VOL-inst 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

Naam: Reactr GVBF .....

.....

Rechtsvorm[1]: Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds in de vorm van een Naamloze Vennootschap .....

Adres: Grensstraat ..... Nr.: 9 .....
Bus: .....

Postnummer: 3940 ..... Gemeente: Hechtel-Eksel .....

Land: België .....

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Hasselt .....

Internetadres[2]: .....

E-mailadres[2]: .....

Ondernemingsnummer BE 0794.910.842

DATUM 30/11/2023 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 19/06/2025

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

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / ~~zijn niet~~**[3] identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.
Model van jaarrekening dat afwijkt van datgene wat voorzien is door het K.B. van 29 april 2019 op grond van[4]:

Koninklijk besluit met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen van 9 november 2016.....

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening[2]:

Totaal aantal neergelegde bladen: 2.....

Handtekening (naam en hoedanigheid)

Handtekening (naam en hoedanigheid)

1 In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.
2 Facultatieve vermelding.
3 Schrappen wat niet van toepassing is.
4 Vermelding van de wettelijke of reglementaire basis die het gebruik van een afwijkend model rechtvaardigt.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

REACTR Fund
0793853839
Grensstraat 9
3941 Hechtel-Eksel
BELGIË
Begin van het mandaat : 2022-12-20 Einde van het mandaat : 2029-07-19 Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :
Philippe Donche
Komenseweg 101
8902 Ieper
BELGIË

Peter Vandewalle (A01710)
Commissaris
Spinnerijkaai 43A
8500 Kortrijk
BELGIË
Begin van het mandaat : 2023-09-04 Einde van het mandaat : 2026-06-18 Commissaris

Reactr GVBF

Index

I.		Balans
II.	a.	Resultatenrekening
	b.	Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling
III.		Staat van de mutaties in het eigen vermogen
IV.		Detail Reserves
V.		Kasstroomoverzicht
VI.		Resultaatsverwerking

Toelichtingen

Toelichting 1	Waarderingsregels
Toelichting 2	Risicofactoren
Toelichting 3	Vastgoedbeleggingen en Activa bestemd voor de verkoop
	Belangrijke assumpties bij waardebepaling van residentieel vastgoed
Toelichting 4	Handelsvorderingen en belastingvorderingen en andere vlottende activa
Toelichting 5	Kas en kasequivalenten
Toelichting 6	Eigen vermogen
Toelichting 7	Financiële schulden
Toelichting 8	Overige kortlopende verplichtingen (niet-kredietinstellingen)
Toelichting 9	Huurinkomsten
Toelichting 10	Algemene kosten van de vennootschap
Toelichting 12	Netto-intrestkosten
Toelichting 14	Huurovereenkomsten
Toelichting 15	Informatie over verbonden ondernemingen
Toelichting 16	Vergoeding aan de commissaris
Toelichting 17	Vergoeding aan de beheerder
Toelichting 18	Gbelangrijke gebeurtenissen na afsluitdatum
Toelichting 20	Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling
Toelichting 21	Verplichting tot uitkering volgens artikel 22 van het KB van 9 november 2016 met betrekking tot de GVBF
Toelichting 22	Artikel 7:212 WVV inzake berekening niet-uitkeerbaar eigen vermogen
Toelichting 23	Financieel vaste activa

I. Financiële staat (balans)

ACTIVA

		toelichting	31/12/2024	31/12/2023
I.	**Vaste Activa**		**68.076.373**	**67.165.617**
A.	Goodwill		0	0
B.	Immateriële vaste activa		0	0
C.	Vastgoedbelegingen	3	22.789.914	22.479.159
D.	Andere materiële vaste activa		0	0
E.	Financiële vaste activa	23	45.286.459	44.686.459
F.	Vorderingen financiële leasing		0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa		0	0
II.	**Vlottende activa**		**6.247.364**	**10.223.947**
A.	Activa bestemd voor verkoop		0	0
B.	Financiële vlottende activa		0	0
C.	Vorderingen financiële leasing		0	0
D.	Handelsvorderingen		69.034	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4	5.883.169	5.773.884
F.	Kas en kasequivalenten	5	104.972	4.200.315
G.	Overlopende rekeningen	9	190.190	249.748
	TOTAAL ACTIVA		**74.323.737**	**77.389.564**

EIGEN VERMOGEN & VERPLICHTINGEN

	EIGEN VERMOGEN		**41.007.871**	**40.772.558**
I.	**Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap**	6	**41.007.871**	**40.772.558**
A.	Kapitaal		43.300.032	43.300.032
B.	Uitgiftepremies		0	0
C.	Reserves		-2.527.474	0
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		235.312	-2.527.474
II.	**Minderheidsbelangen**			
	VERPLICHTINGEN			
I.	**Langlopende verplichtingen**		**10.099.402**	**21.990.781**
A.	Voorzieningen		0	0
B.	Langlopende financiële schulden		7.500.000	19.150.000
a.	Kredietinstellingen	7	7.500.000	19.150.000
b.	Financiële leasing		0	
c.	Andere		0	
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	15	2.599.402	2.840.781
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
a.	Exit taks			
b.	Andere			
II.	**Kortlopende verplichtingen**		**23.216.464**	**14.626.224**
A.	Voorzieningen		0	0
B.	Kortlopende financiële schulden		11.650.023	2.050.019
a.	Kredinstellingen	7	11.650.000	2.050.000
b.	Financiële leasing		0	0
c.	Andere		23	19
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8	508.737	1.315.196
a.	Exit taks		0	0
b.	Andere		508.737	1.315.196
E.	Andere kortlopende verplichtingen	8	11.007.813	11.144.373
F.	Overlopende rekeningen	8	49.890	116.637
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		**74.323.737**	**77.389.564**

II. Staat van het resultaat (resultatenrekening)				
		toelichting	31/12/2024	31/12/2023
I.	Huurinkomsten	9	1.904.487	1.999.644
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten		-231.545	0
	Netto huurresultaat		**1.672.943**	**1.999.644**
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		222.938	0
VI.	Kosten van de huurders gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op de verhuurde gebouwen		-224.602	-181.515
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
	Vastgoedresultaat		1.671.278	1.818.129
IX.	Technische kosten		-30.773	0
X.	Commerciële kosten		0	0
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-40.809	176.377
XII.	Beheerkosten vastgoed		-54.937	-72.632
XIII.	Andere vastgoedkosten		0	0
	Vastgoedkosten		-126.518	103.745
	Operationele vastgoedresultaat		1.544.760	1.921.874
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	10	-152.225	-1.315.383
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
	Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		1.392.535	606.491
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3	-51.033	-2.208.131
XIX.	Ander portefeuilleresultaat		0	0
	Operationeel resultaat		1.341.502	-1.601.640
XX.	Financiële inkomsten		255.101	55.458
XXI.	Netto intrestkosten	12	-1.378.080	-980.627
XXII.	Andere financiële kosten		0	-665
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		0	0
	Financieel resultaat		-1.122.979	-925.834
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
	Resultaat voor belastingen		218.522	-2.527.474
XXV.	Vennootschapsbelasting		16.790	0
XXVI.	Exit taks		0	0
	Belastingen			
	NETTO RESULTAAT		**235.312**	**-2.527.474**

Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling		
	2024	**2023**
I. Netto resultaat	235.312	-2.527.474
II. Andere elementen van het globaal resultaat		
Globaal resultaat	235.312	-2.527.474
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	235.312	-2.527.474

III. Staat van de mutaties in het eigen vermogen

		Kapitaal	Niet-opgevraagd Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves	Netto resultaat vh boekjaar	Eigen vermogen moeder-vennootschap	Minderheids-belangen	Eigen vermogen
Per 01/01/2024		46.800.032	-3.500.000	0	0	-2.527.474	40.772.558	0	40.772.558
	Verwerking van het netto resultaat				-2.527.474	2.527.474			
	Element erkend in het globaal resultaat								
	Dekking van de kasstromen								
	Overgang naar de GVBF								
	Resultaat van het boekjaar					235.312	235.312		235.312
	Verwerving minderheidsbelangen						0		0
	Afstand minderheidsbelangen						0		0
	Onttrekking aan de reserves						0		0
	Volstorting van kapitaal						0		0
	Kapitaalverhoging						0		0
SUBTOTAAL		46.800.032	-3.500.000	0	-2.527.474	235.312	41.007.870	0	41.007.870
	Uitgifte van aandelen								
	Verkrijging/afstand van eigen aandelen								
	Dividenden								
Per 31/12/2024		**46.800.032**	**-3.500.000**	**0**	**-2.527.474**	**235.312**	**41.007.870**	**0**	**41.007.870**

III. Staat van de mutaties in het eigen vermogen

		Kapitaal	Niet-opgevraagd Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves	Netto resultaat vh boekjaar	Eigen vermogen moeder-vennootschap	Minderheids-belangen	Eigen vermogen
Per 20/12/2022		0			0	0	0		0
	Oprichting	9.500.000	-3.500.000				6.000.000		6.000.000
	Verwerking van het netto resultaat	0					0		0
	Element erkend in het globaal resultaat	0					0		0
	Dekking van de kasstromen	0					0		0
	Overgang naar de GVBF	0					0		0
	Resultaat van het boekjaar	0				-2.527.474	-2.527.474		-2.527.474
	Verwerving minderheidsbelangen	0					0		0
	Afstand minderheidsbelangen	0					0		0
	Onttrekking aan de reserves	0					0		0
	Volstorting van kapitaal	0					0		0
04/09/2023	Kapitaalverhoging	29.300.022					29.300.022		29.300.022
30/11/2023	Kapitaalverhoging	8.000.010					8.000.010		8.000.010
SUBTOTAAL		46.800.032	-3.500.000	0	0	-2.527.474	40.772.558	0	40.772.558
	Uitgifte van aandelen								
	Verkrijging/afstand van eigen aandelen								
	Dividenden								
Per 31/12/2023		**46.800.032**	**-3.500.000**	**0**	**0**	**-2.527.474**	**40.772.558**	**0**	**40.772.558**

IV. Detail van de reserves						
		Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	**Totaal van de reserves**
PER 01/01/2024		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Netto resultaatverwerking	0	0	0	0	**0**
	Overboeking naar portefeuilleresultaat	-2.208.131			0	**-2.208.131**
	Overboeking operationaal resultaat naar reserves				-319.343	**-319.343**
	Andere element erkend in het globaal resultaat					**0**
	Dividenden					**0**
	Overige					**0**
PER 31/12/2024		**-2.208.131**		**0**	**-319.343**	**-2.527.475**

IV. Detail van de reserves						
		Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	**Totaal van de reserves**
PER 20/12/2022						
	Netto resultaatverwerking	0	0	0	0	**0**
	Overboeking naar portefeuilleresultaat	0		0	0	**0**
	Overboeking operationaal resultaat naar reserves					**0**
	Andere element erkend in het globaal resultaat					**0**
	Dividenden					**0**
	Overige					**0**
PER 31/12/2023		**0**		**0**	**0**	**0**

V. Kasstroomoverzicht			
	Toelichting	31/12/2024	31/12/2023
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		**4.200.314**	**0**
Nettoresultaat		235.312	-2.527.474
Financiële kaselementen die van het nettoresultaat worden afgetrokken		1.378.080	981.292
Netto interestkosten op financieringen	12	1.378.080	980.627
Andere financiële kosten		0	665
Ontvangen dividenden			
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat		51.033	2.208.131
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbelggingen (+/-)	3	51.033	2.208.131
Variaties in de reële waarde van de deelneming (+/-)			
Gerealiseerde Meer/minderwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen		0	0
Ander portefeuilleresultaat			
Afschrijvingskosten			0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		0	0
Veranderingen in de vereisten qua werkkpapitaal		-1.369.900	9.167.034
Beweging in activaposten		-118.760	-6.023.632
-Handelsvorderingen			
-Handelsvorderingen korte termijn		-69.034	0
-Andere kortloppende activa		-109.285	-5.773.884
-Over te dragen posten en verkregen opbrengsten		59.558	-249.748
- Reclassificatie afrekening vastgoedkosten in handelsvorderingen			
Beweging in passivaposten		-1.251.139	15.190.666
-Voorzieningen		0	0
-Handelsschulden		-806.459	1.315.196
-Andere kortlopende passiva		-136.560	11.011.960
-Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten		-66.747	116.637
- Andere langlopende verplichtingen		-241.374	2.746.874
Andere kasstromen gelinkt aan operationele activiteiten			
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		**294.526**	**9.828.983**
Investeringsactiviteiten			
Acquisitie van immateriële vaste activa			
Acquisitie van vastgoedbeleggingen	3	-361.789	-24.687.290
Betaalde voorschotten		0	0
Reclassificatie afrekening vastgoedkosten in handelsschulden en handelsvorderingen		0	0
-Andere kortloppende activa			
Inrichting			
Financiële vlottende activa		0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verkoop			
Verkoop opstal			
Andere materiële vaste activa			
Acquisitie van deelnemingen	23	-600.000	-44.686.459
Afstand van deenemingen			
Betaling van de exit taks		0	0
Betaling van de vennootschapsbelasting			
Betaalde interesten			
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		**-961.789**	**-69.373.748**
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		-3.428.080	20.445.047
Toename (+) van de financiële schulden	7		22.200.000
Afname (-) van de financiële schulden		-2.050.000	-1.000.000
Andere stromen verbonden aan de financieringsactiviteit	12	-1.378.080,37	-754.952,70
Toename (+) / afname (-) van de andere verplichtingen			
Verandering in het eigen vermogen		0	43.300.032
Oprichting - storting in geld		0	43.300.032
Kapitaalverhoging - storting in geld			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura		0	0
Uitgiftepremies			
Toename (+) / afname (-) van de reserves			
NETTO KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		**-3.428.080**	**63.745.079**
NETTO VARIATIE VAN DE KASEQUIVALENTEN		-4.095.343	4.200.314
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		104.971	4.200.314

VI. Resultaatsverwerking

		2024	2023
A.	Nettoresultaat	235.312	-2.527.474
B.	Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)		
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
	- boekjaar	-51.033	-2.208.131
	- vorige boekjaren	0	0
	- realisatie vastgoed	0	0
2.	Toevoeging aan de wettelijke reserve	-11.766	0
12.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten	298.112	-319.343
C.	Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 22 1°lid		
D.	Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C		
E.	Overgedragen resultaat	298.112	-319.343

Toelichting1: Waarderingsregels

1.1 Basisprincipes

De vennootschap stelt haar enkelvoudige jaarrekening op in overeenstemming met de vereisten van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze door de EU werden goedgekeurd. De financiële staten worden voorbereid en voorgesteld in EUR.

