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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: SCHELDE OFFICES.....

.....

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]: http://www. . .....

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

Ondernemingsnummer BE 0835.311.738

DATUM 13/10/2023 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[3] goedgekeurd door de algemene vergadering van 16/10/2024

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

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

De bedragen van het vorige boekjaar ~~**zijn**~~ **/ zijn niet**[4] 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[5]:

.....

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening[2]:

Totaal aantal neergelegde bladen: 3 .....

Handtekening (naam en hoedanigheid)

Handtekening (naam en hoedanigheid)

1 In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.
2 Facultatieve vermelding.
3 Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.
4 Schrappen wat niet van toepassing is.
5 Vermelding van de wettelijke of reglementaire basis die het gebruik van een afwijkend model rechtvaardigt.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

Reactr Management BV
0791391425
Grensstraat 9
3940 Hechtel-Eksel
BELGIË
Begin van het mandaat : 2018-06-19 Einde van het mandaat : 2024-06-18 Gedelegeerd bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :
Dragonetti Laurent
Grensstraat 9
3940 Hechtel-Eksel
BELGIË

Reactr GVBF NV
0794910842
Grensstraat 9
3940 Hechtel-Eksel
BELGIË
Begin van het mandaat : 2018-06-19 Einde van het mandaat : 2024-06-18 Gedelegeerd bestuurder

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

Peter Vandewalle (A01710)
Commissaris
Spinnerijkaai 43A
8500 Kortrijk
BELGIË
Begin van het mandaat : 2023-10-11 Einde van het mandaat : 2026-06-16 Commissaris

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

Schelde Offices GVBF

Index

I.		Balans
II.	a.	Resultatenrekening
	b.	Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling
III.		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
Toelichting 4		Belastingvorderingen en andere vlottende activa
Toelichting 5		Kas en kasequivalenten
Toelichting 6		Eigen vermogen
Toelichting 7		Financiële schulden
Toelichting 8		Handelsschulden en andere kortlopende schulden - Andere
Toelichting 9		Huurinkomsten
Toelichting 10		Algemene kosten van de vennootschap
Toelichting 11		Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
Toelichting 12		Netto-intrestkosten
Toelichting 13		Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva
Toelichting 14		Huurovereenkomsten
Toelichting 15		Informatie over verbonden ondernemingen
Toelichting 16		Vergoeding van de commissaris
Toelichting 17		Vergoeding van de zaakvoerder
Toelichting 18		Gebeurtenissen na afsluitdatum
Toelichting 19		Rechten en verplichtingen niet opgenomen in de balans
Toelichting 20		Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling
Toelichting 21		Artikel 22 KB van 9 november 2016 inzake verplichte uitkering van resultaat
Toelichting 22		Artikel 7:212 WVV inzake berekening niet-uitkeerbaar eigen vermogen
Toelichting 23		Verslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering
Toelichting 24		Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering

I. Financiële staat (balans)					
ACTIVA					
		toelichting	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**01/01/2022**
I.	**Vaste Activa**		**32.813.034**	**33.641.052**	**33.741.273**
A.	Goodwill		0	0	0
B.	Immateriële vaste activa		0	0	0
C.	Vastgoedbelegingen	3	32.813.034	33.641.052	33.741.273
D.	Andere materiële vaste activa		0	0	0
E.	Financiële vaste activa		0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing		0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa		0	0	
II.	**Vlottende activa**		**4.962.795**	**11.730.453**	**11.815.309**
A.	Activa bestemd voor verkoop		0	0	0
B.	Financiële vlottende activa		0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing		0	0	0
D.	Handelsvorderingen	4.A	597.154	240.103	246.544
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4.B	3.825.835	11.142.803	11.072.001
F.	Kas en kasequivalenten	5	90.339	95.762	324.399
G.	Overlopende rekeningen	9	449.467	251.785	172.366
TOTAAL ACTIVA			**37.775.829**	**45.371.505**	**45.556.582**
EIGEN VERMOGEN					
EIGEN VERMOGEN			**16.272.632**	**17.882.564**	**16.647.171**
I.	**Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap**	6	**16.272.632**	**17.882.564**	**16.647.171**
A.	Kapitaal		950.000	950.000	950.000
B.	Uitgiftepremies		0	0	0
C.	Reserves		12.542.564	15.697.171	18.717.947
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		2.780.068	1.235.393	-3.020.776
II.	**Minderheidsbelangen**				
VERPLICHTINGEN					
I.	**Langlopende verplichtingen**		**18.992.625**	**24.644.407**	**26.003.992**
A.	Voorzieningen		0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden		18.992.625	20.497.125	22.001.625
a.	Kredietinstellingen	7	18.992.625	20.497.125	22.001.625
b.	Financiële leasing				
c.	Andere				
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	24	0	4.147.282	4.002.367
a.	Exit taks				
b.	Andere				
II.	**Kortlopende verplichtingen**	8	**2.510.572**	**2.844.534**	**2.905.419**
A.	Voorzieningen		0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden		1.512.000	1.504.500	1.504.500
a.	Kredinstellingen	7	1.502.435	1.504.500	1.504.500
b.	Financiële leasing		0	0	0
c.	Andere	7	9.565	0	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8	419.540	967.282	928.884
a.	Exit taks		0	0	0
b.	Andere		419.540	967.282	928.884
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0	0
F.	Overlopende rekeningen	8	579.031	372.753	472.035
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			**37.775.829**	**45.371.505**	**45.556.582**

