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	15	16
Schulden op ten hoogste één jaar	5.13	42/48	**57.328**	**21.281**
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	28.267	10.534
Financiële schulden		43	11.837	185
Kredietinstellingen		430/8	11.837	185
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	9.624	4.433
Leveranciers		440/4	9.624	4.433
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	1.759	1.865
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	966	198
Belastingen		450/3	813	23
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	153	174
Overige schulden		47/48	4.847	4.067
Overlopende rekeningen		492/3	**1.747**	**115**
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	**187.838**	**145.893**

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 4

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING *(uitsplitsing van de bedrijfsresultaten naar hun aard*[8])

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	**31.864**	**65.991**
Omzet	5.14	70	28.709	104.991
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71	939	-41.343
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten		74	2.216	2.343
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	5.14	76A		
Bedrijfskosten		60/66A	**27.286**	**57.345**
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	14.166	29.809
Aankopen		600/8	32.029	43.526
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	-17.864	-13.716
Diensten en diverse goederen		61	17.126	19.587
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	5.14	62	1.611	1.494
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	582	1.172
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4	-4.485	-868
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		635/8	-3.874	3.519
Andere bedrijfskosten		640/8	1.963	2.633
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Afschrijvingen op positieve consolidatieverschillen		9960		
Niet-recurrente bedrijfskosten	5.14	66A	198	
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	**4.577**	**8.646**

8 De bedrijfsresultaten kunnen ook worden gerangschikt naar hun bestemming *(in toepassing van artikel 3:149, §2 van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen).*

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	**2**	**328**
Recurrente financiële opbrengsten		75	2	328
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751		169
Andere financiële opbrengsten		752/9	2	159
Niet-recurrente financiële opbrengsten	5.14	76B		
Financiële kosten		65/66B	**1.856**	**2.000**
Recurrente financiële kosten		65	1.856	2.000
Kosten van schulden		650	1.625	1.065
Afschrijvingen op positieve consolidatieverschillen		9961	0	0
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	232	935
Niet-recurrente financiële kosten	5.14	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	2.723	6.974
Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen en de belastinglatenties		780	**422**	**633**
Overboeking naar de uitgestelde belastingen en de belastinglatenties		680	**-598**	**-4**
Belastingen op het resultaat (+)/(-)		67/77	**748**	**1.071**
Belastingen	5.14	670/3	.791	1.068
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	-42	
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	**1.799**	**6.543**
Aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast (+)/(-)		9975		
Winstresultaten (+)		99751		
Verliesresultaten (-)		99752		
Geconsolideerde winst (Geconsolideerd verlies) (+)/(-)		9976		
Aandeel van derden in het resultaat (+)/(-)		99761		
Aandeel van de groep in het resultaat (+)/(-)		99762	**1.799**	**6.543**

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE DOCHTERONDERNEMINGEN EN VAN DE VENNOOTSCHAPPEN WAAROP DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE WORDT TOEGEPAST

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Toegepaste methode (I/E/V1/V2/V3/V4)[9] [10]	Gehouden deel van het kapitaal of de inbreng[11] (in %)	Wijziging in het percentage van het gehouden kapitaal of de gehouden inbreng (t.o.v. het vorige boekjaar)[12]
Cores Propertjes NV Mechelsesteenweg 176 2018 Antwerpen België BE0881515412	I	100%	
Cores Rental Service BV Mechelsesteenweg 176 2018 Antwerpen België BE0632678540	I	100%	
Kalvenne NV Mechelsesteenweg 176 2018 Antwerpen België BE0676542138	I	100%	
C-Hive NV Mechelsesteenweg 176 2018 Antwerpen België BE0772491964	I	100%	
Rinkkaai NV Foreestelaan 86 bus 201 9000 Gent België BE0656553309	E	50%	+0,05%
Rinkkaai Land NV Foreestelaan 86 bus 201 9000 Gent België BE1010350614	E	50%	+50%
Spitfire NV Foreestelaan 86 bus 201 9000 Gent België BE0712640786	E	50%	

9 **I.** Integrale consolidatie
E. Evenredige consolidatie (met opgave, in de eerste kolom, van de gegevens waaruit het gezamenlijke bestuur blijkt)
V1. Vermogensmutatiemethode toegepast op een geassocieerde vennootschap *(artikel 3:124, eerste lid, 3° van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)*
V2. Vermogensmutatiemethode toegepast op een dochteronderneming waarover de consoliderende vennootschap een controle in feite bezit indien de consolidatie zou indruisen tegen het beginsel van het getrouwe beeld *(artikel 3:98 jo. 3:100 van voormeld koninklijk besluit)*
V3. Vermogensmutatiemethode toegepast op een dochteronderneming in vereffening of die heeft besloten haar bedrijf stop te zetten of waarvoor er niet meer kan van worden uitgegaan dat zij haar bedrijf zal voortzetten *(artikel 3:99 jo. 3:100 van voormeld koninklijk besluit)*
V4. Vermogensmutatiemethode toegepast op een gemeenschappelijke dochteronderneming waarvan het bedrijf niet nauw geïntegreerd is in het bedrijf van de vennootschap die over de gezamenlijke controle beschikt *(artikel 3:124, tweede lid van voormeld koninklijk besluit)*.

10 Indien een wijziging in het percentage van het gehouden deel van het kapitaal of de inbreng een wijziging met zich meebrengt van de toegepaste methode, wordt de aanduiding van de nieuwe methode gevolgd door een sterretje.

