

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

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

Inhoudsopgave

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

1. BALANS

BALANS		IFRS	IFRS
EUR (x 1.000)		31/12/2024	31/12/2023
		12 maanden	12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA		9.909	10.090
A. Goodwill		0	0
B. Immateriële vaste activa		0	0
C. Vastgoedbeleggingen		9.424	9.540
D. Andere materiële vaste activa		485	549
E. Financiële vaste activa		0	0
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0
VLOTTENDE ACTIVA		876	793
A. Activa bestemd voor verkoop		0	0
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		41	231
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		496	0
F. Kas en kasequivalenten		293	561
G. Overlopende rekeningen		46	0
TOTAAL ACTIVA		10.785	10.882
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		7.615	7.524
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		7.615	7.524
A. Kapitaal		1.500	1.500
B. Uitgiftepremies		0	0
C. Reserves		6.254	4.282
D. Nettoresultaat van het boekjaar		-139	1.742
MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
VERPLICHTINGEN		3.170	3.358
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		2.950	2.950
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden		2.950	2.950
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		220	408
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden		0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		45	137
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	28
F. Overlopende rekeningen		175	243
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		10.785	10.882

2. RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING		IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden
EUR (x 1.000)			
I. Huurinkomsten (+)		739	589
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)		0	0
NETTO HUURRESULTAAT		739	589
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)		38	34
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)		-41	-35
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)		85	74
VASTGOEDRESULTAAT		822	662
IX. Technische kosten (-)		0	0
X. Commerciële kosten (-)		0	0
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)		0	0
XII. Beheerskosten vastgoed (-)		0	0
XIII. Andere vastgoedkosten (-)		0	0
VASTGOEDKOSTEN		0	0
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		822	662
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)		-114	-44
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)		0	-1
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		707	617
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		-670	1.321
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		37	1.938
XX. Financiële inkomsten (+)		0	104
XXI. Netto interestkosten (-)		-177	-299
XXII. Andere financiële kosten (-)		-1	-1
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)		0	0
FINANCIELE RESULTAAT		-177	-196
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-140	1.742
XXV. Vennootschapsbelasting (-)		1	-1
XXVI. Exit Taks tax (-)		0	0
BELASTINGEN		1	-1
NETTO RESULTAAT		-139	1.742
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode		24.200	24.200
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL in euros		-0,01	0,07

3. GLOBAAL RESULTAAT VÓÓR WINSTVERDELING

VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Netto resultaat	-139	1.742
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen:	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen:	0	0
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	0	0
Globaal resultaat	-139	1.742
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-139	1.742
Minderheidsbelangen	0	0

4. RESULTAATVERWERKING

TE VERWERKEN RESULTAAT		IFRS	IFRS
EUR (x 1.000)		31/12/2024	31/12/2023
		12 maanden	12 maanden
A. NETTO RESULTAAT		-139	1.742
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)		139	-1.742
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		670	-1.321
1a. Boekjaar		670	-1.321
1b. Vorige boekjaren		0	0
1c. Realisatie vastgoed		0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)		0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		0	0
3a. Boekjaar		0	0
3b. Vorige boekjaren		0	0
4. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		0	0
4a. Boekjaar		0	0
4b. Vorige boekjaren		0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		0	0
5a. Boekjaar		0	0
5b. Vorige boekjaren		0	0
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		0	0
6a. Boekjaar		0	0
6b. Vorige boekjaren		0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)		0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)		0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)		0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)		-531	-420
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)		0	0
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 22		0	0
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C		0	0

Uitkeringsplicht per 31 december 2024

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

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

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

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2024

ARTIKEL 22 UITKERINGSPLICHT	IFRS	IFRS
	31/12/2024	31/12/2023
EUR (x 1.000)	12 maanden	12 maanden
Positieve verschil (1)-(2)	0	0
80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage A opgenomen schema	-112	336
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)	-139	420
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)	-139	420
Netto resultaat	-139	1.742
+ Afschrijvingen	0	0
+ Waardeverminderingen	0	0
- Terugnemingen van waardeverminderingen	0	0
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	0	0
+/- Resultaat verkoop vastgoed	0	0
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	0	-1.321
+/- Uitgestelde belastingen	0	0
- Resultaat toewijsbaar aan derden	0	0
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (B)	0	0
+/- gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden	0	0
- gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0	0
+ gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0	0
Nettovermindering van de schuldenlast (2)	120	2.652
Variatie in de schuldenlast in functie van de berekening van de schuldgraad	-120	-2.652
Totaal van de verplichtingen	-188	-2.584
Langlopende verplichtingen - toegelaten indekkingsinstrumenten	0	0
Langlopende verplichtingen - voorzieningen	0	0
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen	0	0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten indekkingsinstrumenten	0	0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen	0	0
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen	-68	68

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2024

Art. 7:212 WVV

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

Volgens onderstaande tabel heeft IMMO FRACTAL nog een buffer van € 1.161K.

ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN		IFRS	IFRS
EUR (x 1.000)		31/12/2024	31/12/2023
12 maanden		12 maanden	12 maanden
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)		1.500	1.500
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)		0	0
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)		4.803	5.474
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)		0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)		0	0
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)		0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)		0	0
Reserve voor eigen aandelen		0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)		0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)		0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)		0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)		0	0
Andere reserves (+)		0	0
Wettelijke reserve (+)		150	150
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen		6.454	7.124
Netto Activa vóór dividenduitkering		7.615	7.524
Vooropgestelde dividenduitkering		0	0
Netto Activa na dividenduitkering		7.615	7.524
Resterende marge na dividenduitkering		1.161	400

De resterende marge, na dividenduitkering, bedraagt op het einde van 2024 € 1.161K doordat het netto actief van de GVV relatief meer gestegen is dan het bedrag van het niet uitkeerbaar eigen vermogen (beide berekend conform artikel 7:212 WVV).

5. MUTATIETABEL EIGEN VERMOGEN EN DETAIL RESERVES

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Eigen Vermogen
OP 31/12/2022	1.500	0	4.461	219	6.181
Elementen onmiddellijk erkend als EV	0	0	-34	0	-34
Kapitaalsverhoging	0	0	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	0	0	0
Eigen aandelen	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	-34	0	-34
Subtotaal	1.500	0	4.427	219	6.147
Dividenden (toekenning aan beschikbare reserves)	0	0	-364	0	-364
Overgedragen resultaat	0	0	219	-219	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	1.742	1.742
OP 31/12/2023	1.500	0	4.282	1.742	7.524
Elementen onmiddellijk erkend als EV	0	0	231	0	231
Kapitaalsverhoging	0	0	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	231	0	231
Eigen aandelen	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0
Subtotaal	1.500	0	4.514	1.742	7.756
Dividenden (toekenning aan beschikbare reserves)	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	0	0	1.742	-1.742	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	-139	-139
OP 31/12/2024	1.500	0	6.254	-139	7.615

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2024

MUTATIE EIGEN VERMOGEN (in KEUR)	31/12/2024	Toewijzing resultaat	Eigen vermogen voor dividenduitkering maar na resultaatsverwerking
A. Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	1.500		1.500
B. Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	0		0
C. Reserves	6.254	-139	6.115
Wettelijke reserve (+)	150	0	150
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	4.384	-670	3.713
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding	0	0	0
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere reserves (+)	1.721	531	2.251
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0	0	0
Voorgestelde vergoeding aan het kapitaal	0	0	0
TOTAAL		-139	7.615

6. KASSTROOMOVERZICHT

KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)		31/12/2024
		12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		561
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)		167
Netto resultaat		-139
Netto interestkosten		177
Financiële inkomsten		0
Belastingen		-1
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen		0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)		36
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten		0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		670
Toevoeging (+) / terugname (-) in voorzieningen en voordelen voor het personeel		0
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen		0
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa		0
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa		0
Exit tax		0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0
Overige aanpassingen voor niet-kaskosten		0
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)		670
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen		-351
Daling (+)/stijging (-) van voorraden		0
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden		-188
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)		-540
Ontvangen interesten		0
Ontvangen dividenden		0
Betaalde vennootschapsbelasting		0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)		-258
Investerings		-258
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen		-258
Betalings verwervingen van gebouwen bestemd voor verkoop		0
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen		0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa		0
Desinvesteringen		0
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen		0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop		0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen		0
NETTO FINANCIELE KASSTROOM (C1)		-177
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen		0
Kapitaalverhoging		0
Betaalde dividenden		0
Betaalde interesten		-177
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)		293

7. VERKLARENDE TOELICHTING**7.1. VASTGOEDBELEGGINGEN**

VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	0
Projectontwikkelingen	0	0
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
Andere	9.424	9.540
TOTAAL	9.424	9.540

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan de reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare input en bijgevolg behoren deze vastgoedbeleggingen tot niveau 3 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS.