II. Staat van het resultaat (resultatenrekening)

		toelichting	31/12/2023	31/12/2022
I.	Huurinkomsten	9	2.071.335	1.922.906
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten		0	-40.855
	Netto huurresultaat		**2.071.335**	**1.882.052**
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		14.427	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op		135.617	65.755
VI.	Kosten van de huurders gedragen door de eigenaar op huurschade en		0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op de verhuurde		-82.549	-77.169
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		77.843	536.329
	Vastgoedresultaat		2.216.673	2.406.967
IX.	Technische kosten		-41.598	-130.971
X.	Commerciële kosten		0	0
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-146.409	-980
XII.	Beheerkosten vastgoed		-55.523	-55.908
XIII.	Andere vastgoedkosten		0	0
	Vastgoedkosten		-243.531	-187.860
	Operationele vastgoedresultaat		1.973.142	2.219.108
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	10	-71.720	-184.341
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten		-192	0
	Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		1.901.230	2.034.767
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3	-936.617	-202.026
XIX.	Ander portefeuilleresultaat		0	0
	Operationeel resultaat		964.612	1.832.740
XX.	Financiële inkomsten		410.657	298.802
XXI.	Netto intrestkosten	12	-514.118	-333.606
XXII.	Andere financiële kosten		-324	0
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	13	0	0
	Financieel resultaat		-103.785	-34.804
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
	Resultaat voor belastingen		860.828	1.797.936
XXV.	Vennootschapsbelasting		-223.646	-417.629
XXVI.	Exit taks en uitgestelde belastingen	24	2.142.886	-144.915
	Belastingen			
	NETTO RESULTAAT		**2.780.068**	**1.235.393**

Schelde Offices GVBF

	2023	2022
I. Netto resultaat	2.780.068	1.235.393
II. Andere elementen van het globaal resultaat		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS		
C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop		
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit		
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen		
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot de "Andere elementen van het globaal resultaat"		
G. Deelname in de andere elementen van het globaal resultaat van de geassocieerde vennootschappen en joint ventures		
H. andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting		
Globaal resultaat	2.780.068	1.235.393
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen		
Aandeelhouders van de groep		

Schelde Offices GVBF

		Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves	Netto resultaat vh boekjaar	Eigen vermogen moeder-vennootschap	Minderheids-belangen	Eigen vermogen
Per 01/01/2023		950.000		15.697.171	1.235.393	17.882.563		17.882.563
	Verwerking van het netto resultaat			1.235.393	-1.235.393	0		0
	Element erkend in het globaal resultaat					0		0
	Dekking van de kasstromen					0		0
	Overgang naar de GVBF					0		0
	Resultaat van het boekjaar				2.780.068	2.780.068		2.780.068
	Verwerving minderheidsbelangen					0		0
	Afstand minderheidsbelangen					0		0
	Onttrekking aan de reserves			-4.390.000		-4.390.000		-4.390.000
	Volstorting van kapitaal					0		0
	Kapitaalverhoging					0		0
SUBTOTAAL		950.000	0	12.542.563	2.780.068	16.272.632	0	16.272.632
	Uitgifte van aandelen							
	Verkrijging/afstand van eigen aandelen							
	Dividenden							
Per 31/12/2023		**950.000**	**0**	**12.542.563**	**2.780.068**	**16.272.632**	**0**	**16.272.632**

