

SENIOR HOTEL FLANDRIA n.v. Torhoutse Steenweg 523, 8200 BRUGGE

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE JAARVERGADERING VAN
21 MEI 2014

Mevrouwen, Mijne Heren,

I. Activiteitenoverzicht

Ook vorig jaar hebben wij het jaarverslag geopend met dezelfde aanhef namelijk ;

“ ...sedert 1 januari 2007 werden de directe risico's verbonden aan de exploitatie van serviceflats met rust- en verzorgingsfaciliteiten afgestoten. Ze worden gedragen door de huurder bvba Happy old People (H.o.P.). Hierdoor is het bedrijfsrisico van SHF enkel nog onrechtstreeks verbonden met de exploitatiemaatschappij H.o.P. , huurder van ons vastgoed. “

Precies dit bedrijfsrisico is sinds 19.12.2013 sterk verbeterd gezien bvba H.o.P. voor 100% onder controle is gekomen van nv ARMONEA uit Mechelen.

Nv Armonea is een exploitatievennootschap die thans als de grootste onafhankelijke private aanbieder van seniorenzorg kan beschouwd worden in België, en beheert meer dan 60 sites in België. Nv Armonea stelt meer dan 3.600 personeelsleden te werk die zorgen voor meer dan 6.200 senioren. Ze heeft al meer dan 30 jaar ervaring in de sector.

Ook op vlak van huisvesting voor senioren kondigden wij vorig jaar reeds aan dat de professionalisering en de consolidatie van de markt in volle ontwikkeling was. Senior Hotel Flandria speelt hierin als vastgoedvennootschap een bescheiden rol op lokaal vlak, en geen noemenswaardige rol van betekenis rol in Vlaanderen. De veel grotere vastgoedinvesteerders in de zorgsector vestigen tegenwoordig contracten op lange termijn die geïndexeerd en niet-opzegbaar zijn (voornamelijk in de vorm van erfpachtvereenkomsten met een initiële minimale duur van 27 jaar) en die hoge nettohuur rendementen genereren. De huurders en erfpachters in de privé-sector zijn meer en meer grotere professionele en gespecialiseerde operatoren waarvan ARMONEA in België momenteel de grootste is.

De waarde van het patrimonium van uw vennootschap wordt in belangrijke mate bepaald door de degelijkheid van de huurder, het huurcontract en de economische slagkracht, waaronder o.a. de solvabiliteit en het eigen vermogen van de huurder.

De waarde van het patrimonium van uw vennootschap is eveneens sterk afhankelijk van een tweede externe factor, namelijk de evolutie van de rente op lange termijn.

De voornaamste doelstelling van uw vennootschap is een efficiënt beheer van haar patrimonium. Hiervoor deed uw Raad van Bestuur zeer grote inspanningen in 2013. Als

prioriteiten werden een grotere return van de activa en het behoud van de waarde van het gebouw vooropgesteld. Deze prioritaire doelstellingen werden gerealiseerd en nog verder versterkt tegenover het verleden dank zij verschillende nieuwe bepalingen in de huurovereenkomst met bvba H.o.P. en het elimineren van zwakten in de bestaande overeenkomst.

Het behoud en verder uitbouwen van de sterke doelstellingen kan u als volgt lezen :

- Alle modaliteiten van de huurovereenkomst werden correct uitgevoerd of nageleefd.
- De maandelijks geïndexeerde huurgelden werden stipt betaald.
- H.o.P. bvba blijft solvabel,
- H.o.P. bvba beheert de zorgflats uitstekend,
- De exploitatie werkt continue met een volle bezetting van het gebouw,
- De exploitatie en de naam van het gebouw genieten een prima reputatie.
- Het verleggen van de klemtoon van serviceflat naar zorgflat werd al enkele jaren geleden ingezet door het management. Dit was een geslaagde keuze die zijn vruchten afgeworpen heeft. Tegelijkertijd zijn de maatschappelijke vereisten voor de exploitatie van seniorenvoorzieningen sterk toegenomen en dit stelt de exploitant voor nieuwe uitdagingen inzake personeelsomkadering en kwaliteitsvereisten op zeer diverse vlakken, zowel architectonisch, functioneel als normatief. Visie en enthousiasme zijn meer dan ooit succesbepalende factoren. De afstraling op onze vennootschap kan hierin enkel toegejuicht worden.
- De huurprijs werd aangepast, verhoogd met meer dan 18 %

Het elimineren van zwakten in de bestaande situatie kan u als volgt lezen :

- De huurder draagt contractueel alle kosten van onderhoud en herstel, teneinde het beheer van de infrastructuur optimaal te houden. Schilderwerken worden elk jaar uitgevoerd evenals het herstellen van tientallen onderdelen van machines en installaties. M.a.w. de inspanning van de huurder om het gebouw optimaal te onderhouden worden elk jaar groter. De huurder beschikte tot voor 19.12.2013 enkel over de expertise voor het onderhoud van deze enige campus.
- Vanaf 1.1.2014 draagt de huurder ook de kost van de onroerende voorheffing op het gebouw, daar waar ze vooraf nog door uw vennootschap diende gedragen te worden.
- De duurtijd van het bestaande huurcontract werd verlengd met 11 jaar en 353 dagen om te eindigen op 20.12.2033, met daarop bovenop het recht -onder voorwaarden- van de huurder om, tot 2x toe, de huur te verlengen met een nieuwe huurtijd van telkens maximaal 9 jaar.
- Het persoonsgebonden karakter van de huurovereenkomst en elke verwijzing naar de heer Ivan Desender, werden geëlimineerd door de afschaffing van het artikel *intuiae personae*. De huurovereenkomst hangt nu niet meer af van het welzijn en de doelstellingen van de enige zaakvoerder.
- Er werden geen badkamers vernieuwd als vervangingsinvestering in het jaar 2013 volgens het destijds besliste programma van renovatie van de badkamers (waarvan er nog drie overbleven eind 2012).