11 Deel van het kapitaal of de inbreng van deze ondernemingen dat wordt gehouden door de in de consolidatie opgenomen ondernemingen en door personen die in eigen naam optreden maar voor rekening van deze ondernemingen.

12 Indien de samenstelling van het geconsolideerde geheel in de loop van het boekjaar een aanmerkelijke wijziging heeft ondergaan door wijzigingen in dit percentage, worden bijkomende inlichtingen verstrekt in de sectie CONSO 5.5 *(artikel 3:102 van voormeld koninklijk besluit)*.

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE DOCHTERONDERNEMINGEN EN VAN DE VENNOOTSCHAPPEN WAAROP DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE WORDT TOEGEPAST (vervolg)

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Toegepaste methode (I/E/V1/V2/V3/V4)	Gehouden deel van het kapitaal of de inbreng (in %)	Wijziging in het percentage van het gehouden kapitaal of de gehouden inbreng (t.o.v. het vorige boekjaar)
Piper NV Foreestelaan 86 bus 201 9000 Gent België BE0699960512	E	50%	
Bergesteyn NV Lammerdries 12 2440 Geel België BE0713785485	E	50%	
Verheeskade BV Smederijstraat 2 4814 DB Breda Nederland NL859895397B01	I	100%	
Souverain 23 Land NV Woluwelaan 2 1150 Sint-Pieters-Woluwe België BE0736434886	E	50%	
Souverain 23 Development NV Woluwelaan 2 1150 Sint-Pieters-Woluwe België BE0736435876	E	50%	
Midcore Development NV Noorderlaan 133 2030 Antwerpen België BE0881057235	E	50%	
NOR5 NV Mechelsesteenweg 176 2018 Antwerpen België BE0785487588	E	50%	
Cadran Properties NV Mechelsesteenweg 176 2018 Antwerpen België BE0787688104	I	100%	
Square 42 SA 3, rue de l'Industrie L-8399 Windhof (Koerich) Luxemburg B239628	E	25%	
Cores Industries NV Mechelsesteenweg 176 2018 Antwerpen België BE0803953024	I	100%	
JNS Betonboringen BV Geenrode 5 3980 Tessenderlo België BE0719.510.564	V1	20%	

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

CONSOLIDATIECRITERIA EN WIJZIGINGEN IN DE CONSOLIDATIEKRING

Indien van materieel belang, aanduiding van de criteria die worden gehanteerd voor de toepassing van de integrale consolidatie, de evenredige consolidatie en de vermogensmutatiemethode en van de gevallen, met motivering ervan, waarin van deze criteria wordt afgeweken *(in toepassing van artikel 3:156, I. van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)*.

De opstelling van de jaarrekening gebeurt overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen op de geconsolideerde jaarrekening van de ondernemingen en de internationaal algemeen aanvaarde boekhoudbeginselen.

Integrale consolidatie
De consolidatiemethode door integrale consolidatie wordt toegepast wanneer 100% van het kapitaal van de dochteronderneming in het bezit is van de moederonderneming.

Deze methode bestaat erin iedere post van het actief en het passief van het vermogen van de geïntegreerde dochterondernemingen, op te nemen in de rekeningen van de moederonderneming, ter vervanging van de inventariswaarde van de deelnemingen.

Zo worden ook de posten van de resultatenrekening van de dochteronderneming samengevoegd met die van de moederonderneming, waarna het resultaat van het boekjaar van de geconsolideerde ondernemingen bepaald word. De onderlinge rekeningen en transacties worden geëlimineerd.

Evenredige consolidatie
Deze methode wordt toegepast voor ondernemingen die in gemeen overleg gecontroleerd worden door twee of meer groepen waartussen er een werkelijke belangengemeenschap is.

Ze bestaat erin om de inventariswaarde van de deelnemingen in de rekeningen van de moederonderneming te vervangen door de opname van het deel van elk element van de activa en passiva van de betrokken dochteronderneming dat overeenkomt met het deelnemingspercentage. De opname van de resultaten heeft enkel betrekking op een deel van elk element van de resultatenrekening, dat berekend wordt volgens hetzelfde deelnemingspercentage. De onderlinge rekeningen en transacties worden geëlimineerd in evenredigheid met de deelneming van de moederonderneming.

Inlichtingen die een zinvolle vergelijking mogelijk maken met de geconsolideerde jaarrekening over het vorige boekjaar, indien de samenstelling van het geconsolideerde geheel in de loop van het boekjaar een aanmerkelijke wijziging heeft ondergaan *(in toepassing van artikel 3:102 van voormeld koninklijk besluit)*.

De vennootschap Rinkkaai Land NV werd opgericht tijdens het boekjaar. Haar cijfers vanaf oprichting werden opgenomen volgens de evenredige consolidatiemethode. .....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

WAARDERINGSREGELS

Opgave van de gehanteerde criteria van materieel belang voor de waardering van de verschillende posten van de geconsolideerde jaarrekening, inzonderheid:

- voor de vorming en aanpassing van afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten, alsmede voor de herwaarderingen *(in toepassing van artikel 3:156, VI.a. van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)*

- voor de omrekeningsgrondslagen van de bedragen die in een andere munt zijn of oorspronkelijk waren uitgedrukt dan de munt waarin de geconsolideerde jaarrekening is opgesteld en van de boekhoudstaten van dochterondernemingen en van geassocieerde vennootschappen naar buitenlands recht *(in toepassing van artikel 3:156, VI.b. van voormeld koninklijk besluit)*.

I. Oprichtingskosten

De oprichtingskosten worden geactiveerd en vervolgens volledig afgeschreven in het jaar waarin zij zich voordoen.