Voor de opstelling van haar financiële staten is de vennootschap verplicht een aantal belangrijke veronderstellingen te formuleren met betrekking tot de toepassing van waarderingsmethodes. Dit vereist bepaalde inschattingen. Het bestuursorgaan baseert zich hierbij niet alleen op haar ervaring, maar laat zich ook bijstaan door derden (namelijk vastgoeddeskundigen) en andere relevante factoren. De werkelijkheid kan echter afwijken van deze inschattingen, die daarom op regelmatige basis worden herzien en indien nodig aangepast.

Niettegenstaande het overgedragen verlies wordt het continuïteitsbeginsel gehanteerd voor het opstellen van de jaarrekening, aangezien het overgedragen verlies werd veroorzaakt door een daling van de ingeschatte marktprijs van de vastgoedbeleggingen. Deze variaties op reële waardes zijn niet recurrent en bijgevolg hiervoor niet in rekening genomen, alsook wordt er nog steeds een positief bedrijfsresultaats verwacht in de toekomstige jaren.

1.2 Vastgoedbeleggingen

1.2.1 Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde of "fair value" gewaardeerd. Externe, onafhankelijke deskundigen maken jaarlijks een waardering van de vastgoedportefeuille op.

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

De reële waarde (zoals gedefinieerd in IFRS13) is de prijs welke zou ontvangen worden bij een verkoop van een actief of betaald worden om een verplichting over te dragen in een normale transactie tussen marktpartijen op de evaluatiedatum. De reële waarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomsten en kosten weergeven. Jaarlijks zullen alle gebouwen geschat worden en zal het verschil tussen aankoopprijs en schattingsprijs geboekt worden op de rekening "positieve/negatieve variatie in reële waarde van de vastgoedbelegging.

De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt op elke balansdatum bepaald op basis van een door een onafhankelijke vastgoeddeskundige vastgestelde 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 de volgende correcties toe van gemiddelde percentages van transactiekosten:

3 tot 3,5% voor gebouwen met een waarde van meer dan EUR 2,5 miljoen

10% (Vlaanderen) tot maximaal 13,5% (Brussel / Wallonië), afhankelijk van de locatie, voor gebouwen met een waarde die lager is dan EUR 2,5 miljoen."

De vennootschap heeft niet geanticipeerd op de toepassing van nieuwe normen en interpretaties waarvan de datum van inwerkingtreding later is dan de afsluitdatum van 31 december 2024 en in die mate dat de nieuwe normen en interpretaties geen impact hebben op de voorstelling van de financiële staten.

De deelnemingen zijn gewaardeerd aan kostprijs, wat betekent dat ze op de balans zijn opgenomen tegen de oorspronkelijke aanschafwaarde zonder dat er rekening is gehouden met waardeveranderingen.

1.3 Financiële activa en passiva

1.3.1 Handelsvorderingen en schulden

De handelsvorderingen en -schulden op korte termijn worden gewaardeerd aan nominale waarde, verminderd met een inschatting van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen indien hun inning op vervaldag onzeker is.

1.3.2 Kas- en kasequivalenten

De kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en de beleggingen of termijnrekeningen met een looptijd van maximum 3 maanden waarbij het risico op variatie in de waarde verwaarloosbaar is. Zij worden gewaardeerd aan nominale waarde.

1.3.3 De financiële vorderingen en schulden
De financiële vorderingen en schulden zijn niet-afgeleide financiële instrumenten die een betaling voorzien op een vaste of voorafbepaalde vervaldag. Ze vertonen een liquide karakter op de markt. De vorderingen en de schulden worden gewaardeerd zoals bedoeld in IFRS9 - Financiële instrumenten.
Conform IFRS 9 dient een er bij de waardering gebruik gemaakt te worden van een verwacht verliesmodel (expected loss model). De impact van dit verwacht verliesmodel is immaterieel gezien de aard van de huurders en de overige mitigerende maatregelen die genomen zijn om dit risico te beheersen.
Voor de leningen wordt de effectieve interestvoetmethode gebruikt en worden allemaal aan geamortiseerde kostprijs geboekt. Er zijn geen verschillen tussen de reële waarde en de boekwaarde van de financiële instrumenten.

1.4 Belastingen
De belasting, hernomen in de resultatenrekening, bestaat uit de belasting op de verworpen uitgaven en de onderschrijvingstaks van 0,10%.

1.5 Huurinkomsten
Overeenkomstig IFRS 16 - Huurovereenkomsten, bestaan de huurcontracten opgesteld door Reactr GVBF, uit operationele huurovereenkomsten gezien de vennootschap de belangrijkste risico's en voordelen verbonden aan de eigendom van de vastgoedbeleggingen, behoudt. Eventuele huurkortingen en andere voordelen die aan klanten worden toegekend, worden lineair opgenomen over de eerste vaste periode van de huurovereenkomst.
Bij de beëindiging van elk contract wordt een plaatsbepaling uitgevoerd. Eventuele huurschade wordt opgemeten en wordt ten laste gelegd van de uittredende huurder.

1.6 Duur.
De vennootschap bestaat voor een periode van tien jaar te rekenen vanaf de datum van registratie op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen. De duur van tien jaar mag verlengd worden voor opeenvolgende termijnen van maximaal vijf jaar bij besluit van de buitengewone algemene vergadering.

1.7 Waardering van dochterondernemingen
Bij het opstellen van de enkelvoudige (niet-geconsolideerde) jaarrekening heeft de Onderneming ervoor gekozen om de investeringen in dochterondernemingen op te nemen tegen kostprijs.

