

## **Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Compagnie Immobilière Beerzelhof NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2016, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk "de Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen.

### **Verslag over de Jaarrekening - Oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Compagnie Immobilière Beerzelhof NV ("de Vennootschap") over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel met toepassing van het verkort model, met een balans totaal van € 3.488.200 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 44.816.

### **Verantwoordelijkheid 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 het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel met toepassing van het verkort model. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de Jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of het maken van fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

### **Verantwoordelijkheid van de commissaris**

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze Jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale auditstandaarden ("International Standards on Auditing" - "ISA's") zoals deze in België werden aangenomen uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de Jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de Jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de bestaande interne controle van de Vennootschap in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de Vennootschap van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft, ten einde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de bestaande interne controle van de Vennootschap.

**Verslag van de commissaris van 24 mei 2017 over de Jaarrekening van  
Compagnie Immobilière Beerzeihof NV over het boekjaar afgesloten  
op 31 december 2016 (vervolg)**

Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de Jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen en wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

**Oordeel zonder voorbehoud**

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2016, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel met toepassing van het verkort model.

**Verslag betreffende overlige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Jaarrekening, in overeenstemming met artikel 96 van het Wetboek van vennootschappen ("W. Venn"), het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het W. Venn en van de statuten van de Vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan, doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de Jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het W. Venn en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het W. Venn, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de Jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Het jaarverslag bevat, overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, een extract uit de notulen van de vergaderingen van de Raad van Bestuur van 19 augustus 2016 tijdens dewelke een belangenconflict werd gemeld aan de andere bestuurders alvorens over te gaan tot de beraadslaging:

**"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.*

### **1.1. 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.*

*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."*



Building a better  
working world

**Verslag van de commissaris van 24 mei 2017 over de Jaarrekening van  
Compagnie Immobilière Beerzelhof NV over het boekjaar afgesloten  
op 31 december 2016 (vervolg)**

Op basis van de ons ter kennis gebrachte informatie, dienen wij u geen andere relevante beslissing of handeling van de Raad van Bestuur te melden, zoals geviseerd door artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen.

- ▶ Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het W. Venn zijn gedaan of genomen.
- ▶ De volgende documenten, neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het W. Venn, bevatten - zowel qua vorm als qua inhoud - de door dit Wetboek vereiste informatie en bevatten geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht:
  - ▶ Aandeelhoudersstructuur van de onderneming op de datum van de jaarafsluiting

Voor wat het jaarverslag betreft, verwijzen wij naar onze hiervoor opgenomen verklaringen.

Brussel, 24 mei 2017

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Jean-François Hubin  
Vennoot\*  
\* Handelend in naam van een BVBA

17JFH0160