De kosten van kapitaalverhoging worden gewaardeerd aan aanschaffingsprijs en lineair afgeschreven over 5 jaar.

II. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd aan aanschaffingsprijs en lineair afgeschreven over hun geschatte economische levensduur (3 jaar à 9 jaar).

III. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd aan aanschaffingsprijs, vervaardigingsprijs of marktwaarde, indien lager, en lineair afgeschreven over hun geschatte economische levensduur als volgt (in jaren):

- Terreinen: een waardevermindering wordt geboekt op de aankoopkosten
- Gebouwen en verbeteringswerken aan deze gebouwen: worden vanaf ingebruikname lineair afgeschreven over hun geschatte economische levensduur
- Meubilair : 5 jaar
- Kantoormateriaal : 4 jaar
- Wagens : 4 jaar
- Installaties, machines en uitrusting : 3 jaar
- Inrichtingswerken andere ruimtes bestemd voor de bedrijfsactiviteit : 3 jaar

De vervaardigingsprijs van onroerende goederen omvat de aanschaffingsprijs evenals de directe kosten toegerekend aan deze onroerende goederen.

IV. Financiële vaste activa

De gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van deelnemingen in dochterondernemingen waarin onroerende goederen bestemd voor verkoop ontwikkeld werden, worden onder de “andere bedrijfsopbrengsten” geboekt omwille van hun recurrente karakter.

V. Huurkortingen

Toegestane huurkortingen worden gespreid over de looptijd van het betreffende huurcontract, met name tot het eerste verbreekmoment.

VI. Vorderingen en schulden

De vorderingen en schulden worden gewaardeerd aan nominale waarde. Waardeverminderingen op vorderingen worden geboekt om deze terug te brengen tot hun geschatte realisatiewaarde indien deze lager is dan de nominale waarde. Kredieten zonder vast aflossingsplan (aflossingen in functie van verkopen) worden allemaal weergegeven als schulden op lange termijn.

De ontvangen vooruitbetalingen van klanten worden niet in mindering gebracht van de bestellingen in uitvoering, maar afzonderlijk gerapporteerd als schuld op het passiva.

VII. Liquide middelen en geldbeleggingen

Tegoeden bij financiële instellingen worden opgenomen aan hun nominale waarde.

VIII. Onroerende goederen bestemd voor verkoop en winsterkenning

Terreinen en gebouwen verworven in het kader van vastgoed(her)ontwikkeling worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, vervaardigingsprijs of marktwaarde, indien lager.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingsprijs evenals de direct aan deze onroerende goederen toerekenbare kosten, zoals o.a.:

- De kosten dewelke opgelopen worden in het kader van de verwerving van deze activa zoals notariskosten en registratierechten
- De kosten gemaakt in het kader van de opfrissing of renovatie van bestaande constructies (inclusief eventuele niet-aftrekbare BTW)
- De financieringskost van vreemd vermogen:
    - tot en met boekjaar 2022 enkel indien de ontwikkeling een verhuurproduct betreft dat in zijn totaliteit aan een (institutionele) belegger verkocht zal worden.
    - vanaf boekjaar 2023 voor alle vastgoedontwikkelingen.

Dergelijke direct toerekenbare kosten worden geactiveerd vanaf de datum van onderschrijven van het project.

Diverse grondkosten inclusief onroerende voorheffing worden geactiveerd tot aan het moment van voorlopige oplevering, daarna worden deze kosten niet meer geactiveerd maar periodiek in resultaat genomen.

Indien een terrein of de erop bestaande constructies tijdens het ontwikkelingsproces (tijdelijk) verhuurd worden, blijven deze onroerende goederen als voorraad op de balans gerubriceerd en worden er geen afschrijvingen of afwaarderingen erkend.

De resultaten bij de realisatie en verkoop van vastgoed worden als volgt verwerkt:

- Indien een derde partij als bouwheer optreedt:
  Aangezien de onderneming als vastgoedontwikkelaar nagenoeg geen risico's meer draagt na de verkoop van individuele projecteenheden, worden kosten en opbrengsten van een vastgoedunit in het resultaat erkend op het ogenblik van verkoop (op compromis, zonder opschortende voorwaarde) van deze vastgoedunit.

- Indien Cores zélf als bouwheer optreedt:
  Aangezien de onderneming als ontwikkelaar-bouwheer optreedt, worden kosten en opbrengsten van een vastgoedunit in het resultaat erkend vanaf het ogenblik van verkoop (op compromis, zonder opschortende voorwaarde) van deze vastgoedunit ten belope van het afwerkingspercentage dat op basis van de door de aannemer geattesteerde vorderingsstaten bepaald wordt.

- De kosten en opbrengsten van een afzonderlijk grondaandeel worden in het resultaat erkend op het ogenblik van de verkoop van deze grond (op compromis, zonder opschortende voorwaarde) van dit gronddeel en voor zover renovatiewerken van toepassing zijn, in de mate dat deze als afgewerkt beschouwd kunnen worden.

Derhalve, indien de opbrengst m.b.t. de verkochte vastgoedunit (gedeeltelijk) na de verkoop wordt gefactureerd, wordt er vanaf het ogenblik van de verkoop een op te stellen factuur geboekt, eventuele nog op te lopen kosten worden eveneens toegerekend aan de periode van verkoop.