Toelichting 2 : Risicofactoren

MARKTRISICO'S

- Risico's verbonden aan leegstand

Het operationeel resultaat van de vennootschap is rechtstreeks gelinkt aan de bezettingsgraad.
Voorkoming en beheersing: Actief beheer van de portefeuille: focus op panden gelegen in het beste deel van de steden, geografische spreiding van de vastgoed-portefeuille

- Concentratierisico's

De rendabiliteit van de vennootschap wordt rechtstreeks beïnvloed door de evolutie van de vastgoedmarkt in België of een specifieke regio in België. Omdat de portefeuille van de vennootschap slechts enkele gebouwen omvat, brengt dit een concentratierisico met zich mee. Deze beperkte spreiding maakt de vennootschap kwetsbaar voor regionale waardeschommelingen, aangezien de prestatie van de vennootschap afhankelijk is van de vastgoedmarkt in de betreffende regio.
Voorkoming en beheersing: De vastgoedportefeuille bestaat uit kantoorgebouwen gelegen in Ukkel en Dilbeek. Het is niet de bedoeling buiten België te opereren zodat het concentratierisico "België" een inherente risicofactor van het fonds is waaraan de investeerder wordt blootgesteld.

- Risico's verbonden aan de reële waarde van de gebouwen

De onderneming is verbonden aan het risico van een negatieve verandering in de reële waarde van onroerend goed. Aangezien de verandering in de reële waarde van vaste activa ten laste van de resultatenrekening wordt gebracht, wordt de mogelijkheid van de onderneming om een dividend uit te keren, rechtstreeks beïnvloed.
Voorkoming en beheersing: De vennootschap analyseert de koopwaardigheid en waardebestendigheid van elk gebouw die in portefeuille wordt genomen in extenso en onderwerpt de bevindingen van haar analyse aan het oordeel van de leden van het acceptatiecomité. Voorafgaand aan elke verwerving wordt een extern waarderingsverslag opgemaakt ter staving van de gehanteerde prijzen en huurverwachtingen.

- Risico's verbonden aan intrestwijzigingen

Hogere en/of onvoorziene financiële kosten tengevolge van schommelingen op de geld- en kaptaalmarkt. Interesten op financieringen zijn vast (Zie toelichting 7). Indien er een aanzienlijke stijging van de rente optreedt, kan Reactr overwegen een Interest Rate Swap (IRS) af te sluiten om zich in te dekken tegen toekomstige rentestijgingen.
Voorkoming en beheersing: Mogelijke indekking door het aangaan van lange termijn leningen met vaste rentevoet.

- Inflatierisico

Verslechtering van het bedrijfsresultaat door oplopende kosten tengevolge van stijgende prijzen van goederen en diensten.
Voorkoming en beheersing: Alle huurcontracten voorzien een clausule voor de indexatie van de huurprijzen. Ook alle aankoopoptieprijzen volgen de gezondheidsindex. Investeren in professioneel vastgoed is o.i. een aangewezen middel om inflatie-verbonden lange termijn investeringen in portefeuille te nemen.

FINANCIELE RISICO'S

- Liquiditeitsrisico's en schuldstructuur

Risico om niet langer in staat te zijn om aan haar verplichtingen te voldoen en haar schulden te betalen.
De vennootschap zou gedwongen worden om alle of een deel van haar activa versneld te verkopen.
Voorkoming en beheersing: Het uitbouwen van solide lange termijnrelaties met investeerders en kredietinstellingen. Actieve opvolging van cashflows en cash-noden, van het huurders-bestand en van de tijdige ontvangst van huurgelden.

-Wisselkoersrisico

Nihil. De vennootschap investeert uitsluitend in België.

-Kredietrisico

Het enige kredietrisico dat de venootschap heeft is het risico van het niet betalen van de huurgelden. Alle panden worden verhuurd aan professionele huurders. Conform IFRS 9 dient een er bij de inschatting gebruikt gemaakt te worden van een verwacht verliesmodel (expected loss model). De impact van dit verwacht verliesmodel is immatrieel gezien de aard van de huurders en de overige maatregelen die genomen zijn om dit risico te beheersen (zie hieronder).
Voorkoming en beheersing:
De investeringen van de vennootschap zijn geconcentreerd in enkele geografische locaties.
de huurders worden zorgvuldig geselecteerd op basis van een analyse van hun financiële draagkracht (zijnde hun capaciteit om de verschuldigde huur regelmatig te betalen);
aan elke huurder wordt een bankgarantie gevraagd die in principe overeenstemt met drie maanden huur;
de huur wordt vooruitbetaald, altijd op maandbasis;
de provisies voor kosten en taksen worden vooruitbetaald;
de vennootschap past een strikte procedure toe om wanbetalers op te volgen.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE WETGEVING

- *Risico op wijziging van de wetgeving*

Wijziging van de internationale boekhoudregels en de IFRS normen, evolutie van het wettelijk kader en regelgevingen. De wijzigingen hebben een directe invloed op de waardering van activa en passiva, op de

rapportering en op de wijze van het beheer van de vennootschap.
Voorkoming en beheersing: De vennootschap is omkaderd door externe experten in fiscaal recht,

boekhoudrecht en vennootschapsrecht.

OPERATIONELE RISICO'S

- *Risico verbonden aan het falen van de huurders*

Het operationeel resultaat van de vennootschap is verbonden aan de aard van de huurders.
Voorkoming en beheersing: De vennootschap voert een voorafgaandelijk onderzoek naar de financiële

situatie van kandidaat-huurders. Een huurgarantie via een erkend organisme is verplicht.

- *Risico op veroudering van de gebouwen*

Het gebrek aan onderhoud van de vastgoedportefeuille heeft een directe invloed op de bezettingsgraad en bijgevolg ook op de reële waarde van de gebouwen.
Voorkoming en beheersing: Actief beheer van de gebouwen in portefeuille.

Toelichting 3: Vastgoedbeleggingen en Activa bestemd voor verkoop

					2024
				€	**22.789.914**

De vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen reële waarde en worden minstens jaarlijks onderworpen aan een schatting door een beëdigd schatter.
De marktwaarde inclusief vervreemdingsrechten wordt gecorrigeerd met hypothetische vervreemdingsrechten die overeen komen met de registratierechten van toepassing op de ligging van het pand.
Na deze correctie wordt het verschil op- of afgeboekt positieve of negatieve variatie van de waarde.

Saldo per 20 december 2022			**Totaal**	**€**	**-**
	1 Project West-End	Aankoop 2023		€	19.690.839
	Project West-End	Negatieve variantie 2023			-1.558.824
	1 Project West-End	Investeringen 2024		€	285.059
	Project West-End	Negatieve variantie 2024		€	-36.804
	2 Project Greenwalk	Aankoop 2023		€	4.996.450
	Project Greenwalk	Negatieve variantie 2023			-649.307
	2 Project Greenwalk	Investeringen 2024		€	76.730
	Project Greenwalk	Negatieve variantie 2024		€	-14.230
Saldo per 31 december 2024			**Totaal**	**€**	**22.789.914**

