

JAARVERSLAG VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31.12.2025

Dames en heren,

In overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) heeft de Raad van Bestuur van de Crédit Immobilier Ouvrier (hierna genoemd “de Vennootschap”) de eer u zijn jaarverslag voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2025 voor te leggen.

Voorwoord

Ter herinnering: de Vennootschap sloot in november 2021 een Minnelijk Akkoord met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Belfius Bank en ING Bank om de in mei 2020 ingeleide en door de Franstalige Ondernemingsrechtbank Brussel positief gevalideerde Gerechtelijke Reorganisatieprocedure (hierna GRP) af te sluiten.

Zowel tijdens het boekjaar 2025 als tijdens het voorgaande boekjaar volgt de Vennootschap de weg die is uitgestippeld door de eerdergenoemde tripartiete overeenkomst.

Activiteiten van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft 9 rechtsgeldige vergaderingen gehouden met een geldig quorum waarin hij alle noodzakelijke besluiten en maatregelen heeft genomen die onder zijn verantwoordelijkheid vallen, met name in het kader van de toepassing van het Minnelijk Akkoord.

Sinds boekjaar 2025 bestaat de Raad van Bestuur uit 4 bestuurders die hun beslissingen nemen in aanwezigheid van de Regeringscommissaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De officiële vergaderingen van de Raad van Bestuur zijn allemaal gehouden in aanwezigheid van de Regeringscommissaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Commentaar bij de belangrijkste kwesties die door de Vennootschap zijn behandeld en bij de jaarrekening over het boekjaar 2025

1. Verstrekking van leningen - terugvordering - dubieuze vorderingen

1.1 Verstrekking van leningen en wederbelegging:

Onder het Minnelijk Akkoord verstrekt de Vennootschap geen nieuwe leningen meer.

1.2 Terugvordering:

1.2.1 Verhouding betalingsachterstanden /uitstaande leningen:

Achterstallige hypothecaire kredieten

Op 31 december 2025 bedroeg het totale bedrag van de achterstallige hypotheekschulden € 967.351. Op dezelfde datum vorig jaar was dit € 972.117.

De evolutie tussen beide data kan worden verklaard door de achterstallen op te splitsen volgens het type betalingsachterstand.

De achterstallen van minder dan 3 maanden bedroegen eind 2025 in totaal €15.857, tegenover €16.032 eind 2024. Eind 2025 telde men 15 dossiers met een dergelijke betalingsachterstand, tegenover 17 dossiers in 2024.

De achterstallen tussen 3 en 6 maanden bedroegen eind 2025 € 45.804, tegenover € 55.218 eind 2024. Wat het aantal dossiers betreft, waren er in 2025 10 dossiers met dergelijke betalingsachterstanden, tegenover 13 dossiers in 2024.

Achterstallen van meer dan 6 maanden: het merendeel van de dossiers met dergelijke achterstanden betreft eigendommen waarvoor een gedwongen verkoop redelijkerwijs niet op korte termijn kan worden overwogen, aangezien de huidige waarde van het eigendom het niet mogelijk maakt het kapitaalverlies te beperken en er uitzicht bestaat op een herstel van de waarde van het goed (stedenbouwkundig geschil, heropbouw na een schadegeval, tussenkomst van een verzekering enz.)

Deze achterstallen vertegenwoordigden 905.689 euro in 2025, tegenover 900.866 euro in 2024, en hadden respectievelijk betrekking op 24 dossiers in 2025 en 30 dossiers in 2024.

De achterstallen van meer dan 6 maanden zijn minder evenredig gestegen ten opzichte van hun "natuurlijke" groeiniveau, aangezien er gedurende het boekjaar verschillende maatregelen werden genomen om deze stijging te beperken. Het begrip "natuurlijke groei" van deze achterstallen wordt *hieronder* gedefinieerd.

In het kader van de maatregelen ter beperking van hypotheekachterstallen werd aan kredietnemers betalingsuitstel toegekend. Dit uitstel wordt verleend wanneer de situatie van de kredietnemers verbetert (terugkeer naar een gunstigere financiële situatie), wanneer een gedwongen verkoop niet wenselijk is omdat de aan te zuiveren achterstallen aanzienlijk lager zijn dan de verkoopwaarde van het goed, en wanneer de vennootschap de enige schuldeiser van de kredietnemers is. Het uitstel dat in boekjaar 2025 werd toegekend, had betrekking op 2 hypothecaire leningen en maakt het mogelijk een bedrag van € 16.000, vastgesteld in december 2025, aan achterstallen weg te werken over een maximale periode van een jaar (d.w.z. uiterlijk tegen december 2026).

Deze maatregelen voor uitstel van leningaflossingen om hypotheekachterstallen te beperken, werden vanaf januari 2026 voortgezet. *In fine*, zal een bijkomend bedrag aan achterstallen van € 69.000, zoals vastgesteld in januari 2026, worden aangezuiverd over een maximale periode van een anderhalf jaar vanaf januari 2026 (d.w.z. op 1 juli 2027).

Dankzij deze maatregelen waarvan de uitvoering gespreid is over het einde van boekjaar 2025 en de eerste maand van het volgende boekjaar, zal een totaalbedrag aan achterstallen van € 85.000 worden weggewerkt over een maximale periode van anderhalf jaar vanaf januari 2026.