Overeenkomstig CBN 148/6 worden verkopen onder opschortende voorwaarde als verkocht beschouwd indien de opschortende voorwaarde voldaan is voor het opstellen van de jaarrekening door het bestuursorgaan, ongeacht of deze opschortende voorwaarde al dan niet voldaan was op 31 december van het betreffende boekjaar.

Voor toekomstige verliezen wordt er in de jaarrekening een voorziening aangelegd, onafhankelijk van het voltooiingspercentage van de werken of de status van de verkoop.

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

METHODES VOOR DE BEREKENING VAN DE FISCALE LATENTIES

Gedetailleerde beschrijving van de toegepaste methodes ter bepaling van de belastinglatenties

Uitgestelde belastingen zijn de bedragen van in toekomstige perioden te betalen of terug te vorderen winstbelastingen met betrekking tot tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Uitgestelde belastingverplichtingen zijn de bedragen van in toekomstige perioden te betalen winstbelastingen met betrekking tot belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen zijn de bedragen van in toekomstige perioden terug te vorderen winstbelastingen en worden enkel erkend in zoverre er voldoende belastbare winsten zullen zijn om de tijdelijke verschillen te kunnen verklaren. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin de vordering wordt gerealiseerd of de verplichting wordt afgewikkeld.....

	Codes	Boekjaar
Uitgestelde belastingen en belastinglatenties		
Uitsplitsing van de post 168 van het passief	(168)	 602
Uitgestelde belastingen (in toepassing van artikel 3:54 van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)	1681	.....
Belastinglatenties (in toepassing van artikel 3:119 van voormeld koninklijk besluit).....	1682	 602

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 5.7

STAAT VAN DE KOSTEN VAN OPRICHTING, KAPITAALVERHOGING OF VERHOGING VAN DE INBRENG, KOSTEN BIJ UITGIFTE VAN LENINGEN, DISAGIO EN HERSTRUCTURERINGSKOSTEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	20P	xxxxxxxxxxxxxxxx	**217**
Mutaties tijdens het boekjaar:			
Nieuwe kosten van het boekjaar	8002	0	
Afschrijvingen	8003	109	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	9980		
Andere (+)/(-)	8004		
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(20)	**108**	
Waarvan			
Kosten van oprichting, kapitaalverhoging of verhoging van de inbreng, kosten bij uitgifte van leningen, disagio en andere oprichtingskosten	200/2	108	
Herstructureringskosten	204		

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 5.8.3

STAAT VAN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**825**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	79	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032	0	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8042	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99812	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99822	0	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	**904**	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**176**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	113	
Teruggenomen	8082	0	
Verworven van derden	8092	0	
Afgeboekt	8102	0	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8112	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99832	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99842	0	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	**289**	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	211	**615**	

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 5.8.4

GOODWILL

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8053P	xxxxxxxxxxxxxxxx	**129**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8023	0	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8033	0	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8043	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99813	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99823	0	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8053	**129**	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8123P	xxxxxxxxxxxxxxxx	**6**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8073	26	
Teruggenomen	8083	0	
Verworven van derden	8093	0	
Afgeboekt	8103	0	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8113	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99833	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99843	0	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8123	**32**	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	212	**96**	

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 5.9.1

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	**210**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	0	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	0	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99851	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99861	0	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	**210**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	8241		
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99871		
Andere wijzigingen (+)/(-)	99881		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	**13**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	0	
Teruggenomen	8281	0	
Verworven van derden	8291	0	
Afgeboekt	8301	0	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99891	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99901	0	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	**13**	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(22)	**197**	

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**135**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	52	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	0	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8182	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99852	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99862	0	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	**187**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**0**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212	0	
Verworven van derden	8222	0	
Afgeboekt	8232	0	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8242	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99872	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99882	0	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252	**0**	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**63**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	34	
Teruggenomen	8282	0	
Verworven van derden	8292	0	
Afgeboekt	8302	0	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8312	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99892	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99902	0	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	**97**	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(23)	**90**	

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**361**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	22	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	70	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99853	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99863	0	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	**314**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**0**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8243		
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99873		
Andere wijzigingen (+)/(-)	99883		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**203**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	40	
Teruggenomen	8283	0	
Verworven van derden	8293	0	
Afgeboekt	8303	24	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99893	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99903	0	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	**219**	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(24)	**95**	

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 5.9.4

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**25**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8164	106	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8174	0	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8184	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99854	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99864	0	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194	**131**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8214		
Verworven van derden	8224		
Afgeboekt	8234		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8244		
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99874		
Andere wijzigingen (+)/(-)	99884		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**4**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8274	26	
Teruggenomen	8284	0	
Verworven van derden	8294	0	
Afgeboekt	8304	0	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8314	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99894	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99904	0	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324	**30**	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(25)	**102**	
Waarvan			
Terreinen en gebouwen	250		
Installaties, machines en uitrusting	251		
Meubilair en rollend materieel	252	**102**	

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**2.406**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165	229	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175	244	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8185	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99855	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99865	0	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	**2.391**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**0**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215	0	
Verworven van derden	8225	0	
Afgeboekt	8235	0	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8245	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99875	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99885	0	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**1.347**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	235	
Teruggenomen	8285	0	
Verworven van derden	8295	0	
Afgeboekt	8305	48	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8315	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99895	0	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99905	0	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	**1.534**	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(26)	**857**	