III. Staat van de mutaties in het eigen vermogen

		Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves	Netto resultaat vh boekjaar	Eigen vermogen moeder-vennootschap	Minderheids-belangen	Eigen vermogen
Per 01/01/2022		950.000		18.717.947	-3.020.776	16.647.171		16.647.171
	Verwerking van het netto resultaat			-3.020.776	3.020.776	0		0
	Element erkend in het globaal resultaat					0		0
	Dekking van de kasstromen					0		0
	Overgang naar de GVBF					0		0
	Resultaat van het boekjaar				1.235.393	1.235.393		1.235.393
	Verwerving minderheidsbelangen					0		
	Afstand minderheidsbelangen							
	Volstorting van kapitaal							
	Kapitaalverhoging							
SUBTOTAAL		950.000	0	15.697.171	1.235.393	17.882.563	0	17.882.563
	Uitgifte van aandelen							
	Verkrijging/afstand van eigen aandelen							
	Dividenden							
Per 31/12/2022		**950.000**	**0**	**15.697.171**	**1.235.393**	**17.882.563**	**0**	**17.882.563**

Schelde Offices GVBF					
	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 01/01/2023	16.009.469	0	2.708.478	-3.020.776	**15.697.171**
Netto resultaatverwerking					**0**
Overboeking naar portefeuilleresultaat		-202.026			**-202.026**
Overboeking operationaal resultaat naar reserves				1.437.419	**1.437.419**
Andere element erkend in het globaal resultaat					**0**
Dividenden			-4.390.000		**-4.390.000**
Overige					**0**
PER 31/12/2023	**16.009.469**	**-202.026**	**-1.681.522**	**-1.583.357**	**12.542.563**

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 01/01/2022	**16.009.469**		**2.708.478**		**18.717.947**
Netto resultaatverwerking					**0**
Overboeking naar portefeuilleresultaat	0		0		**0**
Overboeking operationaal resultaat naar reserves				-3.020.776	**-3.020.776**
Andere element erkend in het globaal resultaat					**0**
Dividenden					**0**
Overige					**0**
PER 31/12/2022	**16.009.469**		**2.708.478**	**-3.020.776**	**15.697.171**

Schelde Offices GVBF

VI. Resultaatsverwerking

		2023	2022
A. Nettoresultaat		2.780.068	1.235.393
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	-936.617	-202.026
	- vorige boekjaren		
	- realisatie vastgoed		
12.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten	3.716.686	1.437.419
C.	Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 22 1°lid		
D.	Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C		
E.	Overgedragen resultaat	3.716.686	1.437.419

Schelde Offices GVBF			
	Toelichting	31/12/2023	31/12/2022
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		**95.762**	**324.399**
Nettoresultaat		2.780.068	1.235.393
Financiële kaselementen die van het nettoresultaat worden afgetrokken		514.442	333.606
Netto interestkosten op financieringen		514.118	333.606
Andere financiële kosten		324	0
Ontvangen dividenden			
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat		936.617	202.026
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbelggingen (+/-)	3	936.617	202.026
Variaties in de reële waarde van de deelneming (+/-)			
Gerealiseerde Meer/minderwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen		0	0
Ander portefeuilleresultaat			
Afschrijvingskosten		0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		0	0
Veranderingen in de vereisten qua werkkpapitaal		4.623.490	-59.750
Beweging in activaposten		6.762.235	-143.780
-Handelsvorderingen			
-Handelsvorderingen korte termijn		-357.051	6.441
-Andere kortloppende activa		7.316.968	-70.802
-Over te dragen posten en verkregen opbrengsten		-197.682	-79.419
- Reclassificatie afrekening vastgoedkosten in handelsvorderingen			
Beweging in passivaposten		-2.138.745	84.030
-Voorzieningen		0	0
-Handelsschulden		-547.741	38.397
-Andere kortlopende passiva		0	0
-Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten		206.279	-99.283
- Impact resultaat uitgestelde belastingen	24	-1.797.282	144.915
- Reclassificatie afrekening vastgoedkosten in handelsschulden		0	0
Andere kasstromen gelinkt aan operationele activiteiten			
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		**8.854.617**	**1.711.275**
Investeringsactiviteiten			
Acquisitie van immateriële vaste activa			
Acquisitie van vastgoedbeleggingen	3	-108.599	-101.806
Betaling van de exit taks	24	-2.004.396	0
Betaling van de vennootschapsbelasting	24	-345.604	0
Betaalde interesten			
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		**-2.458.599**	**-101.806**
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		-2.011.442	-1.838.106
Toename (+) van de financiële schulden	7		
Afname (-) van de financiële schulden		-1.497.000	-1.504.500
Andere stromen verbonden aan de financieringsactiviteit		-514.442	-333.606
Toename (+) / afname (-) van de andere verplichtingen			
Verancering in het eigen vermogen		-4.390.000	0
Oprichting - storting in geld		0	0
Kapitaalverhoging - storting in geld			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura		0	0
Uitgiftepremies			
Toename (+) / afname (-) van de reserves	III.	-4.390.000	
NETTO KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		**-6.401.442**	**-1.838.106**
NETTO VARIATIE VAN DE KASEQUIVALENTEN		-5.423	-228.637
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		90.339	95.762

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.

