

**AVORUM**  
Naamloze vennootschap  
Louizalaan, 331-333 bus 8  
1050 BRUSSEL

Rechtspersonenregister: Brussel, Nederlandstalige afdeling, 0870.199.371

---

**JAARVERSLAG AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN 24 JUNI 2017**

---

Dames en heren.

In toepassing van artikel 96 van het Wetboek der Vennootschappen, hebben wij u de eer verslag uit te brengen over het beheer en de activiteiten van de vennootschap gedurende het boekjaar afgesloten per 31 december 2016.

De jaarrekening is opgesteld overeenkomstig het Wetboek der Vennootschappen en volgens het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 ter uitvoering van het Wetboek der Vennootschappen inzake boekhouding en jaarrekeningen van de handelsvennootschappen.

De jaarrekening is opgesteld overeenkomstig de statuten van de vennootschap en volgens onze waarderingsregels.

**1. BALANS NA RESULTAATVERWERKING PER 31 DECEMBER 2016**

Het balanstotaal bedraagt	3.748.809,16 EUR
<b>Activa:</b>	
Terreinen en gebouwen:	3.413.469,59 EUR
Installaties, machines en uitrusting	64.476,60 EUR
Handelsvorderingen:	180.541,00 EUR
Overige vorderingen:	71.000,00 EUR
Liquide middelen:	19.321,97 EUR
<b>Passiva:</b>	
Eigen vermogen:	-524.479,42 EUR
Schulden op meer dan 1 jaar:	3.406.740,74 EUR
Schulden op minder dan 1 jaar:	866.540,41 EUR
Overlopende rekeningen:	7,43 EUR

## 2. RESULTATENREKENING PER 31 DECEMBER 2016

Omzet:	659.889,38 EUR
Andere bedrijfsopbrengsten	513,28 EUR
	-----
Totale bedrijfsopbrengsten:	660.402,66 EUR
Diensten en diverse goederen:	37.011,47 EUR
Afschrijvingen	155.315,07 EUR
Andere bedrijfskosten	2.347,75 EUR
	-----
Totale bedrijfskosten:	194.674,29 EUR
<b>BEDRIJFSWINST:</b>	<b>465.728,37 EUR</b>
Financiële opbrengsten	303,90 EUR
Financiële kosten:	(-) 280.901,18 EUR
<b>WINST UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING</b>	<b>185.131,09 EUR</b>
Niet-recurrent financiële kosten	(-) 1.091.507,23 EUR
<b>VERLIES BOEKJAAR VOOR BELASTINGEN</b>	<b>(-) 906.376,14 EUR</b>
<b>TE BESTEMMEN VERLIESSALDO</b>	<b>(-) 906.376,14 EUR</b>

## 3. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Na de afsluiting van het boekjaar hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan.

## 4. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gedurende het afgelopen boekjaar, is er niet aan onderzoek en ontwikkeling gedaan.

## 5. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten.

## 6. BIJHUIZEN OF SUCCURSALEN VAN DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap heeft geen bijhuizen of succursalen.

## **7. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN**

De bestuurders halen aan dat er steeds risico's en onzekerheden bestaan in de vastgoedsector ten gevolge van de conjunctuur en de algemene economische toestand.

## **8. BELANGENCONFLICT IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 523 WETBOEK VENNOOTSCHAPPEN**

Wij verwijzen U naar de notulen van de Raad van bestuur van 19 augustus 2016 waarvan hieronder een uittreksel

### **"VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

*Alvorens de beraadslagingen en besluitvorming een aanvang nemen, verklaart de heer Stefaan Gielens (optredend als vertegenwoordiger voor Aedifica NV) dat Aedifica NV (die op heden de controle over de Vennootschap verwerft en op korte termijn 100% van de aandelen zal verwerven) met betrekking tot het afsluiten van de Overeenkomst Gedelegeerd Bestuurder en met betrekking tot de Leningovereenkomst een mogelijk belangenconflict heeft in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen. Daarom wordt, voor zover als nodig, de procedure van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen gevolgd.*

### **1. Strijdig belang**

#### **1.1. Overeenkomst Gedelegeerd Bestuurder**

*Aedifica NV heeft (een rechtstreeks of onrechtstreeks) belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met de geplande beslissing van de Vennootschap tot goedkeuren en afsluiten van de Overeenkomst Gedelegeerd Bestuurder, als volgt :*

*Krachtens de bepalingen van de Overeenkomst Gedelegeerd Bestuurder verbindt Aedifica NV zich ertoe om het dagelijks bestuur van de Vennootschap uit te voeren en op te volgen, zoals beschreven in artikel 1 van deze overeenkomst. Voor het vervullen van deze taken zal Aedifica NV een maandelijkse vergoeding van 4.000 EUR (excl. BTW) ontvangen.*

*Aangezien de Overeenkomst Gedelegeerd Bestuurder wordt afgesloten tussen enerzijds de Vennootschap en anderzijds Aedifica NV, ontstaat in hoofde van Aedifica NV een strijdig vermogensrechtelijk belang in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen dat overeenkomstig ditzelfde artikel meegedeeld en gerechtvaardigd moet worden.*

#### **1.2. Leningovereenkomst**

*Aedifica NV heeft (een rechtstreeks of onrechtstreeks) belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met de geplande beslissing van de Vennootschap tot het goedkeuren en afsluiten van de Leningovereenkomst als volgt:*