Belangrijke assumpties bij waardebepaling van vastgoed

Schattingsmethoden

De waardering is uitgevoerd door Stadim in overeenstemming met de "Practice Statements", waarbij er zich wordt gebaseerd op de laatste versie van de "RICS Appraisal and Valuation Standards", gepubliceerd door de "Royal Institution of Chartered Surveyors (Belgian Practices – Red Book)". Waardebepaling van het eigendom rekening houdend met de huidige marktsituatie en de ligging.
Bij deze waardebepaling werd uitgegaan van het standpunt van een eigenaar.
In deze waardebepaling voorzien werden geen andere werken voorzien dan deze voorzien in het kader van het jaarlijks onderhoud.
De huurprijs per m² werd bepaald conform de huidige markt in vergelijkbare ligging. Er werd pand per pand rekening gehouden met de courante onderhoudswerken, de geschate verzekeringspremies en onroerende voorheffing al dan niet gecorrigeerd gedurende de eerste jaren conform de huidige reglementering.
In de waardering geen rekening gehouden met verkoopkosten of te betalen belastingen die eigen zijn aan een transactie of ontwikkeling van vastgoed. We denken bijvoorbeeld aan makelaarslonen of publiciteitskosten;
Voor beheer en makelaarsloon bij herverhuur werd rekening gehouden met 0 EUR;
Er werd rekening gehouden met een jaarlijkse inflatie van 2,15%
Voor de berekening van de waarde vrij op naam werd rekening gehouden met de thans gangbare notaris- en registratiekosten.
De gehanteerde financiële rendementen en de gebruikte yield zijn specifiek voor het type vastgoed, de locatie, de staat en de verhuurbaarheid van ieder pand.
Het gewenst financieel rendement op de investering van de ganse portefeuille varieerde tussen de 7,40% en 7,45%
Gemiddeld was dit 7,43%. De gebruikte yield van de ganse portefeuille varieerde tussen de 6,75% en 6,88%. Gemiddeld was dit 6,82%.
Er werd gebruik gemaakt van de DCF methode.

Volgende definities zijn van toepassing:
Marktwaarde kosten koper: de waarde van de eigendom exclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notariserelonen;
Marktwaarde vrij op naam: de waarde inclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notariserelonen;

Voor de berekening van de fair value is uitgegaan van marktwaarde vrij op naam. Deze werd gecorrigeerd voor de transactiekosten.
Gezien de kenmerken van de gebouwen en hun ligging werd respectievelijk 3 en 3,5% als gemiddelde transactiekost ingeschat.
Conform IFRS 13 wordt voor de bepaling van de reële waarde (fair value) gebruik gemaakt van level 3 inputs, volgens de hiërarchie opgesteld door deze IFRS 13 norm.
Het gemiddeld huurrendement van de hele portefeuille werd geschat op 11.76%

Sensitiviteitsanalyse:

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing respectievelijk stijging van het financieel rendement (bij gelijkblijvende bruto huurwaarde) dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap met 0.50%-punt, zou de marktwaarde kosten koper stijgen met ongeveer 8,83% respectievelijk dalen met 7,42%.
In het omgekeerd geval van een hypothetische positieve aanpassing van het financieel rendement met 0.50%-punt, zou de marktwaarde kosten koper dalen met ongeveer 7,42%. In geval van een hypothetische positieve aanpassing van de bruto huurwaarde (bij gelijkblijvend financieel rendement) dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap met 10%-punt, zou de marktwaarde kosten koper stijgen met ongeveer 9,32%.
De toegelichte waarden van de sensitiviteiten geven enkel de procentuele wijziging in de waardes weer.
Aangezien de toegepaste waardering van de fair value een percentage is op de 'vrij op naam' waardering, verwachten we geen enkele impact van de (licht) andere startbasis op de berekende procentuele impacten.

Toelichting 4: Handelsvorderingen en andere vlottende activa		**2024**		**2023**
Totaal in balans	**€**	**69.034**	**€**	**-**
Op te stellen facturen en creditnota's	€	-	€	-
Handelsvorderingen	€	69.034	€	-

De handelsvorderingen en op te stellen facturen betreffen voornamelijk de facturatie van de huurinkomsten.

Totaal in balans	**€**	**5.883.169**	**€**	**5.773.884**
Diverse huur vorderingen				
R/C Aandeelhouder en verbonden ondernemingen (zie ook toelichting 15)	€	5.641.583	€	5.719.583
R/C intresten (zie ook toelichting 15)	€	224.694	€	54.302
Terug te vorderen belastingen en voorheffingen	€	16.893	€	-
Te ontvangen schadevergoedingen	€	-	€	-
Totaal	**€**	**5.883.169**	**€**	**5.773.884**

Voor meer details over de R/C aan verbonden ondernemingen verwijzen we naar toelichting 15 bij de transacties met verbonden partijen.

Toelichting 5: Kas en kasequivalenten		**2024**		**2023**
	€	**104.972**	**€**	**4.200.315**
BNP Paribas Fortis				
Zichtrekening	€	17.639	€	317.207
Termijnrekeningen opvraagbaar op < 90 dagen	€	-	€	3.800.000
Belfius				
Zichtrekening	€	87.333	€	83.108
Totaal	**€**	**104.972**	**€**	**4.200.315**

De kas en kasequivalenten bestaan volledig uit tegoeden bij Belgische banken met een goede kredietrating.

Toelichting 6: Eigen Vermogen

		2024		2023	
Geplaatst kapitaal		€ 46.800.032	€	46.800.032	
waarvan niet-opgevraagd kapitaal		€ -3.500.000	€	-3.500.000	
Uitgiftepremies		€ -	€	-	
Wettelijke reserves		€ -11.766	€	0	
Reserves		€ -2.515.708	€	-	
Resultaat van het boekjaar		€ 235.312	€	-2.527.474	
	Totaal op 31/12/2024	**€ 41.007.871**	**€**	**40.772.558**	

Historiek kapitaal

	€	-3.500.000	Niet opgevraagd kapitaal bij oprichting
	€	9.500.000	Kapitaal bij oprichting (waarvan 6M volstort)
	€	37.300.032	Kapitaalverhogingen 04/09/2023 en 30/11/2023)
totaal	**€**	**43.300.032**	**43.300.032**

Historiek

De vennootschap Reactr GVBF werd opgericht op datum van 20 december 2022, onder de vorm van een GVBF.
Het kapitaal van 9.500.000,00 EUR werd volstort voor een bedrag van 6.000.000,00 EUR. Het kapitaal werd vertegenwoordigd door 95.000 aandelen, elk met een fractiewaarde van 1/95.000e van het maatschappelijk kapitaal.

Sinds de oprichting werd het kapitaal tweemaal verhoogd tot actueel 46.800.032 EUR. Dit gebeurde via een kapitaalverhoging op 4 september en 30 november 2023.

Elke kapitaalsverhoging ging gepaard met de uitgifte van nieuwe aandelen.
Alle aandelen zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten en voordelen als de bestaande kapitaalsaandelen.

Statuut GVBF

De vennootschap werd opgericht op 20 december 2022 als GVBF gehouden door de FOD Financiën overeenkomstig de bepalingen van het K.B. van 9 november 2016 met betrekking tot de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen. Het statuut wordt tijdelijk toegekend voor een periode van tien jaar. Deze duur kan verlengd worden met opeenvolgende periodes van maximum vijf jaar bij beslissing van een buitengewone algemene vergadering.