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:

2,5% 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 2023 en in die mate dat de nieuwe normen en interpretaties geen impact hebben op de voorstelling van de financiële staten.

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 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 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%.

Uitgestelde belastingen
Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de balansmethode voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingverplichtingen worden over het algemeen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst zal gerealiseerd worden waartegen de tijdelijke verschillen kunnen worden afgezet.
Aangezien de Onderneming het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) heeft verkregen in Oktober 2023, werden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan hun reële waarde bij de overgang naar het statuut van GVBF. Gezien de reële waarde op dat ogenblik de boekwaarde overeenkomstig Belgian GAAP overschreed, was de Onderneming een exit taks verschuldigd. Na betaling van deze exit taks is de Onderneming niet meer onderworpen aan de vennootschapsbelasting, buiten deze op de verworpen uitgaven.
Uitgestelde belastingen worden berekend op tijdelijke verschillen tussen de belastinggrondslag en de boekwaarde van een actief of verplichting. Het wordt berekend aan de hand van het belastingtarief dat van toepassing is op de volgende jaren.

Exit-tax:
Bij de erkenning als GVBF is de exit-tax verschuldigd door de erkende vennootschap die wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004 (iii) Grondslag voor de berekening van de exit-tax

De exit-tax is van toepassing bij fusies, splitsingen en met fusies of splitsingen gelijkgestelde verrichtingen waaraan Arte Offices als GVBF deelneemt, zoals de erkenning als die plaats heeft gevonden op 27/10/2023, wordt vanuit fiscaal oogpunt gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

De latente meerwaarden worden berekend als het positief verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van de (afgesplitste) onroerende goederen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van die onroerende goederen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt door Arte Offices berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa, de "Waarde kosten koper") en kan verschillen van (inclusief lager zijn dan) de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de GVBF conform IAS 40.

1.5 Huurinkomsten
Overeenkomstig IFRS 16 bestaan de huurcontracten opgesteld door Schelde Offices, 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.

Schelde Offices GVBF

De jaarrekening voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023 van de Onderneming is opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het IFRS raamwerk vervangt het vorige boekhoudkundige raamwerk in overeenstemming met het Belgisch boekhoudrecht (BeGAAP).

Deze eerste jaarrekening omvat de cijfers voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023 inclusief de vergelijkende informatie voor het boekjaar 31 december 2022. Hiervoor werd een openingsbalans per 1 januari 2022 opgesteld in overeenstemming met IFRS 1 – Eerste toepassing met IFRS. Deze datum vertegenwoordigt de datum van overgang naar IFRS en is de datum waarop de gevolgen van de wijzigingen in grondslagen worden opgenomen in het eigen vermogen (reserves) in overeenstemming met IFRS 1.

Het doel van deze toelichting is een beschrijving te geven van de impact van de overgang naar IFRS op de financiële staten van de Onderneming, zowel op vlak van waardering als presentatie.

De toelichting omvat volgende inlichtingen:

- Overzicht van de weerhouden vrijstellingen onder IFRS 1;
- Een aansluiting van het eigen vermogen volgens BeGAAP per 1 januari 2022 en per 31 december 2022 met het eigen vermogen onder IFRS op dezelfde data;
- Een aansluiting van het nettoresultaat volgens BeGAAP per 31 december 2022 met het nettoresultaat onder IFRS op dezelfde datum.

Toelichting 1.7.1 - Opties weerhouden in het kader van de eerste toepassing

In overeenstemming met IFRS heeft de Onderneming, als eerste toepasser, de mogelijkheid om vrijstellingen toe te passen op de openingsbalans per 1 januari 2022. In het kader hiervan heeft de Onderneming geen gebruik gemaakt van de beschikbare vrijstellingen.

Toelichting 1.7.2

De initiële toepassing van IFRS op de balans per 1 januari 2022 had een positieve impact op het eigen vermogen van 12.007 KEUR. De wijzigingen op het eigen vermogen resulteren van de waardering tegen reële waarde van de vastgoedbeleggingen en uitgestelde belastingen enerzijds. Verder had de overgang naar IFRS een positieve impact op het totaalresultaat van 2022 van 435 KEUR.