Waarderingsmethodologie

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

Sensitiviteit van waarderingen

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

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

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

7.2. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	Andere	Voor eigen gebruik	Totaal
OP 31.12.2022	0	0	0
Aanschaffingswaarde 01.01.2023	0	0	0
Aanschaffingen van het boekjaar	0	0	0
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	549	0	549
Aanschaffingswaarde 31.12.2023	549	0	549
Afschrijvingen 01.01.2023	0	0	0
Afschrijvingen van het boekjaar	0	0	0
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2023	0	0	0
OP 31.12.2023	549	0	549
Aanschaffingswaarde 01.01.2024	549	0	549
Aanschaffingen van het boekjaar	0	0	0
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	-64	0	-64
Aanschaffingswaarde 31.12.2024	485	0	485
Afschrijvingen 01.01.2024	0	0	0
Afschrijvingen van het boekjaar	0	0	0
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2024	0	0	0
OP 31.12.2024	485	0	485

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

7.3. HANDELSVORDERINGEN

HANDELSVORDERINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Bruto handelsvorderingen	41	231
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	0	0
TOTAAL	41	231

Op 31 december 2024 bedroegen de handelsvorderingen € 41K waarvan

- € 26K nog op te stellen facturen;
- € 15K handelsvorderingen.

7.4. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	31.12.2024	31.12.2023
Belastingen	0	0
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	0	0
Inkomstenbelastingen	0	0
Andere	496	0
Rekening courant verbonden ondernemingen	496	0
Diversen	0	0
TOTAAL	496	0

7.5. KAS EN KASEQUIVALENTEN

KAS EN KASEQUIVALENTEN	31.12.2024	31.12.2023
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	293	561
Termijnbeleggingen	0	0
Te innen cheques	0	0
TOTAAL	293	561

Een kasstroomoverzicht is terug te vinden in sectie 6.

7.6. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	31.12.2024	31.12.2023
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	64	0
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	0	0
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	0	0
Andere	-18	0
TOTAAL	46	0

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2024

7.7. KAPITAAL

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL		Aantal aandelen	
OP 31.12.2022		1.500	24.200
<u>Geplaatst kapitaal</u>		1.500	
- Per einde van het vorig boekjaar		1.500	24.200
- Wijzigingen tijdens het boekjaar			
<u>Kosten kapitaalsverhoging</u>			
- Per einde van het vorig boekjaar			
- Wijzigingen tijdens het boekjaar			
<u>Aandelen opties personeel</u>			
- Per einde van het vorig boekjaar			
- Wijzigingen tijdens het boekjaar			
OP 31.12.2023		1.500	24.200
<u>Geplaatst kapitaal</u>		1.500	
- Per einde van het vorig boekjaar		1.500	24.200
- Wijzigingen tijdens het boekjaar			
<u>Kosten kapitaalsverhoging</u>			
- Per einde van het vorig boekjaar			
- Wijzigingen tijdens het boekjaar			
<u>Aandelen opties personeel</u>			
- Per einde van het vorig boekjaar			
- Wijzigingen tijdens het boekjaar			
OP 31.12.2024		1.500	24.200
Samenstelling van het kapitaal			
- Soorten aandelen		1.500	24.200
Aandelen zonder vermelding van nominale waarde			

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING		
Aandelhouders	Aantal aandelen	Percentage
Montea NV	24.200	100,00%
OP 31.12.2024	24.200	100%

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2024

7.8. RESERVES VOOR RESULTAATSVERWERKING

RESERVES	31.12.2024	31.12.2023
a) Wettelijke reserve (+)	150	150
b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	4.384	4.152
c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	0	0
d) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0
e) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0
f) Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	0	0
g) Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
h) Reserve voor eigen aandelen (-)	0	0
i) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0
j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+/-)	0	0
k) Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	0	0
l) Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	0	0
m) Andere reserves (+/-)	1.721	-20
n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0	0
TOTAAL	6.254	4.282

7.9. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	31.12.2024	31.12.2023
Resultaat 12 maanden	-139	1.742
Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL	-139	1.742