Dividenden

Overeenkomstig de Programmawet van 3 augustus 2016 en het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF), gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 18 november 2016, heeft de vennootschap de verplichting minimaal 80% van haar nettoresultaat uit te keren aan de aandeelhouders onder de vorm van een dividend.

IAS1.79 (a) (v)

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt thans 43.300.032 EUR vertegenwoordigd door 496.940 aandelen. De aandelen zijn volledig onderschreven en volgestort, m.u.v. de 3.500.000 EUR niet opgevraagd kapitaal.
De aandelen dragen geen vermelding van nominale waarde. Ze zijn op naam. De aandelen worden ingeschreven in een register van de aandelen op naam.
De financiële instrumenten die zijn uitgegeven door de vennootschap kunnen slechts worden verworven door in aanmerking komende beleggers. In geval van afsplitsing van het eigendomsrecht van een aandeel in blote eigendom en vruchtgebruik, worden de vruchtgebruiker en de blote eigenaar, beide in aanmerking komende beleggers, apart ingeschreven in het register van de aandelen op naam.
In het geval van een kapitaalsverhoging waarop moet worden ingeschreven in geld, moeten de nieuwe aandelen voorafgaand aangeboden worden aan de houders van eerder uitgegeven effecten in verhouding tot het deel dat hun aandelen in het kapitaal vertegenwoordigen.
De uitoefening van het recht van voorkeur wordt georganiseerd in overeenstemming conform de wettelijke voorschriften.

Toelichting 7: Financiële schulden	**Saldi op balansdatum 2024**		**2024 terugbetalingen**	**2024 opnames**	**2023 terugbetalingen**	**2023 opnames**	**Saldi op balansdatum 2023**
	€	**19.150.023**					**€ 21.200.019**
Financiering kredietinstellingen*	€	19.150.000	€ 2.050.000	€ -	€ 1.000.000	€ 22.200.000	€ 21.200.000
Kortlopende financiële schulden	€	23	€ -	€ -	€ -	€ 19	€ 19
subtotaal	**€**	**19.150.023**	**€ 2.050.000**	**€ -**	**€ 1.000.000**	**€ 22.200.019**	**€ 21.200.019**

		2024
Kortlopende financiële schulden	€	11.650.023
Langlopende financiële schulden	€	7.500.000
	€	**19.150.023**

*	Lening aan kredietinstelling gewaarborgd door volmacht hypotheek:	€	50.000
	Lening aan kredietinstelling gewaarborgd door hypotheek mandaat:	€	15.150.000
	Met einddatum 31/12/2028 (~):	€	5.950.000
	Met einddatum 22/12/2025 (°):	€	10.400.000
	Met einddatum 28/12/2027 (°):	€	2.800.000

De leningen bij de kredietinstellingen werden toegekend door Belfius Bank en BNP Paribas Fortis

De leningen bedragen bij aanvang 85% van het bruto aankoopbedrag en wordt project per project ter beschikking gesteld in de vorm investerinsgkredieten.

De schulden worden gewaarborgd door zakelijke zekerheden zoals een hypothecair mandaat op het vastgoed of een inpandgeving van de nominatieve effecten.

Op balansdatum werden alle zakelijke zekerheden gevestigd en alle covenanten gerespecteerd:

(~) Bij Belfius Bank:

- De bankrekeningen van Greenwalk en West-End, waarop alle ontvangsten van alle vorderingen en opbrengsten worden geboekt, werden in pand gegeven.
- Schuldvorderingen: betekent de schuldvorderingen die de kredietnemer nu heeft of in de toekomst zal hebben op individuele kopers, huurders en de verzekeringsmaatschappijen.

(°) Bij BNP Paribas Fortis:

- Effectenpand op de aandelen van Arte Offices, Schelde Offices, Parking Estates, Parking Dacar en Retail Gent.
- Negatieve zekerheidsclausule op de onderliggende activa van de vennootschap

Interesten op deze leningen, die vast zijn en tussen de 4,6% en 4,83% liggen, worden als marktconform ervaren en in lijn met de reële waarde.

Aflossingstabel:

Projecten West-end en Greenwalk + aandelen Blue towers en retail Gent

Totale oorspronkelijke bedragen van de leningen	€	22.200.000,00
Duur		Tussen 36 en 60 maanden
Startdatum		Variërend tussen 09/01/2023 en 30/11/2023
Jaarlijkse interestvoet		Variërend tussen 4,60% en 4,832%

Jaar		Kapitaalaflossing		Saldo na jaar		Interestbedrag
2024	€	2.050.000,00	€	19.150.000,00	€	1.003.686,33
2025	€	11.650.000,00	€	7.500.000,00	€	901.381,69
2026	€	1.250.000,00	€	6.250.000,00	€	341.415,42
2027	€	3.450.000,00	€	2.800.000,00	€	281.131,60
2028	€	2.800.000,00	€	-	€	115.692,78

Toelichting 8: Overige kortlopende verplichtingen (niet-kredietinstellingen)

		2024		2023
Leveranciers	€	473.877	€	477.208
BTW-administratie	€	16.298		
Te ontvangen facturen	€	18.562	€	837.142
R/C Verbonden partijen	€	10.407.813	€	11.144.373
Over te dragen opbrengsten	€	49.890	€	116.637
Andere diverse schulden	€	600.000	€	846
Totaal	**€**	**11.566.440**	**€**	**12.576.206**

De handelsschulden zijn voornamelijk schulden aan leveranciers (474K EUR) en te ontvangen facturen (19kEUR).

De over te dragen opbrengsten hebben betrekking op de reeds geïnde huurbedragen voor de volgende boekhoudkundige periode (50kEUR).

De R/C aan de verbonden partijen, waarvoor we verwijzen naar toelichting 15 bedraagt 10.408K EUR en de andere diverse schulden bedragen 600KEUR.

2024

Toelichting 9: Huurinkomsten **€ 1.904.487**

	bruto inkomsten	Huurkortingen (*)	Totaal
Project West-End	€ 1.650.160	€ 56.987	€ 1.593.173
Project Greenwalk	€ 311.314	€ -	€ 311.314
	€ 1.961.474	€ 56.987	**€ 1.904.487**

(*) De huurkortingen en andere voordelen die aan klanten worden toegekend, worden conform de waarderingsregels lineair opgenomen over de eerste vaste periode van de huurovereenkomst. Nog niet-toegerekende huurkortingen staan geboekt op de balans bij de activarekening G. Overlopende rekeningen voor een bedrag van 55K EUR. Het overige saldo van de overlopende rekeningen heeft voornamelijk betrekking op de reeds verkregen bedragen van onroerende voorheffing die wordt doorgerekend (135K EUR).