IFRS aanpassingen

In overeenstemming met IFRS 1 werd de balans, opgesteld volgens de Belgische boekhoudnormen aangepast in het kader van de eerste jaarrekening opgesteld volgens IFRS. De aanpassingen als gevolg van de toepassing van IFRS werden in het eigen vermogen opgenomen op overgangsdatum (d.i. 1 januari 2022) en worden hieronder voorgesteld.

Reconciliation 01/01/2022:	
	Eigen vermogen 1 jan. 2022
Volgens belgisch boekhoudrecht	**4.640.069**
Aanpassing C. Vastgoedbeleggingen	16.009.469
Aanpassing F. Uitgestelde belastingen	-4.002.367
Volgens IFRS	**16.647.171**

Reconciliation 31/12/2022:		
	Eigen vermogen 31/12/2022	Nettoresultaat 31/12/2022
Volgens belgisch boekhoudrecht	**5.440.717**	**800.648**
Aanpassing Vastgoedbeleggingen	16.589.129	-202.026
Aanpassing afschrijvingen (andere operationele opbrengsten en kosten)	0	781.686
Aanpassing Uitgestelde belastingen	-4.147.282	-144.915
Volgens IFRS	**17.882.564**	**1.235.393**

In overeenstemming met de geldende wetgeving voor gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen, dienen de vastgoedbeleggingen tegen reële waarde gewaardeerd te worden. Aldus werden de vastgoedbeleggingen geherwaardeerd tegen reële waarde op transitiedatum. Vastgoedbeleggingen worden onder IFRS ook niet afgeschreven.

De uitgestelde belastingen hebben volledig betrekking op tijdelijke verschillen als gevolg van de waardering tegen reële waarde van de vastgoedbeleggingen toen de Onderneming nog onderworpen was aan de vennootschapsbelasting.

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 Gent. 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

			€	**32.813.034**

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.

1.	Schelde Offices	Reële waarde per 01/01/2022	€	33.741.273
		Investeringen 2022	€	101.806
		Negatieve variantie 2022	€	-202.026
		Reële waarde per 31/12/2022	€	33.641.052
		Investeringen 2023	€	108.599
		Negatieve variantie 2023	€	-936.617
Saldo per 31 december 2023		**Totaal**	**€**	**32.813.034**

Belangrijke assumpties bij waardebepaling van residentieel 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 2,25%.
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 financieel rendement op de investering van de ganse portefeuille bedroeg 7,43%.
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 portefeuille, de formule van hamsterhuur en de verplichtingen die hiermee gepaard gaan werden als transactiekosten 3% gebruikt voor de panden gelegen in Vlaanderen en 6% voor deze gelegen in Wallonië.
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 13,93%.

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 8,61% respectievelijk dalen met 7,28%.
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 7,28%. 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 11,80%.

Toelichting 4A: Handelsvorderingen

Totaal in balans	**€**	**597.154**	**€**	**240.103**
Op te stellen facturen en creditnota's	€	94.396	€	79.132
Handelsvorderingen	€	502.759	€	160.971

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

Toelichting 4B: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Totaal in balans	**€**	**3.825.835**	**€**	**11.142.803**
Diverse huur vorderingen				
R/C Aandeelhouder en verbonden ondernemingen	€	3.771.155	€	10.015.756
R/C intresten	€	54.680	€	1.127.047
Terug te vorderen BTW				
Te ontvangen schadevergoedingen				
Totaal	**€**	**3.825.835**	**€**	**11.142.803**

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	**€ 90.339**	
BNP Paribas Fortis		
Zichtrekeningen	€	90.339
Totaal	**€**	**90.339**

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

Toelichting 6: Eigen Vermogen		**€**	**16.272.632**
Geplaatst kapitaal		€	950.000
Uitgiftepremies		€	-
Reserves		€	12.457.563
Wettelijke reserve		€	85.000
Resultaat van het boekjaar		€	2.780.068
	Totaal	**€**	**16.272.632**

Historiek kapitaal

	07/04/2011	€	125.750
	volstorting	€	374.250
	21/01/2015	€	450.000
	totaal	**€**	**950.000**

Historiek

De vennootschap Arte Offices werd opgericht op datum van 7 april 2011, onder de vorm van een naamloze vennootschap.
Het kapitaal bedraagt 500.000,00 EUR, volgestort ten bedrage van 125.750,00 EUR. Op datum van oprichting werd het kapitaal vertegenwoordigd door 500 aandelen, elk met een fractiewaarde van 1/500e van het maatschappelijk kapitaal.

Sinds de oprichting werd het kapitaal één maal verhoogd tot actueel 950.000,00 EUR. Dit gebeurde via een kapitaalverhoging op 21 januari 2015.
Deze kapitaalverhoging werd gerealiseerd door een inbreng in natura met volstorting van 450.000,00 EUR toeberhorend aan de naamloze vennootschap Arte Offices.