7.10. FINANCIËLE SCHULDEN

FINANCIËLE SCHULDEN	31.12.2024	31.12.2023
<i>LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>2.950</i>	<i>2.950</i>
Kredietinstellingen	0	0
Obligatielening	0	0
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte bedragen	0	0
Financiële leasing	0	0
Andere	2.950	2.950
Andere	2.950	2.950
<i>ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
<i>UITGESTELDE BELASTINGEN</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kredietinstellingen	0	0
Obligatielening	0	0
Financiële leasing	0	0
Andere	0	0
TOTAAL	2.950	2.950

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

7.11. HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31.12.2024	31.12.2023
Exit taks	0	0
Andere	45	137
Leveranciers	13	104
Huurders	0	0
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	31	33
Belastingen	31	33
Sociale lasten	0	0
TOTAAL	45	137

7.12. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Dividenden	0	0
Intercompany verplichtingen	0	28
Andere	0	0
TOTAAL	0	28

7.13. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	31.12.2024	31.12.2023
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	175	243
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	0	0
Andere	0	0
TOTAAL	175	243

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

7.14. HUURINKOMSTEN

HUURINKOMSTEN	31.12.2024	31.12.2023
Huur	739	589
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	0	0
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	739	589

De stijging van de huurinkomsten is voornamelijk het nettoresultaat van:

- Indexatie van huurcontracten en andere correcties;
- Verhuuractiviteit of heronderhandeling van contracten;
- Volume- en prijseffecten met betrekking tot de zonnepanelen.

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2024

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

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	38	34
Huurlasten gedragen door de huurder	0	34
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	38	0
TOTAAL	38	34

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

HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-41	-35
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-3	-1
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-38	-34
TOTAAL	-41	-35

7.17. ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	31.12.2024	31.12.2023
Property management fee	0	0
Inkomsten zonnepanelen	85	74
Andere	0	0
TOTAAL	85	74

7.18. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31.12.2024	31.12.2023
Kantoorkosten	0	1
Erelonen betaald aan derde partijen	15	35
Public relations, communicatie en advertenties	0	0
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerders	100	8
Afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0
TOTAAL	114	44

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

7.19. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN	31.12.2024	31.12.2023
Andere operationele opbrengsten	0	0
Andere operationele kosten	0	-1
TOTAAL	0	-1

7.20. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	0
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	0
TOTAAL	0	0

7.21. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PARTICIPATIES

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	65	1.401
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-736	-79
TOTAAL	-670	1.321

Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt -€ 670K op 31 december 2024. Positieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn grotendeels te danken aan de daling van de investeringsrendementen voor projecten met lange termijn huurcontracten alsook stijgende markthuurwaarden. Negatieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn doorgaans het resultaat van geboekte afwaarderingen ten gevolge van huurcontracten die het einde naderden of worden stopgezet, het in resultaat boeken van de initiële transactiekosten bij de aankoop of de ontwikkeling van nieuwe panden en het uitboeken via het resultaat van de nog resterende huurvrije periodes.

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

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2024

7.22. FINANCIËLE RESULTATEN

FINANCIËLE OPBRENGSTEN	31.12.2024	31.12.2023
Geïnde interesten en dividenden	0	104
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
Andere financiële opbrengsten	0	0
TOTAAL	0	104

FINANCIËLE KOSTEN	31.12.2024	31.12.2023
Interestkosten	-177	-299
Nominale interestlasten op leningen	-177	-299
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Inkomsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Andere interestkosten	0	0
Andere financiële kosten	-1	-1
Bankkosten en andere commissies	-1	-1
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
Andere	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Variatie in de waardering van deelnemingen	0	0
TOTAAL	-177	-300

7.23. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	31.12.2024	31.12.2023
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	0	-1
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	0	-1
Geraamde belastingsupplementen	0	0
Belastingen op het resultaat van het vorig boekjaar	-1	0
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	-1	0
TOTAAL	-1	-1

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

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	31.12.2024
Lange termijn Intercompany Lening Montea NV	-2.950
R/C Montea NV	496
Financiële resultaten	
- Financiële opbrengsten	0
- Andere financiële kosten	17

7.25. FINANCIËLE BETREKKINGEN

FINANCIËLE BETREKKINGEN	31.12.2024
Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consolideerden onderneming, haar dochteronderneming en geassocieerde vennootschappen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen.	0

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

DE COMMISARISSEN EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)	31.12.2024
Bezoldiging van de commissaris(sen)	8
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)	
- Andere controleopdrachten	0
- Belastingadviesopdrachten	0
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0
Bezoldigingen voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)	
- Andere controleopdrachten	0
- Belastingadviesopdrachten	0
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0

7.27. BUITENBALANSVERPLICHTINGEN

Er zijn geen buitenbalansverplichtingen.