*Krachtens de bepalingen van de Leningovereenkomst, leent de Vennootschap een totaal bedrag van 591.446.22 EUR van Aedifica NV, bestuurder van de Vennootschap.*

*Vermits aldus de Leningovereenkomst tot stand komt tussen de Vennootschap enerzijds en Aedifica NV anderzijds, ontstaat in hoofde van Aedifica NV een strijdig vermogensrechtelijk belang in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen dat overeenkomstig dit artikel mee gedeeld en gerechtvaardigd moet worden.*

## **2. Rechtvaardigingsgronden**

*De raad van bestuur meent dat het goedkeuren en afsluiten van de Overeenkomst Gedelegeerd Bestuurder en de Leningovereenkomst door de Vennootschap gerechtvaardigd is in het belang van de Vennootschap omwille van de volgende redenen:*

*Beide overeenkomsten worden afgesloten in het kader van een ruimere transactie waarbij Aedifica NV op heden de meerderheid van de aandelen (en op termijn 100% van de aandelen) van de Vennootschap verwerft, evenals fondsen ter beschikking van de Vennootschap stelt teneinde uitstaande rekening/courant posities af te lossen.*

*De Overeenkomst Gedelegeerd Bestuurder laat de Vennootschap toe om Aedifica NV, die voorafgaand aan bovenvermelde transactie reeds meerdere jaren expertise opbouwde als investeerder in residentieel vastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren, als bestuurder en manager aan te houden om zo een professioneel beheer en optimale opvolging van het vastgoed in eigendom van de Vennootschap zo veel als mogelijk te waarborgen.*

*Verder zal de Vennootschap, als gevolg van de Leningovereenkomst, uitstaande rekening/courant posities kunnen aflossen om op die manier haar schuldenlast af te bouwen."*

## **9. RESULTAATVERWERKING**

Wij verzoeken u volgende verwerking te willen geven aan het resultaat:

Te bestemmen verliessaldo van het boekjaar : 906.376,14 EUR

Wij verzoeken u de te bestemmen verliessaldo ten bedrage van 906.376,14 EUR als volgt te verdelen :

- Onttrekking aan de reserves :	171.403,46 EUR
- Over te dragen verlies	734.972,68 EUR

## 10. VERANTWOORDING WAARDERINGSREGELS

In toepassing van artikel 96, 6° van het Wetboek van Vennootschappen, dient de raad van bestuur de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap te verantwoorden, wanneer uit de balans een overgedragen verlies blijkt. De balans vertoont een overgedragen verlies van 734.972,68 EUR.

De bestuurders verwijzen naar het positief bedrijfsresultaat van 185.131,09 EUR voor het niet-recurrent en éénmalig financieel verlies van 1.091.507,23 EUR. Dit niet-recurrent financieel verlies is trouwens de oorzaak van het overgedragen verlies vermeld op het passief.

Er dient eveneens opgemerkt te worden dat de vennootschap een positief operationele cash-flow heeft van 621.043,44 EUR voor het afgelopen boekjaar 2016.

## 11. GELEDEN VERLIEZEN

Het netto-actief van de vennootschap is op 31 december 2016 gedaald tot – 524.479,42 EUR, hetgeen minder is dan één vierde van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap.

In toepassing van artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen, werd dan ook een bijzonder verslag van de raad van bestuur opgesteld. De bijzondere algemene vergadering van 15 mei 2017 heeft zicht uitgesproken over dit verslag en besloten de activiteiten van de vennootschap verder te zetten en de vennootschap niet te ontbinden ondanks het geleden verlies.

Ten slotte vraag ik U:

- De voorgestelde resultaatverwerking goed te keuren,
- De jaarrekening per 31/12/2016 goed te keuren,
- Kwijting te verlenen aan volgende bestuurders vóór de uitvoering van hun bestuurdersmandaat gedurende de periode van 01/01/2016 tot 19/08/2016 :
  - de heer Patrick KERKHOF
  - de heer Patrick SYEN
  - mevrouw Ingrid GELDERS
  - mevrouw Katleen VANPARIJS
- Kwijting te verlenen aan volgende bestuurders voor de uitvoering van hun bestuurdersmandaat gedurende de periode van 19/08/2016 tot 31/12/2016 :
  - de NV AEDIFICA, vast vertegenwoordigd door Stefaan GIELENS

- de heer Stefaan GIELENS
  - de heer Jean KOTARAKOS
  - mevrouw Laurence GACOIN
  - mevrouw Sarah EVERAERT
  - de heer Charles-Antoine VAN AELST
- 
- Kwijting te verlenen aan de commissaris, ERNST & YOUNG BV, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Hubin voor zijn mandaat uitgeoefend gedurende de periode van 19/08/2016 tot 31/12/2016 over het boekjaar welke een aanvang heeft genomen op 01 januari 2016.

Brussel, 16 mei 2017

**Stefaan GIELENS**  
Bestuurder

**AEDIFICA NV**  
Gedelegeerd Bestuurder  
Vertegenwoordigd door  
Stefaan GIELENS

**Jean KOTARAKOS**  
Bestuurder

**Laurence GACOIN**  
Bestuurder

**Sarah EVERAERT**  
Bestuurder

**Charles-Antoine VAN AELST**  
Bestuurder