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 7 april 2011.
Op 13 oktober 2023 werd de vennootschap ingeschreven op de lijst van 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 950.000,00 EUR vertegenwoordigd door 950 aandelen. De aandelen zijn volledig onderschreven en volgestort.
Het maximaal toegestane kapitaal bedraagt 2.500.000,00 EUR.
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	2023 terugbetalingen	2023 opnames	2022 terugbetalingen	2022 opnames
		€ 20.504.625				
Financiering Schelde Offices						
Kredietinstellingen*		€ 20.495.060	€ 1.506.565		€ 1.504.500	
Kortlopende financiële schulden - negatieve zichtrekeningen		€ 9.565		€ 9.565		
	subtotaal	**€ 20.504.625**	**€ 1.506.565**	**€ 9.565**	**€ 1.504.500**	**€ -**

* Lening aan kredietinstelling gewaarborgd door volmacht hypotheek: € 30.461.200
Lening aan kredietinstelling gewaarborgd door hypotheek: € 27.500
Lening van €17.947.125 met einddatum 31/10/2029 aan vaste interestvoet van 1,63%

** Lening van €2.550.000 met einddatum 30/10/2029 aan variabele interestvoet (Euribor 3 maand + 1,70%)

De leningen bij de kredietinstellingen werden toegekend door Belfius Bank & Verzekeringen NV
*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.
Interesten op deze leningen worden als marktconform ervaren en in lijn met de reële waarde.

** Sensitiviteitsanalyse indien variabele interest met 1% stijgt/daalt:

	Verschil	
stijging van variabele interest met +1%	€ 25.500,00	Verhoging van de netto interestkosten
daling van variabele interest met -1%	€ -25.500,00	Verlaging van de netto interestkosten

Aflossingstabel:

Schelde offices

Bedrag van leningen in totaal	€ 25.915.125,00
Duur	Tussen 60 maanden en 120 maanden
Startdatum	30/11/2019 & 04/09/2023
Jaarlijkse interestvoet	Variërend tussen 1,63% vast en 1,7% + Euribor-percentage

* Voor 2025 en verder nemen we de interestvoet die gemiddeld in 2024 van toepassing was (2,24%)

Jaar	Kapitaalaflossing	Saldo na jaar	Interestbedrag*
2023	€ 1.504.500,00	€ 18.992.625,00	€ 486.172,94
2024	€ 1.504.500,00	€ 17.488.125,00	€ 426.379,00
2025	€ 1.504.500,00	€ 15.983.625,00	€ 392.603,41
2026	€ 1.504.500,00	€ 14.479.125,00	€ 358.827,81
2027	€ 1.504.500,00	€ 12.974.625,00	€ 325.052,22
2028	€ 1.504.500,00	€ 11.470.125,00	€ 291.276,62
2029	€ 11.470.125,00	€ -	€ 257.501,03

Toelichting 8: Overige kortlopende verplichtingen (niet-kredietinstellingen)

		2023		2022
Handelsschulden en te ontvangen facturen	€	123.870	€	123.383
Te betalen BTW	€	-	€	-
Ontvangen huurlasten en huurgelden	€	-	€	-
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	€	295.670	€	843.898
Diverse schulden	€	-	€	-
Over te dragen opbrengsten	€	579.031	€	372.753
Toe te rekenen kosten	€	-	€	-
Totaal	**€**	**998.572**	**€**	**1.340.034**

De handelsschulden zijn voornamelijk schulden aan leveranciers (108K EUR).
De over te dragen opbrengsten hebben betrekking op de reeds geïnde huurbedragen voor de volgende boekhoudkundige periode (579K EUR). De belastingen hebben voornamelijk te maken met de geraamde belastingschulden voor de vennootschap op het einde van de periode.

Toelichting 9: Huurinkomsten **€ 2.071.335**

	bruto inkomsten	Huurkortingen (*)	Totaal
Schelde offices	€ 1.873.492	€ -197.843	€ 2.071.335
	€ 1.873.492	€ -197.843	**€ 2.071.335**

(*) 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.