8. WAARDERINGSREGELS

8.1. Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

8.2. Concessies

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

8.3. Projectontwikkelingen

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

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

8.4. Andere materiële vaste activa

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

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

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

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site qua zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen, als gevolg van de toepassing van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten, die leidt tot een hogere marktwaarde dan de oorspronkelijke kostprijs van de

zonnepanelen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

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

8.5. Financiële vaste activa

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

8.6. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

8.7. Eigen vermogen

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

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

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

8.8. Voorzieningen

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

8.9. Schulden

Handels- en andere schulden worden gewaardeerd aan hun nominale waarde op balansdatum. Rentedragende schulden worden initieel opgenomen aan kostprijs, verminderd met de direct toewijsbare

kosten. Nadien wordt het verschil tussen de boekwaarde en het terugbetaalbaar bedrag opgenomen in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve interestmethode.

8.10. Opbrengsten

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

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

8.11. Kosten

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

Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

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

Algemene kosten

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

8.12. Financieel resultaat

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

8.13. Belastingen en exit taks

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

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

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

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

8.14. Financiële afgeleide instrumenten

Montea gaat bij financiële instellingen kredieten aan met een variabele interestvoet. Om het risico van een stijging van deze variabele interestvoeten in te dekken maakt de Vennootschap gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS. Zodoende worden de aan de kredieten gekoppelde variabele interestvoeten voor een groot gedeelte gewapt tegen een vaste interestvoet. In overeenstemming met

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

haar financieel beleid en de van toepassing zijnde reglementering houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden.

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

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

8.15. Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

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

8.16. Nieuwe standaarden en interpretaties

8.16.1. Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2024

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

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

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

Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening*: Classificatie van schulden op korte of lange termijn (de 2020 en 2022 wijzigingen)

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

- Recht om vereffening uit te stellen – de wijzigingen verduidelijken dat indien het recht van een entiteit om vereffening van een schuld uit te stellen afhangt van het voldoen aan toekomstige convenanten, de entiteit het recht heeft om vereffening van de schuld uit te stellen zelfs al is er niet voldaan aan de convenanten op het einde van de rapporteringsperiode.

- Verwacht uitstel – de wijzigingen verklaren dat de classificatie van een schuld niet beïnvloed wordt door de waarschijnlijkheid dat de entiteit haar recht om vereffening van de schuld uit te stellen voor minimaal twaalf maanden na de rapporteringsperiode zal uitoefenen.
- Vereffening met eigenvermogensinstrumenten – de wijzigingen verklaren dat er een uitzondering is op de vereiste dat vereffening van de schuld met eigenvermogensinstrumenten een invloed heeft op de classificatie van de schuld.
- Toelichtingen – de wijzigingen vereisen additionele toelichtingen van een entiteit dat schulden ontstaan uit schuldovereenkomsten classificeren als langlopende schulden wanneer een entiteit het recht heeft de vereffening van die schulden uit te stellen wanneer deze afhankelijk zijn van het voldoen aan convenanten in de komende twaalf maanden.

De wijzigingen werden retrospectief toegepast overeenkomstig met IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten*. Aangezien de huidige praktijk van IMMO FRACTAL in overeenstemming is met de wijzigingen, hadden deze geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van IMMO FRACTAL.

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

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

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

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

Deze standaard is niet van toepassing op IMMO FRACTAL.

Wijzigingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback, van toepassing per 1 januari 2024

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

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

8.16.2 Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn, maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2024

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties zijn in 2024 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. IMMO FRACTAL heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Wijzigingen aan IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen*: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025²
- Wijzigingen aan IFRS 9 Classificatie en waardering vereisten en IFRS 7 Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2026⁶
- Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 – Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit, van toepassing per 1 januari 2026⁶
- Jaarlijkse verbeteringen Volume 11⁶
- IFRS 18 *Presentatie en Toelichtingen in de Jaarrekening*, van toepassing per 1 januari 2027⁶
- IFRS 19 *Dochterondernemingen zonder Publieke verantwoordingsplicht*: Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2027³

Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025⁶

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

² Nog niet goedgekeurd door de EU per 23 december 2024

³ De ingangsdatum van de EU-goedkeuring is nog open – het is onzeker of de EU IFRS 19 zal goedkeuren.

