

Compagnie Immobilière Beerzelhof
Naamloze vennootschap
Louizalaan, 331-333 bus 8
1050 BRUSSEL

Rechtspersonenregister: Brussel 0475.364.039

JAARVERSLAG AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN 6 JUNI 2017

Dames en heren,

In toepassing van artikel 96 van het Wetboek der Vennootschappen, heb ik 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 | | 3.488.199,63 EUR |
| Activa: | | |
| | Terreinen en gebouwen: | 3.393.204,64 EUR |
| | Installaties, machines en uitrusting: | 1.235,75 EUR |
| | Handelsvorderingen: | 70.703,08 EUR |
| | Liquide middelen: | 23.056,16 EUR |
| Passiva: | | |
| | Eigen vermogen: | 1.466.542,54 EUR |
| | Schulden op meer dan 1 jaar | 1.420.570,09 EUR |
| | Schulden op minder dan 1 jaar: | 595.766,95 EUR |
| | Overlopende rekeningen: | 5.320,05 EUR |

2. RESULTATENREKENING PER 31 DECEMBER 2016

| | |
|---|--------------------------|
| Omzet: | 349.357,33 EUR |
| | ----- |
| Totale bedrijfsopbrengsten: | 349.357,33 EUR |
| Diensten en diverse goederen: | 32.522,27 EUR |
| Afschrijvingen: | 161.894,55 EUR |
| Andere bedrijfskosten : | 960,00 EUR |
| | ----- |
| Totale bedrijfskosten: | 195.376,82 EUR |
| BEDRIJFSWINST: | 153.980,51 EUR |
| Recurrente financiële opbrengsten: | 61.831,91 EUR |
| Recurrente financiële kosten: | (-) 260.628,49 EUR |
| VERLIES VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTINGEN: | (-) 44.816,07 EUR |
| TE BESTEMMEN VERLIESSALDO: | (-) 44.816,07 EUR |

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 4.867.367,32 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 meegedeeld 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 verlies van het boekjaar : | (-) 44.816,07 EUR |
| Overgedragen verlies van vorige boekjaren : | (-)459.183,54 EUR |
| Totaal te bestemmen verliessaldo: | (-)503.999,61 EUR |

Wij verzoeken u het te bestemmen verlies ten bedrage van 503.999,61 EUR als volgt te verdelen:

| | |
|--|--------------------|
| - Onttrekking aan het eigen vermogen : | 17.979,62 EUR |
| - Toevoeging aan de reserves | (-) 17.979,62 EUR |
| - Over te dragen verlies : | (-) 503.999,61 EUR |

10. VERANTWOORDING WAARDERINGSREGELS

In toepassing van artikel 96 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 503.999,61 EUR.

De Raad van Bestuur is van mening dat de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit kunnen worden opgesteld, gezien er in de toekomst maatregelen zullen worden genomen om de rentabiliteit te verhogen. Bovendien is het bedrijfsresultaat positief.

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 voor de uitvoering van hun bestuurdersmandaat gedurende de periode van 01/01/2016 tot 19/08/2016 :
 - de heer Patrick KERKHOF
 - de heer Patrick SYEN
 - de BVBA GP2, vast vertegenwoordigd door Patrick KERKHOF.
- 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, 24 mei 2017

Jean KOTARAKOS
Bestuurder

AEDIFICA NV
Gedelegeerd Bestuurder
Vertegenwoordigd door
Stefaan GIELENS

Laurence GACOIN
Bestuurder

Stefaan GIELENS
Bestuurder

Sarah EVERAERT
Bestuurder

Charles-Antoine VAN AELST
Bestuurder