€ 2.071.335

Toelichting 10: Algemene kosten van de vennootschap

	2023	2022
	€ 71.720	**€ 184.341**
Erelonen	€ 21.929	€ 4.503
Informatica, website, digitale publiciteit,promotie		
Commissielonen	€ 36.197	€ 179.762
Akte-, registratie- en publicatiekosten	€ 629	€ 76
Verzekeringen en bijdrage borgstellingskas	€ 1.350	
Fiscaliteit en para-fiscaliteit	€ 3.558	
Onderhoudsproducten en klein materieel, kantoormateriaal	€ 5.487	
Verplaatsingskosten, receptiekosten, post, telefoon en admin	€ 2.570	

Toelichting 12: Netto intrestkosten

		2023	2022
		€ 514.118	**€ 333.606**
Projectfinanciering	Intresten rekening courant	€ 27.945	€ -
	Intresten op ontleningen	€ 486.173	€ 333.606
		€ 514.118	**€ 333.606**

De projectfinanciering gebeurde zowel met een vaste rentevoet als met een variabele rentevoet aan de euribor op 3 maanden, verhoogd met een marge van 1,70%. De intrestlast schommelde hierdoor tussen de 1,63% en 5,563% en werd gedurende de getoonde boekjaren niet ingedekt door intrest 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 2023 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 (2,5%)
- 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 5,8 jaar en de gemiddelde huidige contractduur van 5,6 jaar (WALB).

Op minder dan 1 jaar	vanaf 1/1/24 tot 31/12/24	**€**	**2.122.578**
Op meer dan 1 jaar maar ten hoogste 5 jaar	vanaf 1/1/25 tot 31/12/2028	**€**	**9.028.582**
Op meer dan 5 jaar	vanaf 1/1/29 tot 31/12/2033	**€**	**12.600.493**

Assumpties:

Portefeuillegroei:	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
verhuringsgraad:	85,83%	85,83%	85,83%	85,83%	85,83%	85,83%	85,83%
huurindexatie:	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Schelde Offices	€ 2.071.335	€ 2.122.578	€ 2.175.090	€ 2.228.901	€ 2.284.043	€ 2.340.549	€ 2.398.453
Totale huurinkomsten projecten	**€ 2.071.335**	**€ 2.122.578**	**€ 2.175.090**	**€ 2.228.901**	**€ 2.284.043**	**€ 2.340.549**	**€ 2.398.453**

Toelichting 15: Informatie over verbonden ondernemingen

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

Verbonden ondernemingen		**Type prestatie**		
Clarebout NV	Lening	Ontleend bedrag van Clarebout NV: €2.500.000,00		
		met een jaarlijkse interestvoet van 8%.		
		Terbeschikkingstelling van 9 oktober 2023 tot 28 december 2023		
		80dagen is het krediet gebruikt geweest dus is er een interest te betalen van	€	43.836
		ontleend bedrag * 80/365 * 0,08 zoals vermeld in het contract.:		
Reactr Fund	Beheerder	Volgend het intern reglement heeft Reactr Fund recht op en vergoeding,	€	35.972
		bestaande uit een vast en een variabel gedeelte		
Openstaande vordering op Reactr GVBF	*Rekening courant*	*Openstaand bedrag op einde van het boekjaar*	€	*3.825.835*
		Intresten van het jaar	€	*410.657*
		Met onbepaalde looptijd en aan interest:		*3,00%*

Toelichting 16: Vergoeding aan de commissaris

€	3.918

De buitengewone algemene vergadering van 13-10-2023 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 3.750 EUR ex btw en onkosten per jaar in 2023.

Toelichting 17: Vergoeding aan de beheerder			**€ 55.523**
Volgend het intern reglement heeft Reactr Fund recht op en vergoeding, bestaande uit een vast en een variabel gedeelte			
Deus CVA	€	19.551	
Reactr Fund	€	35.972	

Toelichting 18: Belangrijke gebeurtenissen na afsluitdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na afsluitfatum.

Toelichting 20: Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling

		2023		2022
Netto resultaat	€	2.780.068	€	1.235.393
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	€	2.780.068	€	1.235.393
Toerekenbaar aan:				
Aandeelhouders van de moedermaatschappij				
Minderheidsbelangen				

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

	2023
Netto resultaat	**2.780.068**
Afschrijvingen (+)	0
Waardeverminderingen (+)	
Terugname van waardeverminderingen (-)	
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	-4.147.282
Resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	936.617
Variaties in de reële waarde van andere activa of passiva (+/-)	0
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)	**-430.597**
Gerealiseerd resultaat op de verkoop van gebouwen	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**
TOTAAL (A+B) X 80%	**-344.477**
NETTO VERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST (-)	**2.044.740**
VERPLICHTING TOT UITKERING	**0**

Toelichting 22: Artikel 7:212 WVV

		2023		2022
Netto activa	€	16.272.632	€	17.882.564
Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	€	950.000	€	950.000
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	€	-	€	-
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+)	€	15.072.851	€	15.807.442
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 (+/-)	€	-	€	-
Niet uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 WVV	€	16.022.851	€	16.757.442
Resterende marge na dividenduitkering	€	249.781	€	1.125.122