Statutaire jaarrekening IMMO FRACTAL per 31.12.2024

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

De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2025 en kunnen mits toelichting vroegtijdig toegepast worden. Deze standaard is niet van toepassing op IMMO FRACTAL.

Wijzigingen aan IFRS 9 Classificatie en waardering vereisten en IFRS 7 Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2026⁶

De door IASB gepubliceerde wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 – Contracten met betrekking tot natuur afhankelijke elektriciteit omvatten:

- Verduidelijking van de toepassing van de 'eigen-gebruik' vereisten
- Het toestaan van hedge accounting wanneer deze contracten zijn gebruikt als afdekkingsinstrumenten
- Toevoeging van nieuwe toelichtingsvereisten om de investeerders toe te laten de gevolgen van deze contracten op de financiële prestaties en kasstromen te begrijpen

De wijzigingen zullen van toepassing zijn voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026. Vroegtijdige toepassing is toegestaan, maar beperkt tot de boekjaren die beginnen na de publicatie van de wijzigingen en zal toegelicht moeten worden. De verduidelijking met betrekking tot de 'eigen-gebruik' vereisten moeten retrospectief worden toegepast, maar de richtlijnen die hedge accounting toestaan moeten prospectief worden toegepast op de nieuwe afdekkingsrelaties aangewezen op of na de datum van initiële toepassing.

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

IFRS 18 Presentatie en Toelichtingen in de Jaarrekening, van toepassing per 1 januari 2027⁶

IFRS 18 vervangt IAS 1 en komt tegemoet aan de vraag van investeerders naar betere informatie over de financiële prestaties van bedrijven.

De nieuwe vereisten omvatten:

- Vereiste totalen, subtotalen en nieuwe categorieën in de winst- en verliesrekening
- Toelichting van door het management gedefinieerde prestatie-indicatoren of 'MPMs'
- Richtlijnen voor aggregatie en disaggregatie

Sommige vereisten die eerder in IAS 1 waren opgenomen, zijn verplaatst naar IAS 8 en beperkte wijzigingen zijn aangebracht in IAS 7 en IAS 34.

IFRS 18 is van toepassing voor verslagperiodes die beginnen op of na 1 januari 2027, met vroegtijdige toepassing toegestaan. Retrospectieve toepassing is vereist in zowel de jaarlijkse als de tussentijdse financiële staten.

IMMO FRACTAL analyseert momenteel de impact van deze wijzigingen op huidige praktijken.

IFRS 19 Dochterondernemingen zonder Publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2027⁷

Dochterondernemingen van een moedermaatschappij zonder publieke verantwoordingsplicht die geconsolideerde financiële staten voor openbaar gebruik opstellen, komen in aanmerking om IFRS 19 toe te passen.

IFRS 19 stelt in aanmerking komende entiteiten in staat om verminderde toelichtingen te verstrekken in vergelijking met de vereisten in andere IFRS standaarden. Entiteiten die kiezen om IFRS 19 toe te passen zijn nog steeds verplicht om de opname-, waardering- en presentatievereisten van andere IFRS standaarden toe te passen.

IFRS 19 is van toepassing voor perioden die beginnen op of na 1 januari 2027, met vroegtijdige toepassing toegestaan. IMMO FRACTAL zal geen gebruik maken van IFRS 19.

9. JAARVERSLAG

IMMO FRACTAL

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

**Jaarverslag van de enige bestuurder van de Naamloze Vennootschap 'IMMO FRACTAL' gericht aan de
Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op dinsdag 20 mei 2025 om 10.00 uur**

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

In uitvoering van de wettelijke en statutaire bepalingen leggen wij u hierbij de jaarrekening per 31 december 2024 voor en brengen wij hiermee verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar met aanvang 1 januari 2024 hetwelke werd afgesloten op 31 december 2024.

Gelet op het feit dat IMMO FRACTAL per 31 december 2024 (middernacht) werd opgeslorpt door Montea NV via een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting, werd dit jaarverslag opgesteld door Montea Management NV als enige bestuurder van Montea NV.

9.1 Commentaar bij de jaarrekening

De jaarrekening werd opgesteld conform de IFRS-regels.