Naast deze in onderling akkoord overeengekomen betalingsuitstellingen werd een uitvoerend beslag ingesteld op een onroerende goed ingesteld ten aanzien van een kredietnemer met aanzienlijke achterstallen. De procedure heeft geleid tot een beschikking van de beslagrechter, op grond waarvan de schuldenaar achterstallen ten belope van € 32.000 aanzuivert over een periode van 3,5 jaar, met een volledige aanzuivering tegen 31 december 2028.

Tot slot werden in 2025 twee gedwongen verkopen uitgevoerd: één waarvoor de verkoopakte in 2025 werd opgesteld, zodat deze boekhoudkundig kon worden verwerkt, en een tweede waarvoor de verkoopakte in 2026 zal worden opgesteld.

De eerste gedwongen verkoop veroorzaakte geen enkel kapitaalverlies, aangezien alle achterstallen werden aangezuiverd.

De tweede, die voortkomt uit een dossier dat is aangetast door fraude waarvan de vennootschap het slachtoffer is geworden, zal een kapitaalverlies genereren dat wordt geraamd op € 230.000. Dit kapitaalverlies wordt aangerekend op boekjaar 2026 en zal een aanzienlijk negatieve impact hebben op de liquiditeitspositie van de Vennootschap.

Twee elementen in de dynamiek van hypotheekachterstallen dienen benadrukt te worden :

- Gelet op het feit dat de dossiers met een achterstand van meer dan 6 maanden betrekking hebben op kredieten waarvoor een gedwongen verkoop op korte of middellange termijn uitgesloten is (stedenbouwkundige overtreding, verzekeringsgeschil, collectieve schuldenregeling enz.), en dat de kredietnemers hun maandelijkse aflossing geheel of gedeeltelijk hebben stopgezet, zonder dat de vennootschap op korte termijn de mogelijkheid heeft om deze toename te beperken, nemen de hypotheekachterstallen 'van nature' toe met

gemiddeld € 18.000 per maand (maximale maandelijkse groei bij het ontbreken van een mogelijkheid om beperkende of aanzuiverende maatregelen ten uitvoer te leggen). Deze totale onmogelijkheid om maatregelen ten uitvoer te leggen deed zich in het begrotingsjaar 2025 tweemaal voor, telkens gedurende een periode van 2 maanden.

- Gelet op de situatie waarin geen nieuwe hypothecaire leningen meer worden verstrekt, neemt het idiosyncratisch risico van de hypothecaire kredietportefeuille onvermijdelijk toe in de loop van de tijd: de minst risicovolle dossiers verdwijnen geleidelijk doordat de lening vervalt of vervroegd wordt terugbetaald, waardoor kredieten met betalingsachterstanden relatief ten opzichte van het totale uitstaande bedrag een steeds groter aandeel van de portefeuille uitmaken. Hieruit volgt dat ook de moeilijkheid om het totale bedrag aan achterstallen te handhaven of te verminderen in de loop van de tijd toeneemt.

Verhouding tussen achterstallen/ uitstaand hypothecair krediet

Het betreft het totale bedrag aan betalingsachterstanden in verhouding tot het uitstaande kredietbedrag. Deze ratio maakt het mogelijk om het niveau van betalingsachterstanden te analyseren, rekening houdend met het aantal bestaande kredieten.

Aangezien de Vennootschap geen nieuwe hypothecaire leningen meer verstrekt, neemt haar uitstaande kredietbedrag onverbiddelijk af. Hoewel deze ratio cruciaal is voor het beheer van de invorderingsactiviteiten, wordt ze sterk beïnvloed door de daling van het uitstaande kredietbedrag, waardoor ze verslechtert, zelfs wanneer het niveau van de betalingsachterstanden afneemt.

Op 31 december 2024 bedroeg deze ratio 4,70 %. Op 31 december 2025 was dit 5,42 %.

Gelet op het feit dat de uitstaande bedragen, zoals *hierboven* is uitgelegd, tussen deze twee data zijn gedaald met €2.667.250, een daling van 13 %, en dat de achterstallen in dezelfde periode zijn gedaald met € 4.765, een daling van 0,5 %, kan de stijging van deze ratio worden toegeschreven aan een daling van het uitstaande kredietbedrag die groter is dan de daling van de achterstallen.

Deze ratio kan als volgt worden geïnterpreteerd: zij blijft stabiel wanneer de achterstallen in hetzelfde tempo worden weggewerkt als het uitstaande kredietbedrag, ze stijgt wanneer het uitstaande kredietbedrag sneller daalt dan de achterstallen, en ze daalt wanneer het uitstaande kredietbedrag minder snel daalt dan de achterstallen.

Deze ratio illustreert bovendien het fenomeen dat in de vorige paragraaf werd beschreven. Het grensgeval is een verhouding van 100 %, waarbij het uitstaande kredietbedrag uitsluitend bestaat uit leningen met betalingsachterstanden. Aangezien leningen met betalingsachterstanden onvermijdelijk de leningen zijn die het laatst worden terugbetaald, zou de vennootschap met een dergelijke situatie geconfronteerd kunnen worden als er geen leningen meer worden verstrekt.