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875	CONSO 5.10.1

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Vennootschappen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast - Deelnemingen			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391P	xxxxxxxxxxxxxxxx	**200**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8361		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8371		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8381		
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99911		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391	**200**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8411		
Verworven van derden	8421		
Afgeboekt	8431		
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99921		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8441		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521P	xxxxxxxxxxxxxxxx	**166**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8471	34	
Teruggenomen	8481		
Verworven van derden	8491		
Afgeboekt	8501		
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99931		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8511		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521	**200**	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)	8541		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551		
Wijzigingen in het eigen vermogen van de vennootschappen waarop de vermogensmutatie is toegepast (+)/(-)	99941		
Aandeel in het resultaat van het boekjaar	999411		
Eliminatie van de dividenden m.b.t. deze deelnemingen	999421		
Andere wijzigingen in het eigen vermogen	999431		
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(99211)	**0**	

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875			CONSO 5.10.1
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	Vennootschappen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast - Vorderingen			**0**
	Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99212P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
	Mutaties tijdens het boekjaar			
	Toevoegingen	8581		
	Terugbetalingen	8591		
	Geboekte waardeverminderingen	8601		
	Teruggenomen waardeverminderingen	8611		
	Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99951		
	Overige (+)/(-)	8631		
	Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(99212)	**0**	
	Gecumuleerde waardeverminderingen op vorderingen per einde van het boekjaar	8651		

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Andere ondernemingen – Aandelen			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8392P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8362		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8372		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8382		
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99912		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8392		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8452P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8412		
Verworven van derden	8422		
Afgeboekt	8432		
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99922		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8442		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8452		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8522P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8472		
Teruggenomen	8482		
Verworven van derden	8492		
Afgeboekt	8502		
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99932		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8512		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8522		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8552P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)	8542		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8552		
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(284)		
Andere ondernemingen - Vorderingen			
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	**4**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8582	660	
Terugbetalingen	8592	0	
Geboekte waardeverminderingen	8602	0	
Teruggenomen waardeverminderingen	8612	0	
Omrekeningsverschillen (+)/(-)	99952	0	
Overige (+)/(-)	8632	0	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(285/8)	**664**	
Gecumuleerde waardeverminderingen op vorderingen per einde van het boekjaar	8652		

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 5.11

STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Geconsolideerde reserves per einde van het boekjaar (+)/(-)	9910P	xxxxxxxxxxxxxxxx	**36.636**
Wijzigingen tijdens het boekjaar			
Aandeel van de groep in het geconsolideerde resultaat (+)/(-)	99002	1.799	
Andere wijzigingen (+)/(-)	99003	-28	
(uit te splitsen voor de betekenisvolle bedragen die niet zijn toegewezen aan het aandeel van de groep in het geconsolideerde resultaat)			
Uitkering winst		*-28*	
Overgedragen resultaat vereffende dochtervennootschappen			
Geconsolideerde reserves per einde van het boekjaar (+)/(-)	(9910)	**38.408**	

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 5.12

STAAT VAN DE CONSOLIDATIEVERSCHILLEN EN DE VERSCHILLEN NA TOEPASSING VAN DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Positieve consolidatieverschillen			
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99201P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Ingevolge een stijging van het deelnemingspercentage	99021		
Ingevolge een daling van het deelnemingspercentage	99031		
Afschrijvingen	99041		
In resultaat genomen verschillen	99051		
Andere wijzigingen	99061		
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99201		
Negatieve consolidatieverschillen			
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99111P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**185**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Ingevolge een stijging van het deelnemingspercentage	99022		
Ingevolge een daling van het deelnemingspercentage	99032		
Afschrijvingen	99042		
In resultaat genomen verschillen	99052		
Andere wijzigingen	99062		
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99111	**185**	
Positieve verschillen na toepassing van de vermogensmutatiemethode			
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99202P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	**122**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Ingevolge een stijging van het deelnemingspercentage	99023		
Ingevolge een daling van het deelnemingspercentage	99033		
Afschrijvingen	99043	26	
In resultaat genomen verschillen	99053		
Andere wijzigingen	99063		
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99202	**96**	
Negatieve verschillen na toepassing van de vermogensmutatiemethode			
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99112P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Ingevolge een stijging van het deelnemingspercentage	99024		
Ingevolge een daling van het deelnemingspercentage	99034		
Afschrijvingen	99044		
In resultaat genomen verschillen	99054		
Andere wijzigingen	99064		
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99112		

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 5.13

STAAT VAN DE SCHULDEN

	Codes	Boekjaar
Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan één jaar, naargelang hun resterende looptijd		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	28.267
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	32
Kredietinstellingen	8841	28.235
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	**28.267**
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	87.764
Achtergestelde leningen	8812	36.518
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	0
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	68
Kredietinstellingen	8842	51.177
Overige leningen	8852	0
Handelsschulden	8862	0
Leveranciers	8872	0
Te betalen wissels	8882	0
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	0
Overige schulden	8902	15
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	**87.779**
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 5.13

	Codes	Boekjaar
Schulden (of gedeelte van de schulden) gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op de activa van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen		
Financiële schulden	8922	88.350
Achtergestelde leningen	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	100
Kredietinstellingen	8962	88.250
Overige leningen	8972	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	
Overige schulden	9052	
Totaal van de schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden, gesteld of onherroepelijk beloofd op de activa van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen	9062	**88.350**