Toelichting 10: Algemene kosten van de vennootschap

		2024		2023
	€	**152.225**	**€**	**1.315.383**
Erelonen	€	104.776	€	1.208.369
Informatica, website, digitale publiciteit,promotie				
Commissielonen	€	26.036	€	87.065
Akte-, registratie- en publicatiekosten	€	1.077	€	2.616
Verzekeringen en bijdrage borgstellingskas	€	8.965	€	955
Fiscaliteit en para-fiscaliteit	€	10.838	€	16.328
Verplaatsingskosten, receptiekosten, post, telefoon en admin	€	533	€	50

Toelichting 12: Netto intrestkosten

		2024	2023
		€ 1.378.080	**€ 980.627**
Projectfinanciering kredietinstellingen	Intr. op I.K. (BELFIUS - 8096) - West-End	€ 540.379	€ 578.068
	Intr. op I.K. (BELFIUS - 7995) - Greenwalk	€ 144.830	€ 154.219
	Intr. op I.K. (BNP 5640) - Aandelen Blue Towers	€ 230.225	€ 22.000
	Intr. op I.K. (BNP - 9777) - Aandelen Retail Gent	€ 93.108	€ -
Diverse intrestkosten (rekeningen courant)	Intresten R/C Reactr Fund	€ 74.071	€ 93.926
	Intresten R/C Arte Offices	€ 141.263	€ 72.328
	Intresten R/C Schelde Offices	€ 101.553	€ 54.680
	Intresten R/C Retail Gent	€ 52.652	€ 5.405
		€ 1.378.080	**€ 980.627**

De projectfinanciering gebeurde aan de hand van een vaste rentevoet die varieert tussen de 4,6% en 4,83% en werd gedurende het lopende boekjaar niet ingedekt door interest rate swaps

Toelichting 14: Huurovereenkomsten

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het geheel van huidige en toekomstige, geïndexeerde huren die zullen worden geïnd op hun eerstvolgende vervaldag

Het fonds is opgericht in 2022 met een bestaansduur van 10 jaar. De onderstaande huur geeft een inschatting van de toekomstige huur gedurende de levensduur op basis van de volgende veronderstellingen:

- Jaarlijkse indexatie op basis van historisch gemiddelde (2,7%)
- Gelijke bezettingsgraad, verlenging van bestaande contracten indien deze aflopen aan gelijkaardige voorwaarden
- Geen portefeuillegroei of nieuwe acquisities van gebouwen

Op basis van de individuele huurcontracten is de onderliggende gemiddelde duur tot mogelijkheid van opzegging van het contract (WALT) van 4,2 jaar en de gemiddelde huidige contractduur van 3,5 jaar (WALB).

Op minder dan 1 jaar	vanaf 1/1/25 tot 31/12/25	€	**2.013.994**
Op meer dan 1 jaar maar ten hoogste 5 jaar	vanaf 1/1/26 tot 31/12/2029	€	**8.609.866**
Op meer dan 5 jaar	vanaf 1/1/30 tot 31/12/2034	€	**12.124.391**

Assumpties:						
Portefeuillegroei:	0%	0%	0%	0%	0%	0%
verhuringsgraad West End	75%	75%	75%	75%	75%	75%
verhuringsgraad Greenwalk	83%	83%	83%	83%	83%	83%
huurindexatie:	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%

	2024	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Project West End	€ 1.650.160	€ 1.694.344	€ 1.739.711	€ 1.786.293	€ 1.834.122	€ 1.883.231
Project Greenwalk	€ 311.314	€ 319.650	€ 328.208	€ 336.996	€ 346.020	€ 355.285
Totale huurinkomsten projecten	**€ 1.961.474**	**€ 2.013.994**	**€ 2.067.919**	**€ 2.123.289**	**€ 2.180.141**	**€ 2.238.516**

Toelichting 15: Informatie over transacties met verbonden ondernemingen **2024**

De vennootschap is 100% eigendom van haar moeder, Reactr Fund.

Verbonden ondernemingen	Type prestatie			
Reactr Fund	Beheerder	Volgens het intern reglement heeft Reactr Fund recht op en vergoeding, bestaande uit een vast en een variabel gedeelte	€	*54.937*
	Handelsschuld	Overzicht van de rekeningen courant Reactr.	€	*7.103.034*
		Schuld aan (korte + lange termijn)	€	12.964.310
Reactr Fund	*Rekening courant*	*Openstaand bedrag op einde van het boekjaar*	€	*2.556.497*
	waarvan	*Intresten van het boekjaar*	€	*74.071*
		Onbepaalde looptijd en aan interest:		*3,00%*
Arte Offices	*Rekening courant*	*Openstaand bedrag op einde van het boekjaar*	€	*5.111.728*
	waarvan	*Intresten van het boekjaar*	€	*141.263*
		Onbepaalde looptijd en aan interest:		*3,00%*
Schelde offices	*Rekening courant*	*Openstaand bedrag op einde van het boekjaar*	€	*3.489.388*
	waarvan	*Intresten van het boekjaar*	€	*101.553*
		Onbepaalde looptijd en aan interest:		*3,00%*
Retail Gent	*Rekening courant*	*Openstaand bedrag op einde van het boekjaar*	€	*1.806.697*
	waarvan	*Intresten van het boekjaar*	€	*52.652*
		Onbepaalde looptijd en aan interest:		*3,00%*
		Vorderingen op:	€	5.861.276
Parking Dacar	*Rekening courant*	*Openstaand bedrag op einde van het boekjaar*	€	*5.594.641*
	waarvan	*Intresten van het boekjaar*	€	*162.700*
		Onbepaalde looptijd en aan interest:		*3,00%*
Parking estates	*Rekening courant*	*Openstaand bedrag op einde van het boekjaar*	€	*266.635*
	waarvan	*Intresten van het boekjaar*	€	*7.692*
		Onbepaalde looptijd en aan interest:		*3,00%*

Toelichting 16: Vergoeding aan de commissaris € 17.736

De buitengewone algemene vergadering van 04-09-2023 besloot tot aanstelling van Peter Vandewalle als commissaris
Het mandaat vervalt na de algemene vergadering die de jaarrekening per 31 december 2025 dient goed te keuren.
De vergoeding voor deze opdracht bedraagt 17.736,- € ex btw, onkosten en index per jaar vanaf 2024.

Toelichting 17: Vergoeding aan de beheerder	**€**	**54.937**
Reactr Fund	€	54.937

Volgens het intern reglement heeft Reactr Fund recht op en vergoeding, bestaande uit een vast en een variabel gedeelte

Toelichting 18: Belangrijke gebeurtenissen na afsluitdatum

Belangrijke gebeurtenissen na de afsluitdatum:

- Op 31 januari 2025 werd bij goedkeuring van de buitengewone algemene vergadering een kapitaalverhoging goedgekeurd door middel van inbreng in natura van de rekening-courant bij Parking Dacar ter waarde van 2.072.586,64 EUR.