Beheer van achterstallen

De invorderingsactiviteiten worden onverminderd voortgezet, waarbij de Vennootschap een beleid voert van persoonlijk contact met klanten met betalingsmoeilijkheden. Deze aanpak laat

toe om voor klanten duurzame oplossingen te vinden om hun achterstallen aan te zuiveren met behoud van hun goederen, en voorkomt bovendien kapitaalverliezen als gevolg van een onmiddellijke gedwongen verkoop.

Opgemerkt dient te worden dat achterstallen van meer dan 6 maanden aan het einde van boekjaar 2025 in waarde 94 % van de achterstallige hypothekeken vertegenwoordigden, wat neerkomt op 24 hypothecaire kredieten binnen de portefeuille.

Achterstallen van 3 tot 6 maanden, in casu 10 dossiers, vertegenwoordigen 5 % van de achterstallen in waarde.

Tot slot vertegenwoordigden betalingsachterstanden van minder dan 3 maanden slechts 2 % van de betalingsachterstanden in waarde, wat neerkomt op 15 dossiers binnen de portefeuille.

1.2.2 Geschillen

1.2.2.1 Verhouding gedwongen verkopen en berekening van waardeverminderingen op vorderingen:

Zoals *hierboven* vermeld, werd tijdens boekjaar 2025 slechts één gedwongen verkoop uitgevoerd met betrekking tot een goed gelegen in Henegouwen. Het verliespercentage op deze verkoop bedraagt 0 %.

Hieruit volgt dat het gemiddelde verliespercentage op gedwongen verkopen voor het boekjaar 2025 berekend op basis van een enkele verkoop waarvoor geen verlies werd geleden, voor dit boekjaar eveneens 0 % bedraagt.

In het kader van de jaarlijkse waardering van waardeverminderingen op hypothecaire kredieten baseert de Vennootschap zich in beginsel op het gemiddelde verliespercentage op gedwongen verkopen van het afgesloten boekjaar, overeenkomstig de door de Algemene Vergadering goedgekeurde waarderingsregels. Als het gemiddelde percentage voor het betrokken boekjaar echter niet correct het niveau weergeeft dat men doorgaans verwacht bij een gedwongen verkoop, kunnen de uitzonderlijke resultaten buiten beschouwing worden gelaten. Deze regel, die eveneens in overeenstemming is met de door de AV goedgekeurde waarderingsregels, is bedoeld om de Vennootschap te beschermen tegen een inconsistente waardering van haar activa, en meer bepaald tegen onder- of overwaardering van waardeverminderingen op hypothecaire kredieten.

Bijgevolg worden de waardeverminderingen voor boekjaar 2025 gewaardeerd op basis van de gemiddelde verliespercentages bij gedwongen verkopen uitgevoerd in 2022, in casu 35,95 %, afgerond op 36 %. Boekjaar 2022 blijft tot op heden het meest representatieve jaar in termen van gedwongen verkopen.

Ter herinnering: deze *modus operandi* werd eveneens toegepast in het kader van de waardering van de geboekte waardeverminderingen voor boekjaren 2023 en 2024, aangezien ook deze boekjaren slechts één gedwongen verkoop kenden, waarvan het resultaat in 2023 uitzonderlijk positief en in 2024 uitzonderlijk negatief was.

N.B. Er dient te worden opgemerkt dat wanneer het gemiddelde verlies op gedwongen verkopen over de laatste twee afgelopen boekjaren wordt berekend, met name 2023 en 2024, een gemiddeld verliespercentage van 32 % wordt bekomen. Dit resultaat ligt significant dicht bij het gemiddelde verliespercentage op gedwongen verkopen van het boekjaar 2022.

Dit wijst erop dat de enige reden waarom het gemiddelde verlies op gedwongen verkopen voor de afgelopen 3 jaar buiten beschouwing is gelaten, is omdat het aantal gedwongen verkopen per jaar extreem erg laag is (in casu 1 gedwongen verkoop per jaar).

Dit lijkt te bevestigen dat het gebruik van het gemiddelde verliespercentage op gedwongen verkopen van het boekjaar 2022 voor de waardering van de waardeverminderingen voor het boekjaar 2025 geen onder- of overwaardering van de activa van de vennootschap inhoudt.

Deze *modus operandi* is bovendien in overeenstemming met de door de Algemene Vergadering van de Vennootschap goedgekeurde waarderingsregels.

1.2.2.2 Aandachtspunt

Gedwongen verkopen leiden doorgaans tot kapitaalverliezen op toegekende kredieten, zodat het in sommige gevallen de voorkeur verdient om niet systematisch en onmiddellijk over te gaan tot gedwongen verkopen wanneer kredieten achterstand oplopen (door de kredietnemers uit te voeren werkzaamheden aan het goed, stedenbouwkundige regulariseringen ...).

Deze strategie vloeit voort uit het feit dat de Vennootschap geen nieuwe kredieten meer verstrekt en bijgevolg geen nieuwe winstmarges meer kan genereren die kapitaalverlies door onmiddellijk gedwongen verkoop kunnen compenseren.

De Vennootschap beperkt op die manier haar kapitaalverliezen die een zekere invloed kan hebben op het niveau van de betalingsachterstanden.