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 5.14

RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
Uitsplitsing per geografische markt			
Totale omzet van de groep in België	99083	28.709	104.991
Gemiddeld personeelsbestand (in eenheden) en personeelskosten			
Consoliderende onderneming en integraal geconsolideerde dochterondernemingen			
Gemiddeld personeelsbestand	90901	13,8	11,7
Arbeiders	90911	1	1
Bedienden	90921	12,8	10,7
Directiepersoneel	90931		
Anderen	90941		
Personeelskosten			
Bezoldigingen en sociale lasten	99621	1.611	1.494
Pensioenen	99622		
Gemiddeld aantal personeelsleden tewerkgesteld in België door de betrokken ondernemingen	99081	13,8	11,7
Evenredig geconsolideerde dochterondernemingen			
Gemiddeld personeelsbestand	90902	0	0
Arbeiders	90912	0	0
Bedienden	90922	0	0
Directiepersoneel	90932		
Anderen	90942		
Personeelskosten			
Bezoldigingen en sociale lasten	99623	0	0
Pensioenen	99624		
Gemiddeld aantal personeelsleden tewerkgesteld in België door de betrokken ondernemingen	99082	0	0

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 5.14

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Niet-recurrente opbrengsten	76		
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A		
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van afschrijvingen op consolidatieverschillen	9970		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630		
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8		
Waaronder			
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
Waaronder			

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Niet-recurrente kosten	66	**198**	**0**
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	**198**	**0**
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Afschrijvingen op positieve consolidatieverschillen	9962		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630	198	0
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	0	0
Waaronder			
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668	0	
Waaronder			
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691		
In het resultaat opgenomen negatieve consolidatieverschillen (-)	9963		

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Belastingen op het resultaat

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Verschil tussen de aan de geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar en de vorige boekjaren toegerekende belastingen en de voor die boekjaren reeds betaalde of nog te betalen belastingen, voor zover dit verschil van belang is met het oog op de in de toekomst te betalen belastingen	99084	0,00	0,00
Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar	99085		

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 5.15

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
Persoonlijke zekerheden die door de in de consolidatie opgenomen ondernemingen werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van derden	9149	
Zakelijke zekerheden die door de in de consolidatie opgenomen ondernemingen werden gesteld of onherroepelijk beloofd op de eigen activa, als waarborg voor schulden en verplichtingen:		
van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen	99086	98.774
van derden	99087	0
Goederen en waarden gehouden door derden in hun naam maar ten bate en op risico van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, voor zover deze goederen en waarden niet in de balans zijn opgenomen	9217	
Belangrijke verplichtingen tot aankoop van vaste activa	9218	
Belangrijke verplichtingen tot verkoop van vaste activa	9219	
Rechten uit verrichtingen		
op rentestanden	99088	
op wisselkoersen	99089	
op prijzen van grondstoffen of handelsgoederen	99090	
op andere gelijkaardige verrichtingen	99091	
Verplichtingen uit verrichtingen		
op rentestanden	99092	
op wisselkoersen	99093	
op prijzen van grondstoffen of handelsgoederen	99094	
op andere gelijkaardige verrichtingen	99095	

	Boekjaar
Verplichtingen voortvloeiend uit technische waarborgen verbonden aan reeds gepresteerde verkopen of diensten Bankwaarborgen gesteld ten gunste van gemeentelijke overheden als uitvoeringsgarantie voor de aanleg van openbare domeinen Verder heeft de groep voor haar projecten de verplichting om de niet-verkochte constructies binnen een vastgelegde periode na de voorlopige oplevering in te kopen van de bouwheer.	7.459

	Boekjaar
Bedrag, aard en vorm van de belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen	

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875		CONSO 5.15

Rust- en overlevingspensioenverplichtingen ten gunste van personeelsleden of ondernemingsleiders, ten laste van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen

Boekjaar

Aard en financiële gevolgen van materiële gebeurtenissen die zich na balansdatum hebben voorgedaan, die niet weergegeven zijn in de resultatenrekening of balans

Boekjaar

Aard, zakelijk doel en financiële gevolgen van buitenbalans regelingen
mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de financiële positie van de ondernemingen die in de consolidatie zijn opgenomen

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Financiële betrekkingen met

	Codes	Boekjaar
De bestuurders of zaakvoerders van de consoliderende onderneming		
Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consoliderende onderneming, haar dochterondernemingen en geassocieerde vennootschappen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen	99097	
Totaal bedrag van de voorschotten en kredieten toegekend door de consoliderende onderneming, door een dochteronderneming of een geassocieerde vennootschap	99098	

	Codes	Boekjaar
De commissaris(sen) en de personen met wie hij (zij) verbonden is (zijn)		
Bezoldiging van de commissaris(sen) voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de vennootschap die de informatie publiceert aan het hoofd staat	9507	53
Bezoldiging van de commissaris(sen) voor de uitoefening van uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij de vennootschappen van de groep		
Andere controleopdrachten	95071	
Belastingadviesopdrachten	95072	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95073	
Bezoldiging van de personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn) voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de vennootschap die de informatie publiceert aan het hoofd staat	9509	
Bezoldiging van personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn) voor de uitoefening van uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij de vennootschappen van de groep		
Andere controleopdrachten	95091	
Belastingadviesopdrachten	95092	3
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95093	

Vermeldingen in toepassing van het artikel 3:63, §6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE

Voor iedere categorie afgeleide financiële instrumenten die niet gewaardeerd zijn op basis van de reële waarde

				Boekjaar		Vorig boekjaar	
Categorie afgeleide financiële instrumenten	Ingedekt risico	Speculatie/ dekking	Omvang	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
IRS-overeenkomst	renterisico	Dekking	683		23		39

	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële vaste activa geboekt tegen een hoger bedrag dan hun reële waarde		
Bedrag van de afzonderlijke activa of van passende groepen ervan		
Redenen waarom de boekwaarde niet is verminderd		
Elementen die toelaten te veronderstellen dat de boekwaarde zal kunnen worden gerealiseerd		

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875	CONSO 6

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

GECONSOLIDEERD JAARVERSLAG

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Cores Development

naamloze vennootschap
Mechelsesteenweg 176
2018 Antwerpen

BTW BE 0889.278.875
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen

Jaarverslag van de raad van bestuur over de geconsolideerde jaarrekening

opgesteld met het oog op de algemene vergadering van 6 juni 2025

Geachte aandeelhouders,

Vooreerst hebben wij de eer de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2024 aan uw goedkeuring voor te leggen.