Toelichting 20: Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling

		2024		2023
Netto resultaat	€	235.312	€	-2.527.474
items die in het resultaat zullen worden opgenomen:				
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				
items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen				
Globaal resultaat	€	235.312	€	-2.527.474
Toerekenbaar aan:				
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	€	235.312	€	-2.527.474
Minderheidsbelangen				

Toelichting 21: Verplichting tot uitkering volgens artikel 22 van het KB van 9 november 2016 met betrekking tot de GVBF

	2024	2023
Netto resultaat	**235.312**	**-2.527.474**
Overgedragen verlies vorige boekjaren	**-319.343**	**0**
Afschrijvingen (+)	0	0
Waardeverminderingen (+)		
Terugname van waardeverminderingen (-)		
Andere niet-monetaire elementen (+/-)		
Resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	51.033	2.208.131
Variaties in de reële waarde van andere activa of passiva (+/-)	0	0
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)	**-32.998**	**-319.343**
Gerealiseerd resultaat op de verkoop van gebouwen	0	0
Meerwaarde op gebouwen vrijgesteld van de verplichting tot uitkering onder voorbehoud van hun herinvestering binnen een termijn van 4 jaar		
Meerwaarde op gebouwen, voorafgaandelijk aan het boekjar gerealiseerd, vrijgesteld van de verplichting tot uitkering onder voorbehoud van hun herinvestering binnen een termijn van 4 jaar		
NETTO GEREALISEERDE MEERWAARDE OP DE VERKOOP VAN GEBOUWEN NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTING TOT UITKERING (B)	**0**	**0**
TOTAAL (A+B) X 80%	**-26.398**	**-255.475**
NETTO VERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST (-)	**3.234.393**	**1.000.000**
VERPLICHTING TOT UITKERING	**0**	**0**

Toelichting 22: Artikel 7:212 WVV inzake berekening niet-uitkeerbaar eigen vermogen

		2024
Netto activa	€	41.007.871
Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	€	43.300.032
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	€	-
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+)	€	-
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	€	-
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves zijn		
Wettelijke reserve (+/-)	€	-11.766
Niet uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 WVV	€	43.288.266
Resterende marge na dividenduitkering	€	-2.280.395

Toelichting 23: Financieel vaste activa

Soort	Onderneming	Nr.		2024		2023
Deelneming	Arte Offices	BE0835311837	€	17.119.630	€	17.119.630
Deelneming	Schelde Offices	BE0835311738	€	14.566.945	€	14.566.945
Deelneming	Parking Dacar	BE0805787314	€	3.208.759	€	3.208.759
Deelneming	Parking Estates	BE0835286794	€	866.309	€	866.309
Deelneming	Retail Gent	BE0835273433	€	9.524.816	€	8.924.816
		Totaal	**€**	**45.286.459**	**€**	**44.686.459**

De onderneming heeft 100% controle over bovenstaande 5 ondernemingen. Dit zijn vastgoedvennootschappen met als hoofddoel het verhuren van vastgoedbeleggingen, deze vastgoedbeleggingen worden tegen reële waarde in de balans geboekt op jaareinde. De deelnemingen worden opgenomen aan aanschaffingswaarde, de totale waarde van de deelnemingen op 31/12/2024 bedraagt 45.286.459€, na de toevoeging in Retail Gent (600K) gedurende 2024.

REACTR GVBF

gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds ("GVBF")
Naamloze vennootschap
Grensstraat 9
3940 Hechtel-Eksel

BE-0794910842
RPR Antwerpen, afdeling Hasselt

JAARVERSLAG VAN DE BESTUURDER

opgesteld met het oog op de algemene vergadering van 19/06/2025

Geachte aandeelhouder,

Ondergetekende bestuurder heeft de eer u het jaarverslag voor te stellen met betrekking tot de uitoefening van het mandaat over het boekjaar dat werd afgesloten per 31 december 2024 en de jaarrekening ter goedkeuring voor te leggen.

Dit jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (hierna het "KB GVBF") en de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (hierna het "WVV"). De boekhouding wordt gevoerd en de jaarrekening wordt opgesteld in euro en voldoet aan de toepasselijke regels ter zake, waaronder de artikelen 21 en volgende van het KB GVBF.

1. Getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van de vennootschap en van de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt (artikel 3:6, 1° WVV)

Hiervoor wordt verwezen naar het financieel verslag in bijlage.

2. Informatie over belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar (artikel 3:6,2° WVV)

Het bestuursorgaan wijst op de kapitaalverhoging via inbreng in natura van de rekening-courant bij Parking Dacar NV (KBO 0805.787.314) t.b.v. 2.072.586,64 EUR genomen door de buitengewone algemene vergadering d.d. 31 januari 2025.

3. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, in zoverre de bekendmaking ervan geen ernstig nadeel aan de vennootschap zou kunnen berokkenen (artikel 3:6;3° WVV)

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die de financiële positie en de toekomstige resultaten van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

4. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling (artikel 3:6,4° WVV)

De vennootschap heeft tijdens het boekjaar geen activiteiten op het gebied van onderzoek en ontwikkeling verricht.

5. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap (artikel 3:6,5° WVV)

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

6. Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit (artikel 3:6, 6° WVV)

Het bestuursorgaan stelt vast dat artikel 3:6, §1, 6° WVV van toepassing is en beslist uitdrukkelijk de waardering in het perspectief van de continuïteit te behouden om de volgende redenen:

- De verliezen zijn historisch gezien de kosten gerelateerd aan de opstart van de vennootschap vorig boekjaar;

- Bij de overname van het vastgoed was er grote ontevredenheid bij de huurders. De vennootschap is dit nu stelselmatig aan het aanpakken en aan het investeren in nieuwe liften, verlichting, HVAC waardoor er nieuwe huurders intreden;

- Ook in 2025 zullen er grote investeringen plaatsvinden, o.a. de plaatsing van laadpalen en het herinrichten van de inkomhal.

7. Diverse informatie (artikel 3:6,7° WVV)

Niets te vermelden.

8. Mededeling nopens het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat

Op 31/12/2024, gebruikt de vennootschap geen meer van financiële instrumenten zoals bedoeld in artikel 3:6, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

***

Ik vraag u de voorgelegde jaarrekening te willen goedkeuren en kwijting te willen verlenen aan de bestuurder en de commissaris voor de uitoefening van hun mandaat over het afgelopen boekjaar.

Te Hechtel-Eksel op 19/05/2025.

REACTR Fund BV
met als vaste vertegenwoordiger Philippe DONCHE
Bestuurder

Bijlage: financieel verslag over het boekjaar afgesloten op 31/12/2024

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
DE NV REACTR GVBF
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2024
(RPR ANTWERPEN, AFDELING HASSELT – BTW BE 0794.910.842)

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van REACTR GVBF NV institutionele bevak naar Belgisch recht opgericht als gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 4 september 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 31 december 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 2 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 31 december 2024 omvat, alsook de resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een balanstotaal van € 74.323.737 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 235.312.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2024, 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 en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

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 ophelderingen 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 IFRS 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 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 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, 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 2023) 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, 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 ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

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, met uitzondering van de laattijdige neerlegging van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Kortrijk, 4 juni 2025

Peter Vandewalle (Signature)
Digitally signed by Peter Vandewalle (Signature)
Date: 2025.06.04 19:21:15 +02'00'

Peter Vandewalle
Commissaris