Zoals *hierboven* uiteengezet, kunnen sommige dossiers met betalingsachterstanden van meer dan 6 maanden in waarde, die het voorwerp uitmaken van bovengenoemde geschillen resulteren in een situatie waarin een gedwongen verkoop of onderlinge overeenstemming mogelijk wordt. Afhankelijk van de uitkomst van de geschillen waarmee de betrokken goederen zijn bezwaard, kunnen de kapitaalverliezen bij gedwongen of vrijwillige verkoop aanzienlijk zijn als de uitkomst van het geschil waardeverlies meebrengt van het goed waarop de hypotheek rust (bv. weigering van stedenbouwkundige regularisering, weigering van schadevergoeding na schadegeval ...). Deze factoren vallen buiten de controle van de hypothecaire schuldeiser, niettegenstaande de proactieve stappen die onze Vennootschap onderneemt om een gunstige afloop van deze geschillen te bevorderen.

1.2.2.3 Andere geschillen

De zaak waarin de Vennootschap burgerlijke partij is net als de tweede zaak voor het gerecht en de zaak behandeld door de Arbeidsrechtbank nog steeds in behandeling.

1.3 Dubieuze vorderingen:

1.3.1 Naar aanleiding van verliezen uit gedwongen verkopen:

Verliezen voortvloeiend uit gedwongen verkopen bestaan hoofdzakelijk uit chirografaire vorderingen die van nature moeilijker invorderbaar zijn. Daarom worden ze opgenomen als dubieuze vorderingen en worden ze overeenkomstig onze waarderingsregels en voorzichtigheidshalve integraal geboekt als waardeverminderingen.

Ter herinnering: ook na een gedwongen verkoop blijft de Vennootschap zich systematisch inspannen om het chirografaire saldo in te vorderen.

De gedwongen verkoop, die in 2024 in de boekhouding werd opgenomen omdat de verkoopakte dat jaar werd ondertekend, en die aanleiding gaf tot het aanzienlijke verlies waarnaar *hierboven* sprake is, heeft gevolgen gehad tijdens het boekjaar 2025, met name de ontvangst door de Vennootschap van de opbrengst van deze verkoop. Als gevolg hiervan zijn de chirografaire schuldvorderingen gestegen met € 57.643, wat overeenstemt met het kapitaalverlies op deze verkoop.

Zo werd in 2024 een bedrag van € 82.214 ingevorderd aan chirografaire vorderingen. Dit bedrag betreft een effectieve inning en geen boekhoudkundige verrichting, waardoor de effectieve liquiditeitspositie van de vennootschap dienovereenkomstig toeneemt.

2. Cashflow

De Vennootschap realiseerde in 2025 een positieve operationele cashflow van € 170.748.

De cashflow van investeringen bedroeg in totaal -€ 18.150, waarbij de Vennootschap haar investeringen tot het strikt noodzakelijke beperkte. De Vennootschap investeerde dit bedrag voor de aankoop van de nieuwe versie van het programma Automat voor het beheer van haar hypothecaire kredieten. Het gaat om een cruciale IT-investering voor het beheer van de kredietportefeuille waarin de Vennootschap tijdens boekjaar 2023 al € 10.000 had geïnvesteerd.

De financiële cashflow van de Vennootschap, die de terugbetaling van de schulden van de Vennootschap weerspiegelt naargelang de aflossingen die ze ontvangt van haar eigen klanten, bedraagt -€ 172.217.

De financiën van de Vennootschap stijgen derhalve met € 324.814, zoals blijkt uit de evolutie van de beschikbare middelen.

Het hierboven genoemde Minnelijk Akkoord is gebaseerd op de cashflows van de Vennootschap en niet op de boekhoudkundige resultaten, zodat de positieve cashflowresultaten de naleving van deze overeenkomst bestendigen.

Aandachtspunt !

Krachtens het Minnelijk Akkoord verricht de Vennootschap vervroegde aflossingen aan haar schuldeiser zodra zij zelf vervroegde aflossingen ontvangt van haar klanten. Kort voor de afsluiting van het boekjaar werd een bevel tot inning van een vervroegde aflossing van € 200.000

gegeven aan de schuldeiser. De afschrijving van dit bedrag werd *in fine* uitgevoerd begin januari 2026. Vanuit boekhoudkundig oogpunt weerspiegelt het in de jaarrekening opgenomen bedrag aan beschikbare middelen correct de effectieve liquiditeiten waarover de vennootschap op de balansdatum beschikte. Vanuit een financieel-analytisch perspectief kan, gelet op de korte tijdspanne tussen deze cash-out en de afsluiting van het boekjaar en om de evolutie van de beschikbare liquide middelen van de Vennootschap op lange termijn te visualiseren, echter worden gesteld dat het bedrag aan liquide middelen tijdens het boekjaar 2025 met € 124.814 is toegenomen.

3. Resultatenrekening

De verkopen en diensten, die voornamelijk bestaan uit rente-inkomsten uit de portefeuille van toegekende hypothecaire kredieten zijn met 7 % gedaald ten opzichte van 2024, wat de geleidelijke daling van het uitstaande kredietbedrag van de Vennootschap weerspiegelt. Deze opbrengstenpost bedroegen € 878.989 op het einde van het boekjaar.