1 Vergelijkende balans met verticale analyse

	31/12/2024	%	31/12/2023	%
Oprichtingskosten	***108.456***	***0,1***	***217.345***	***0,1***
Vaste activa	***2.726.724***	***1,5***	***2.467.920***	***1,7***
Immateriële vaste activa	615.342	0,3	649.600	0,4
Positieve consolidatieverschillen	96.421	0,1	122.133	0,1
Materiële vaste activa	1.340.436	0,7	1.506.147	1,0
Financiële vaste activa	674.525	0,4	190.040	0,1
Vlottende activa	**185.003.172**	**98,5**	***143.208.062***	***98,2***
Vorderingen > 1 jaar	4.107.890	2,2	4.083.522	2,8
Voorraden en B.I.U.	156.206.122	83,2	119.693.471	82,0
Totale vorderingen < 1 jaar	20.728.287	11,0	16.945.590	11,6
Geldbeleggingen	-	-	765.000	0,5
Liquide middelen	3.573.103	1,9	1.383.869	0,9
Overlopende rekeningen	387.771	0,2	336.610	0,2
Totaal der activa	**187.838.352**	**100,0**	**145.893.327**	**100,0**

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

	31/12/2024	%	31/12/2023	%
Eigen vermogen	***39.686.579***	***21,1***	***37.915.245***	***26,0***
Kapitaal	1.000.000	0,5	1.000.000	0,7
Inbreng buiten kapitaal	94.202	0,1	94.202	0,1
Reserves	38.407.539	20,3	36.636.105	25,1
Negatieve consolidatieverschillen	184.938	0,1	184.938	0,1
Voorzieningen	**1.296.792**	**0,7**	***4.970.734***	***3,4***
Schulden	**146.854.881**	**78,2**	***103.007.348***	***70,6***
Schulden > 1 jaar	87.779.266	46,7	81.611.681	55,9
Schulden < 1 jaar	57.328.442	30,5	21.281.016	14,6
Overlopende rekeningen	1.747.172	0,9	114.650	0,1
Totaal der passiva	**187.838.352**	**100,0**	**145.893.327**	**100,0**

2 Vergelijkende resultatenrekening met verticale analyse

	31/12/2024	%	31/12/2023	%
Verkopen	28.709.010	96,8	104.990.524	165,0
Voorraadwijziging	938.894	3,2	-41.342.547	-65,0
Omzet	***29.647.904***	***100,0***	***63.647.977***	***100,0***
Aankopen	32.029.206	108,0	43.525.517	68,4
Voorraadwijziging	-17.863.549	-60,3	-13.716.039	-21,5
Aankopen	***14.165.657***	***47,8***	***29.809.479***	***46,8***
Brutowinst	**15.482.247**	**52,2**	**33.838.498**	**53,2**
Andere bedrijfsopbrengsten	2.215.597	7,5	2.343.275	3,7
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	206	-	-	-
Recurrente financiële opbrengsten	2.037	-	328.152	0,5
Subtotaal	***2.217.840***	***7,5***	***2.671.427***	***4,2***

	31/12/2024	%	31/12/2023	%
Diensten en div. goederen	17.126.326	57,8	19.586.512	30,8
Bezoldigingen en soc. lasten	1.610.503	5,4	1.493.736	2,3
Afschrijvingen	582.447	2,0	1.172.410	1,8
Waardeverminderingen	-4.485.428	-15,1	-868.332	-1,4
Voorzieningen	-3.874.096	-13,1	3.519.019	5,5
Andere bedrijfskosten	1.963.077	6,6	2.632.611	4,1
Recurrente financiële kosten	1.856.402	6,3	2.000.059	3,1
Niet-recurrente bedrijfskosten	197.836	0,7	57	-
Subtotaal	***14.977.067***	***50,5***	***29.536.072***	***46,4***
Resultaat voor bel. en bezoldiging bestuurders	**2.723.020**	**9,2**	**6.973.852**	**11,0**
Resultaat voor belastingen	**2.723.020**	**9,2**	**6.973.852**	**11,0**
Belastingen huidig boekjaar	790.571	2,7	1.067.951	1,7
Belastingen regularisaties	-42.453	-0,1	0	-
Resultaat na belastingen	**1.974.902**	**6,7**	**5.905.901**	**9,3**
Overboeking naar uitgest. belastingen	-598.030	-2,0	-633.179	-1,0
Onttrekking aan uitgest. belastingen	422.243	1,4	-4.140	-
Resultaat van het jaar	**1.799.115**	**6,1**	**6.543.219**	**10,3**

3 Commentaar op de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld volgens de huidige wetgeving op de boekhouding en de jaarrekening der ondernemingen aangevuld met de waarderingsregels eigen aan de groep.