Toelichting 24: Vennootschapsbelasting, Exit-taks en uitgestelde belastingen

		2023		2022
Exit taks voor de periode	€	-2.004.396	€	-
Impact uitgestelde belastingen voor de periode	€	4.147.282	€	-144.915
Vennootschapsbelasting voor de periode	€	-223.646	€	-417.629
Totale belastingkost (-) / opbrengst (+) voor de periode	**€**	**1.919.240**	**€**	**-562.544**

Info over bedragen:

De uitgestelde belastingen op de openingsbalans en einde 2022 hebben enkel betrekking op de tijdelijke verschillen als gevolg van de waardering tegen reële waarde van de vastgoedbeleggingen, gedurende de periode toen de Onderneming nog onderworpen was aan de vennootschapsbelasting (aan het belastingtarief van 25%). Als gevolg van de erkenning van de Vennootschap als GVBF werd de exit-taks berekend en betaald (2.004 KEUR) op de fiscale meerwaarde, zijnde 15% berekend op basis van de marktwaarde 'kosten koper' ten opzichte van de netto boekwaarde die op dat moment van toepassing was.

Als gevolg van de erkenning van de Vennootschap als GVBF en het voldoen van de exit-taks gedurende 2023 is per 31 december 2023 de uitgestelde belasting uitgeboekt (+4.147 KEUR). Het uitgeboekte saldo ligt hoger dan de betaalde exit-taks omwille van twee redenen: (I) enerzijds het verschil in de berekening van de gebruikte marktwaarde voor het bepalen van de fiscale meerwaarde ('kosten koper' vs. berekening marktwaarde in de IFRS-boekhouding) en anderzijds (II) het verschil in toepasbaar belastingspercentage voor de exit-taks (15%) ten opzichte van het algemene belastingspercentage (25%) waaraan de vennootschap eerder onderhevig was.

Het bedrag van de vennootschapsbelasting is volledig gerelateerd aan de resultaten van de onderneming t.e.m. de erkenning als GVB aan het toepasbare tarief van 25%, m.u.v. een kleine afwijking omwille van correcties en bonificaties in verband met de voorafbetalingen.

Schelde Offices

gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds ("GVBF")
Naamloze vennootschap
Grensstraat 9
3940 HECHTEL-EKSEL

BE-0835311738
RPR Antwerpen, afdeling Hasselt

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

opgesteld met het oog op de algemene vergadering van 16/10/2024

Geachte aandeelhouder,

De raad van bestuur heeft de eer u het jaarverslag voor te stellen met betrekking tot de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar dat werd afgesloten per 31 december 2023 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)

Er hebben na het einde van het boekjaar geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden die van aard zijn dat zij het beeld van de jaarrekening afgesloten op 31/12/2023 zouden kunnen beïnvloeden.

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)

Niet van toepassing.

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 31/12/2023, gebruikt de vennootschap geen meer van financiële instrumenten zoals bedoeld in artikel 3:6, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

***

Wij vragen u de voorgelegde jaarrekening te willen goedkeuren en kwijting te willen verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor de uitoefening van hun mandaat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.

Opgemaakt te Hechtel-Eksel op 11/10/2024.

REACTR GVBF NV
met als vaste vertegenwoordiger Philippe DONCHE
Bestuurder

REACTR Management BV
met als vaste vertegenwoordiger Laurent DRAGONETTI
Bestuurder

Bijlage

- Financieel verslag over het boekjaar afgesloten op 31/12/2023

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
DE NV SCHELDE OFFICES GVBF
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2023
(RPR ANTWERPEN, AFDELING HASSELT – BTW BE 0835.311.738)

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Schelde Offices 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 11 oktober 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 2025. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 1 boekjaar.

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 2023 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 € 37.775.829 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 2.780.068.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2023, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (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 opheldering en inlichtingen verkregen.

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

Overige aangelegenheid

De jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 werd door een andere commissaris gecontroleerd die op 26 juni 2023 een oordeel zonder voorbehoud over deze jaarrekening tot uitdrukking heeft gebracht.

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 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, 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.
- De Vennootschap heeft de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake de termijnen voor de overhandiging van de vereiste documenten aan de commissaris en aan de aandeelhouders alsook voor de bijeenroeping van de algemene vergadering niet nageleefd. Wij dienen u geen andere verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Kortrijk, 16 oktober 2024

Peter Vandewalle
Commissaris