De kosten van deze verkopen en diensten omvatten de volgende posten:

- de voorraden en goederen, die in het geval van Crédit Immobilier Ouvrier (CIO) bestaan uit de rentelasten die de Vennootschap betaalt voor haar financiering. Deze kosten zijn eind 2025 gedaald met 11 % tot € 376.622, wat de verlaagde financiering door Belfius, weerspiegelt, enerzijds door de periodieke aflossingen en anderzijds door de vervroegde aflossingen die CIO uitvoert ten gunste van Belfius;
- diensten en diverse goederen bedragen €258.392, 15 % minder dan in 2024, wat neerkomt op een waardevermindering van €46.775 ten opzichte van 2024;
- de bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen zijn met 2 % gedaald ten opzichte van het vorige boekjaar, wat een waardevermindering van € -2.950 weerspiegelt. Deze bedragen € 148.305 op het einde van het boekjaar. Dit komt door de vermindering van het aantal VTE in 2023 en 2024. Aangezien vakantiegeld en bonussen worden berekend op basis van het voorgaande jaar, zal de verlaging van het aantal VTE in kwestie, via de twee bovengenoemde posten, doorwerken in het boekjaar 2025.
- De waardeverminderingen op hypothecaire vorderingen bedragen € 1.281.049 op het einde van het boekjaar 2025, tegenover € 1.311.966 in 2024. Aangezien de waardeverminderingen met betrekking tot het voorgaande boekjaar jaarlijks worden teruggenomen, worden deze terugnemingen in mindering gebracht op de toevoegingen voor het lopende jaar. Toevoegingen aan waardeverminderingen vormen een kost, terwijl terugnemingen van waardeverminderingen een negatieve kost vormen, die kan worden geïnterpreteerd als een "boekhoudkundige winst". Het verschil tussen de toevoegingen en de terugnemingen bedraagt € 30.917 en bestaat uit een negatieve kost, waardoor de boekhoudkundige winst van het boekjaar 2025 toeneemt;

- Waardeverminderingen op chirografaire vorderingen volgen dezelfde logica als die op hypothecaire vorderingen, waarbij de toevoeging wordt vastgesteld op 100 % van het totale bedrag van de chirografaire vorderingen opgenomen aan de actiefzijde op het einde van het boekjaar (de waarderingsregels voor deze vorderingen schrijven voorzichtigheidshalve een waardevermindering van 100 % voor wanneer een hypothecaire vordering chirografair wordt). Het verschil tussen de toevoegingen van het boekjaar 2025 en de terugnemingen van toevoegingen van het voorgaande boekjaar resulteert in een bedrag van € 141.946, bestaande uit een negatieve kost, d.w.z. een boekhoudkundige winst.

N.B.

Aangezien chirografaire vorderingen waarvoor meer dan 5 jaar geen terugbetaling heeft plaatsgevonden, worden afgeboekt, worden ze opgenomen als minderwaarden op handelsvorderingen (en verdwijnen ze dus definitief van de actiefzijde van de balans). In de praktijk houdt deze afboeking in dat de waardevermindering op de chirografaire vordering wordt geboekt als een minderwaarde op een vordering (opgenomen onder overige bedrijfskosten in de resultatenrekening), zodat deze afboeking geen impact heeft op de resultatenrekening: de terugneming van de waardevermindering compenseert immers de minderwaarde. Bij gebrek aan deze regel met betrekking tot de eliminatie van "*chirografaire vorderingen zonder beweging gedurende meer dan 5 jaar*" zou het totale bedrag van afgeboekte vorderingen evenwel opgenomen moeten worden in de toevoegingen van het lopende boekjaar. Om een algemeen beeld te krijgen van de impact van waardeverminderingen op chirografaire vorderingen, is het dan ook nuttig om het bedrag van het verschil tussen toevoegingen en terugnemingen op te tellen bij het bedrag opgenomen als minderwaarde (€ 142.766). Dit betekent dat de impact van waardeverminderingen op chirografaire vorderingen voor het boekjaar 2025 significant dicht bij 0 ligt, namelijk € 819.

Bijgevolg zal tijdens het boekjaar 2025 het mechanisme van waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op chirografaire vorderingen niet bijdragen tot de boekhoudkundige winst, zoals het geval was tijdens het vorige boekjaar.

Dit is toe te schrijven aan het verlies veroorzaakt door de gedwongen verkoop uitgevoerd tijdens het boekjaar 2024, waardoor de chirografaire vorderingen stegen met € 57.643 (gelijk aan het kapitaalverlies in het kader van deze verkoop), wat overeenkomt met het ingevorderde bedrag (€ 56.975) uit hoofde van invorderingen op chirografaire vorderingen opgenomen in de balans.