4 Risico's en onzekerheden

Cores Development heeft te maken met risico's en onzekerheden die eigen zijn aan of verbonden met de sector van de vastgoedontwikkeling, en ook met risico's die verband houden met de conjunctuur en de financiële wereld. Zo zijn er bijvoorbeeld, zonder dat deze lijst volledig is:

- Het marktrisico: veranderingen in het algemeen economisch klimaat waarin de onderneming actief is, kunnen een negatief effect hebben op haar ontwikkelingsstrategie en tevens op de groeiperspectieven. Deze veranderingen kunnen betrekking hebben op de interesse van particulieren in de (nieuwbouw-) vastgoedmarkt, al dan niet gekoppeld aan veranderingen in het rentepeil, maar ook op liet prijsniveau van de grondstoffen, schaarste op de arbeidsmarkt, …

- Risico op het vlak van liquide middelen en financiering: een tekort aan thesaurie zou kunnen ontstaan wanneer lopende financieringscontracten niet zouden verlengd worden of wanneer geen nieuwe financieringen zouden verkregen worden. Cores Development financiert zich echter bij financiële instellingen van eerste rang en heeft een langdurige sterke relatie van wederzijds vertrouwen met hen.

- Risico van de regelgeving: Elk ontwikkelingsproject is onderworpen aan de aflevering van stedenbouwkundige, verkavelings-, bouw-, sloop-, of milieuvergunningen. Wanneer de aflevering van een dergelijke vergunning vertraging oploopt of zelfs helemaal uitblijft, kan dit van invloed zijn op de activiteiten van Cores Development.

- Risico van de tegenpartij: Cores Development heeft contractuele banden met diverse partijen zoals projectpartners, aannemers, studiebureaus, architecten,... Wanneer één van die partijen haar contractuele verplichtingen niet kan nakomen of in gebreke blijft, kan dit een impact hebben op de activiteiten en de financiële situatie van Cores Development.

- Risico van wijzigingen in de fiscaliteit: wijzigingen in de wetgeving met betrekking tot de directe en indirecte fiscaliteit van ondernemingen en particulieren zouden een invloed kunnen hebben op de financiële situatie van Cores Development.

Deze risico's worden op een adequate manier beheerst.

5 Informatie over belangrijke gebeurtenissen na de jaarafsluiting

Er hebben zich na de jaarafsluiting geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan, die van die aard zijn dat zij het beeld van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2024 zouden kunnen vertekenen.

6 Omstandigheden die de ontwikkeling van de groep aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Er doen zich geen omstandigheden voor die de ontwikkeling van de groep aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

7 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Gezien de eigen aard en de specifieke activiteiten van de groep en gezien de omstandigheden, werden er geen werkzaamheden doorgevoerd op gebied van onderzoek en ontwikkeling.

8 Bijkomende werkzaamheden commissaris

Tijdens het boekjaar heeft de commissaris geen bijkomende werkzaamheden uitgeoefend.

9 Waarderingsregels in de boekhoudkundige materie

De waarderingsregels, die bij de jaarrekening gevoegd zijn, bleven behouden.

10 Kwijting aan de bestuurders, de commissaris en de externe accountants

Wij verzoeken u kwijting te verlenen aan de bestuurders, de commissaris en de externe accountants, betreffende de aansprakelijkheid voortvloeiend uit hun mandaat of hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

11 Verslaggeving over het gebruik van financiële instrumenten

Er worden financiële instrumenten gebruikt om een eventuele stijging van de rentevoet in te dekken.

12 Personeelsaangelegenheden

Er dient geen melding gemaakt te worden van bijzondere aangelegenheden.

13 Milieuverplichtingen

Er dient geen melding gemaakt te worden van bijzondere aangelegenheden aangaande het milieu. Er zijn geen milieugeschillen.

14 Conclusies

Wij hopen u met dit verslag voldoende te hebben voorgelicht en verzoeken u dan ook de voorgestelde geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2024 te willen goedkeuren. Uiteraard blijven wij ter uwer beschikking voor alle gewenste inlichtingen met betrekking tot dit verslag of tot de geconsolideerde jaarrekening.

Wanneer u de geconsolideerde jaarrekening goedkeurt, vragen wij u ons kwijting te verlenen voor het gevoerde beleid.

Opgesteld te Antwerpen op datum van 28 mei 2025

Bestuurders

Domest BV vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jurgen Van Bogaert

DocuSigned by:
Jurgen Van Bogaert
D054B60343EC42E...

Synepeia BV vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Axel Roussis

Robinia BV vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Peter Leyssens

DocuSigned by:
Peter Leyssens
3827E02941E0429...

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Nr.	BE0889278875	CONSO 7

CONTROLEVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

.....
.....
.....
.....

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Deloitte.

Cores Development NV

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 - Geconsolideerde jaarrekening

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cores Development NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Cores Development NV (de "vennootschap") en haar filialen (samen "de groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 7 juni 2024, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan . Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2026. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Cores Development NV uitgevoerd gedurende 4 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2024 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van de geconsolideerde balans 187 838 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 1 799 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2024 alsook van zijn geconsolideerde resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep 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 groep 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 geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde 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 geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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 geconsolideerde 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 groep;
- 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;

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling 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 groep 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 geconsolideerde 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 groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met de met governance belaste personen 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 over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm 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 over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

Docusign Envelope ID: D80CF295-A695-477D-85EF-ADA30BE549E3

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

Getekend te Antwerpen.

De commissaris

Digitally signed by
Ben Vandeweyer
DocuSign
Signed By: Ben Vandeweyer (Signature)
Signing Time: 03-Jun-2025 | 20:18 CEST
C: BE
Issuer: Citizen CA
3065E1C9C7EB48C88A0C122995CCB36C

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door Ben Vandeweyer