Bespreking van de balans

Op 31 december 2024 bestaat het totaal van de activa (€ 10.785K) voornamelijk uit vaste activa (€ 9.909K) en vlottende activa (€ 876K) met daarin de liquide middelen en de commerciële en fiscale vorderingen.

De reële waarde of "fair value" van het vastgoedpatrimonium, als onderdeel van "C. Vastgoedbeleggingen", is gedaald van € 9.540K naar € 9.424K, ofwel een daling met € 117K (1,22%).

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ter waarde van € 7.615K en een totale schuld van € 3.170K. Dit bedrag omvat onder meer de langlopende financiële schulden (€ 2.950K) en de kortlopende verplichtingen, ten bedrage van € 220K.

De schuldgraad (schuldenlast exclusief provisies, overlopende rekeningen en niet-courant passief – dekkingsmiddel tegenover het totaal aan activa) bedraagt 27,77% tegenover 28,37% op 31/12/2023.

Bespreking van de resultaten

De huurinkomsten tijdens het boekjaar 2024 bedragen € 739K, een stijging van 25,47% ten opzichte van dezelfde periode in 2023 (€ 589K).

Het vastgoedresultaat op 31/12/2024 bedraagt € 822K en vertoont hiermee een stijging van 24,12% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 662K).

Het operationeel vastgoedresultaat is gestegen van € 662K op 31/12/2023 naar € 822K op 31/12/2024.

Het operationeel resultaat op 31/12/2024 omvat het resultaat van de verkoop van de vastgoedbeleggingen alsook de positieve en negatieve variaties van de vastgoedportefeuille en bedraagt € 37K.

Het negatieve financieel resultaat per 31/12/2024 (€ -139K) omvat voornamelijk interestlasten.

De belastingen omvatten de geraamde belastingsschuld op het lopende boekjaar alsook de roerende voorheffing en bedragen voor boekjaar 2024 (€ 1K).

Het nettoresultaat voor het huidig boekjaar bedraagt € -139K (€ -0,01 per aandeel) ten opzichte van € 1.742K (€ 0,07 per aandeel) per 31/12/2023.

9.2 Bestemming van het resultaat

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

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

MUTATIE EIGEN VERMOGEN (in KEUR)	31/12/2024	Toewijzing resultaat	Eigen vermogen voor dividenduitkering maar na resultaatsverwerking
A. Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	1.500		1.500
B. Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	0		0
C. Reserves	6.254	-139	6.115
Wettelijke reserve (+)	150	0	150
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	4.384	-670	3.713
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekingsboekhoudi	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekingsboekh	0	0	0
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Anderse reserves (+)	1.721	531	2.251
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0	0	0
Voorgestelde vergoeding aan het kapitaal	0	0	0
TOTAAL		-139	7.615

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

Op 31 december 2024 werd IMMO FRACTAL door een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting opgeslorpt door haar moedervennootschap, Montea NV. Als gevolg van deze verrichting werd IMMO FRACTAL van rechtswege ontbonden en vereffend met uitwerking per 31 december 2024, middernacht.

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

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

9.5 Onderzoek en ontwikkeling

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

9.6 Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

9.7 Goedkeuring van de statutaire jaarrekening en kwijting

De raad van bestuur vraagt de jaarvergadering de jaarrekening afgesloten per 31 december 2024 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de enige bestuurder en de commissaris, en hun respectievelijke vaste vertegenwoordigers, voor de uitoefening van hun mandaat in het boekjaar 2024. Gelet op het feit dat IMMO FRACTAL per 31 december 2024 (middernacht) werd opgeslorpt door Montea NV zal de goedkeuring van de jaarrekening en het verlenen van voormelde kwijting worden geagendeerd op de algemene vergadering van Montea NV van 20 mei 2025.

10. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE JAARREKENING

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Immo Fractal (GVBF) nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Immo Fractal (GVBF) nv (de "Vennootschap"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2024, de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves, en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 30 november 2023, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Immo Fractal (GVBF) nv, die de balans op 31 december 2024 omvat, alsook de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves, en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een balanstotaal van € 10.785 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 139 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van 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 IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

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

genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

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

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

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

Verslag van de commissaris van 17 april 2025 over de Jaarrekening van Immo Fractal (GVBF) nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

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

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

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

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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

- Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.

Brussel, 17 april 2025

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een bv

25CB00192