Invordering van chirografaire vorderingen opgenomen op de balans vs. Invordering van chirografaire vorderingen buiten de balans: Daarnaast is het belangrijk om op te merken dat chirografaire vorderingen die werden afgeboekt omdat ze meer dan 5 jaar niet zijn terugbetaald, eveneens het voorwerp uitmaken van invorderingsprocedures. De ingevorderde bedragen op deze vorderingen die niet langer op de actiefzijde van de balans voorkomen, worden opgenomen in een opbrengstenrekening van de resultatenrekening, in dit geval *meerwaarden op de realisatie van handelsvorderingen*. Zo werd bij de afsluiting van boekjaar 2025 een bedrag van € 25.239 ingevorderd op afgeboekte chirografaire vorderingen. Dit bedrag dat – als het betrekking had gehad op chirografaire vorderingen die nog op de

actiefzijde van de balans voorkwamen – het bedrag van de toevoeging zou moeten hebben verminderd, draagt eveneens bij aan de globale dynamiek van de waardeverminderingen op chirografaire vorderingen. Vanuit dit perspectief dragen de waardeverminderingen op chirografaire vorderingen, wanneer het betrokken bedrag opnieuw wordt geïntegreerd in de toevoeging aan de waardeverminderingen om de impact van de afboeking te neutraliseren, ten belope van € 24.420 (= € 25.239 - € 819) bij tot de winst van het boekjaar 2025.

De lezer zal evenwel vaststellen dat de afschrijvingen *niet-kasboekingen* betreffen zonder impact op de liquiditeitspositie, terwijl de ingevorderde bedragen daarentegen een directe impact hebben op de liquiditeitspositie van de Vennootschap.

Gezien de gebeurtenissen tijdens boekjaar 2025 realiseert de Vennootschap een winst van € 119.925, tegenover een boekhoudkundige winst van € 309.155 in 2024. De daling van de nettowinst in 2025 is volledig toe te schrijven aan een vermindering van de negatieve kosten (waardeverminderingen op vorderingen).

De jaarrekening die ter goedkeuring is voorgelegd, werd opgesteld overeenkomstig de in België geldende wettelijke en reglementaire bepalingen.

De waarderingsregel voor waardeverminderingen op vorderingen is correct toegepast, in overeenstemming met het gewogen gemiddelde invorderingspercentage van het meest representatieve boekjaar, onder toezicht van de commissaris-revisor.

Overeenkomstig de geldende regelgeving stellen we voor om deze winst toe te wijzen aan de overgedragen resultaten.

3.1. Aandachtspunt

De Vennootschap stelt vast dat een aantal van haar aandeelhouders gedurende lange tijd geen gebruik meer maken van hun stemrecht op Algemene Vergaderingen. Bovendien zijn sommige van deze aandelen overgedragen aan begunstigen die zich nooit bij de Vennootschap kenbaar hebben gemaakt. Zij onderzoekt daarom de mogelijkheid om alle nodige maatregelen te nemen om deze verweesde aandelen in bezit te nemen.

4. Vervroegde aflossingen en balansmutaties

4.1. Vervroegde aflossingen

In 2025 heeft de CIO in totaal €1.468.294 ontvangen aan vervroegde aflossingen, inclusief de bedragen ontvangen in verband met de enige gedwongen verkoop, tegenover een totaalbedrag van € 832.190 in 2024. Dit bedrag vertegenwoordigt de vervroegde aflossing van 17 kredieten, tegenover 10 in 2024.

N.B. Opgemerkt moet worden dat zodra de Vennootschap een vervroegde aflossing ontvangt, ze de opbrengsten direct doorstort aan de schuldeiser, zodat deze vervroegde aflossingen geen invloed hebben op de liquiditeitspositie van de Vennootschap.

4.2. Mutaties van het actief

De vaste activa in aanbouw stegen met €18.150, wat overeenkomt met een investering in een nieuwe versie van de software voor het beheer van hypothecaire kredieten van de Vennootschap.

Daarnaast daalden de handelsvorderingen, met name de portefeuille van hypothecaire kredieten waarvan het kapitaal nog niet is vervallen, met 13 %, oftewel € 2.694.223, tot € 17.969.112.

4.3. Mutaties van het passief

Tegelijk met de afname van de portefeuille van hypothecaire kredieten daalden de schulden gerelateerd aan de financiering van de Vennootschap met € 2.440.047 tijdens het boekjaar 2025, wat neerkomt op een vermindering van 12 % in vergelijking met het voorgaande boekjaar. Deze schulden, met een looptijd van meer dan een jaar en vervallend binnen het jaar, bedragen € 18.675 644 op 31.12.2025.

4.4. Eigen vermogen

Na verwerking van het resultaat van boekjaar 2025 bedraagt het eigen vermogen -€ 1.870.266, een verbetering met 6 % ten opzichte van het voorgaande boekjaar.

De overige posten van het passief, die geen significante wijzigingen hebben ondergaan, vergen geen commentaar.

4.5. Maatregelen met betrekking tot de continuïteit van de onderneming

Conform het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen riep het bestuursorgaan van de Vennootschap een buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders bijeen zodra werd vastgesteld dat de waarde van het nettoactief van de Vennootschap de toepassing rechtvaardigde van de bepalingen van artikel 7:228 van het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV). Deze Algemene Vergadering van 26 januari 2021 keurde voor het eerst de continuïteit of de voortzetting van de activiteiten van de Vennootschap goed binnen het kader beschreven in het bijzonder verslag.

Om dezelfde reden moest de buitengewone Algemene vergadering van Aandeelhouders zich hierover uitspreken op 30 juni 2024 en besloot ze tot de voortzetting van de Vennootschap binnen het in het bijzonder verslag beschreven kader.

Het lijkt erop dat het WVV geen specifieke maatregelen voorziet voor de situatie waarin de Vennootschap zich bevindt, namelijk de mogelijkheid tot de voortzetting van de activiteiten op lange termijn ondanks een zeer negatief eigen vermogen, in een situatie die zowel bij aandeelhouders als haar belangrijkste schuldeisers volkomen bekend is. Laatstgenoemden hebben er nog steeds geen belang bij om de continuïteit van de Vennootschap te betwisten, aangezien deze fundamenteel wordt ondersteund door het Minnelijk Akkoord dat in de preambule van dit verslag is uiteengezet.

Enerzijds, ondanks het bestaan van deze overeenkomst die de voortzetting van de activiteiten van de Vennootschap tot aan de vereffening waarborgt, en anderzijds vanwege het ontbreken van specifieke maatregelen in het WVV, wordt de Algemene Vergadering elk jaar verzocht om, indien nodig, de continuïteit van de Vennootschap goed te keuren.

De aandeelhouders moeten zich dan ook overeenkomstig dezelfde artikelen 7.228 en 7.229 van het WVV opnieuw over deze kwestie buigen.

5. Betrekkingen en communicatie met de toezichhoudende organen

5.1 FSMA:

Het statuut van de Vennootschap blijft ongewijzigd.

5.2 Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (m.n. het ministerieel kabinet en de administratie):

De administratieve opvolging wordt op een normale manier voortgezet en vergt geen verdere commentaar.

6. Betrekkingen en communicatie met de partners:

Belfius Bank

De terugbetaling van de consolidatielening die gelijktijdig met het Minnelijk Akkoord werd gesloten, verloopt normaal en zonder problemen. Overeenkomstig het Minnelijk Akkoord werden de gedeeltelijke vervroegde aflossingen, uitgevoerd ten belope van het bedrag van de vervroegde aflossingen die de Vennootschap zelf van haar eigen klanten ontvangt, uitgevoerd in nauwe samenwerking met de bank.

7. Personeelszaken

De Vennootschap heeft 2 mensen in dienst met een deeltijds contract (elk 4/5). De algemeen directeur oefent zijn taken uit op grond van een dienstenovereenkomst.

8. Opvolging van het Minnelijk Akkoord

Bij de afsluiting van de Gerechtelijke Reorganisatieprocedure eind 2021 voegden de drie partijen bij het Minnelijk Akkoord een financieel plan dat een tastbaar bewijs leverde van de continuïteit van de Vennootschap. Dit financieel plan werd enkel opgesteld ter informatie en is dus geen contractueel document.

Hoewel het niet contractueel van aard is, vormt het de basis van de beslissingen van de Raad van bestuur en stelt het de financiële richtlijnen voor de Vennootschap vast.

Op het moment dat dit plan werd opgesteld was het inflatiepercentage dat werd gebruikt om de resultaten van de Vennootschap te voorspellen, vastgesteld op 1,46 % per jaar.

Ondanks het aanzienlijke verschil tussen de werkelijke en de verwachte inflatie kon de Vennootschap door strikte verlaging van haar werkingskosten de afwijkingen tussen de werkelijke en de verwachte resultaten beperken.

De effectieve omzet van het bedrijf is 12 % hoger dan de verwachte resultaten voor het boekjaar 2025. Daarnaast laten de kostenposten waarop het bedrijf een effectieve invloed heeft, met name de bezoldigingen en de diensten en diverse goederen, de volgende resultaten zien:

- De effectieve post *Bezoldigingen* ligt 31 % lager dan het verwachte resultaat (€ 148.305 werkelijk, vs. 216.073, d.w.z. een verschil van € 67.768);
- De post *Diensten en diverse goederen* is 64 % hoger dan het verwachte resultaat (€ 258.392 personeelsleden vs. € 157.293, d.w.z. een verschil van € 101.099).

Opgemerkt moet worden dat het betrokken businessplan ervan uitging dat de directeur van de Vennootschap op de loonlijst zou blijven staan via een arbeidscontract. Om de geprojecteerde resultaten te kunnen vergelijken met de effectieve resultaten, moeten de kosten van de directeur opnieuw worden geïntegreerd in de post *Bezoldigingen* en bijgevolg afgetrokken worden van de post *Diensten en diverse goederen (DDG)*.

Bij de afsluiting van het boekjaar 2025 geeft dit:

- een bedrag van € 256.624 voor de post *Bezoldigingen* ;
- en een bedrag van €150.073 voor de post *DDG*.

Op basis van deze gecorrigeerde cijfers beoordelen wij wat de verwachte resultaten zouden zijn geweest als, op het moment dat het businessplan werd opgesteld, de exacte jaarlijkse inflatiepercentages voor de komende jaren bekend waren geweest. Het doel van deze oefening is om te bepalen of de Vennootschap de maatregelen implementeert die vereist zijn om aan dit plan te voldoen, en tegelijkertijd de elementen elimineert waarover ze geen controle heeft, i.c. de jaarlijkse inflatie.

Als we rekening houden met de cumulatieve inflatie die daadwerkelijk werd gerealiseerd in de periode van 01.01.2021 tot 31.12.2025, (namelijk 2,44 %, 9,6 %, 4,11 %, 3,14 % en 3,02 %) en herberekenen wat het bedrag van de post *Diensten en diverse goederen* zou zijn geweest op 31 december 2025, rekening houdend met de "werkelijke" inflatie, komen we uit op een bedrag van € 173.328.

Bijgevolg ligt het werkelijke bedrag van € 150.073 voor *Diensten en diverse goederen* bij de afsluiting van het boekjaar 2025 lager dan het verwachte resultaat (€ 173.328) wanneer rekening wordt gehouden met de effectieve inflatie over de betrokken periode.

Dezelfde oefening werd uitgevoerd voor de *Bezoldigingen* op basis van de indexen van PC 200 over dezelfde periode (1 %, 3,58 %, 11,08 %, 1,48 % en 3,58 %). Het geprojecteerde bedrag op 31 december 2025 bedraagt € 291.550 op basis van de werkelijke indexen.

Bijgevolg ligt het effectieve resultaat op de afsluitdatum, nl. € 256.624, lager dan het verwachte resultaat (291.550) wanneer de werkelijke indexen voor de periode worden gebruikt.

Deze elementen bevestigen enerzijds de strikte kostenbeheerlogica die de Vennootschap hanteert en anderzijds haar vermogen om de krijtlijnen van het Minnelijk Akkoord na te leven, ondanks de ongunstige gebeurtenissen zoals de onvoorziene hoge inflatie over de periode 2021-2025.

9. Belangrijke gebeurtenissen die zich na afsluiting van het boekjaar hebben voorgedaan

Er hebben zich sinds de afsluiting van boekjaar 2024 geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zouden kunnen zijn op de Vennootschap.

10. Omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van de Vennootschap

Hypothecaire kredieten met een betalingsachterstand van meer dan 6 maanden waarvoor op korte tot middellange termijn geen gunstig resultaat wordt verwacht (waardeherstel van het goed) vormen het belangrijkste liquiditeitsrisico voor de Vennootschap, gelet op de potentiële kapitaalverliezen die ze kunnen veroorzaken bij een gedwongen verkoop.

Opgemerkt moet worden dat de term liquiditeitsrisico momenteel de voorkeur geniet boven solvabiliteitsrisico, aangezien de invordering van chirografaire vorderingen deze verliezen kan compenseren.

11. Verantwoording voor de toepassing van de boekhoudkundige continuïteitsregels

Wat de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen betreft, werd de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit als volgt gerechtvaardigd:

- De buitengewone Algemene Vergaderingen die overeenkomstig artikel 7:228 van het WVV zijn bijeengeroepen op respectievelijk 26 januari 2021, 21 juni 2022, 30 juni 2023 en 27 juni 2025, hebben de continuïteit van de Vennootschap goedgekeurd;
- We herinneren eraan dat de Vennootschap in november 2021 een Minnelijk Akkoord heeft gesloten met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Belfius Bank en ING Bank om de in mei 2020 gestarte GRP positief af te sluiten.
- Dit akkoord is effectief en wordt door alle partijen constructief nageleefd, zodat geen enkele derde partij zich kan verzetten tegen de continuïteit van de Vennootschap;

Bijgevolg is de Raad van Bestuur van oordeel dat **de continuïteit van de Vennootschap verzekerd is binnen het kader van het Minnelijk Akkoord**, en dat de boekhoudkundige waarderingsregels van de Vennootschap in het kader van de continuïteit van de huidige activiteiten kunnen worden toegepast.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 7:228 van het WVV wordt bovendien de continuïteit van de Vennootschap verantwoord in een bijzonder verslag aan de Buitengewone Algemene Vergadering dat losstaat van dit jaarverslag, op de agenda is geplaatst en vooraf aan de aandeelhouders van de Vennootschap is overgemaakt.

12. Statutaire benoeming

Niet van toepassing

Louter ter informatie: het mandaat van de heer Ryan loopt af op 25 november 2027. Bijgevolg zal dit mandaat in voorkomend geval moeten worden hernieuwd tijdens de jaarlijkse algemene vergadering van 2027.

13. Commissaris-revisor

Op de jaarlijkse Algemene Vergadering van 2024 benoemden de aandeelhouders DGST tot bedrijfsrevisor, in de persoon van de heer Fabio Crisi, commissaris-revisor.

Ter herinnering: de commissaris-revisor is aangesteld voor de boekjaren 2023, 2024, 2025 en 2026.

Conclusie

De bepalingen van het op 25 november 2021 door de Franstalige Ondernemingsrechtbank Brussel goedgekeurde Minnelijk Akkoord zijn tot dusver zonder problemen toegepast.

In het algemeen konden ook alle voor het beheer van de vennootschap noodzakelijke taken worden uitgevoerd.

De Vennootschap is in staat het hoofd te bieden aan operationele risico's en kan blijven functioneren in overeenstemming met en binnen de grenzen van het bovengenoemde Minnelijk Akkoord.

Er kan worden geconcludeerd dat de Vennootschap ondanks haar nog steeds negatieve eigen vermogen bij het afsluiten van het afgelopen boekjaar haar activiteiten kan voortzetten, met name dankzij het Minnelijk Akkoord dat ze samen met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en haar bancaire schuldeisers in 2021 sloot.

Opgemaakt te Brussel op 29 mei 2026,

Voor de Raad van Bestuur,



Nils RYAN
Algemeen directeur