- De waarborggarantie werd aangepast en uitgebreid volgens het Euler Hermes model.
- Het streven naar een consensuspolitiek tussen de hoofdaandeelhouders en de minderheidsaandeelhouders kreeg veel aandacht. Dit zal in de toekomst zijn vruchten afwerpen gezien er nieuwe garanties zijn die kaderen in het algemeen belang van de vennootschap.

Er kwamen geen opportuniteiten voor uw vennootschap om haar liquiditeiten te beleggen of belangen te nemen in gelijklopende of andere projecten.

Uw deelneming, participatie in NV Patrimoniale Flandria (PF) bleef ongewijzigd op 16.83 % Nv Patrimoniale Flandria heeft haar schulden t.o.v. uw vennootschap volledig terugbetaald tegen eind 2013.

Nv Patrimoniale Flandria heeft diverse facturen doorgefactureerd aan uw vennootschap en dit in toepassing van de letterlijke bepalingen van de erfpachtovereenkomst van 1990.

De kruisparticipatie met nv Patrimoniale Flandria blijft bestaan, gezien zij beschikt over 1500 aandelen van de 22412 aandelen in onze vennootschap (= 6.69 %)

Op de algemene vergadering (AV) van nv PF van mei 2013 werden de stemrechten van onze vennootschap door het bureau van de AV beperkt tot 10 %. Uw vennootschap heeft hiertegen haar bezwaar laten noteren. Het toepassen van deze stemkracht-beperking had geen invloed op de beslissingen die genomen werden in de alg.vergadering van nv PF.

II. Financieel Overzicht

Voor een beter begrip van de jaarrekening verstrekken wij U graag volgende bijkomende informatie :

A. Actiefzijde van de balans

De materiele vaste activa zijn gedaald met Euro 214.015,25 ten gevolge van afschrijvingen ten bedrage van Euro 214.015,25 Er gebeurden geen investeringen.

De vorderingen zijn, per saldo, met Euro 24.520,33 gedaald.

De lening verstrekt aan Patrimoniale Flandria werd volledig afgelost met Euro 20.000

Het verschil tussen de betaalde voorafbetalingen belastingen en de geraamde belastingen voor het boekjaar 2012 verklaart het bedrag van Euro 4.520,33

De stijging van de liquide middelen met Euro 231.190,56 is te danken aan het overschot tussen de courante kasuitgaven en de kasinkomsten.

h

Het bedrag van Euro 717,21 onder de overlopende rekeningen vertegenwoordigt de verlopen rente op de spaartegoeden die kort na datum van afsluiting van de balans ontvangen werd.

B. Passiefzijde van de balans

De financiële schulden van uw vennootschap zijn met Euro 102.615,00 gedaald zijnde de jaarlijkse verschuldigde aflossing van de leningen.

De schulden op ten hoogste 1 jaar zijn verminderd met Euro 2.794,39
 Het saldo aan belastingen over het boekjaar 2012 zijnde Euro 15.139,11 werd vereffend.
 Op het einde van het jaar waren er onbetaalde facturen voor verleende prestaties en adviezen t.b.v. Euro 3.337,98 tegenover Ernst en Young en revisor BDO.

Het bedrag van € 2.744,74 onder de overlopende rekeningen is de verlopen rente op de kredieten die pas eisbaar is na het afsluiten van het boekjaar.

C. Resultatenrekening

In vergelijking met het voorgaande boekjaar is de winst gestegen met Euro 29.685,66
 Deze toename is als volgt te verklaren :

- een stijging van de bedrijfswinst met Euro 40.826,18 (+)
- een verbetering van het financieel resultaat met Euro 4.301,43 (+)
- een stijging van de belastingen met Euro 15.441,95 (-)

Er is een afname van de bedrijfskosten met Euro 28.701,43

Er is een stijging van de bedrijfsopbrengsten, namelijk met Euro 11.156,43

Derhalve is de bruto winst met Euro 39.857,86 gestegen.

De voornaamste oorzaak van de daling van de bedrijfskosten ligt bij de afname van de kosten van de prestaties en adviezen door derden De andere bedrijfskosten (voornamelijk de onroerende voorheffing) zijn maar matig gestegen.

Er is een daling van de afschrijvingen met Euro 968,32 en hierdoor is het bedrijfsresultaat vergeleken met dit van de voorgaande boekjaren verder toegenomen.

De verbetering van het financieel resultaat is vooral te danken aan een daling van de rentelasten met Euro 5.871,75

De financiële opbrengsten zijn niettegenstaande de toename van de spaartegoeden gedaald door de dalende trend van de rentevoeten.

De toename van de belastbare basis alsook mindere fiscale aftrekposten verklaren de stijging van de rubriek belastingen met Euro 15.441,95

5

D. Verwerking van het Resultaat

Na samenvoeging van de overgedragen winst van de voorgaande boekjaren en de winst van het boekjaar 2013 bedraagt de te bestemmen winst Euro 529.548,22

De raad van bestuur stelt U voor :

- gezien het resultaat van het boekjaar dat een einde nam op 31 december 2013, een tantième uit te betalen aan de heer Ivan Desender, bestuurder alsook voorzitter van de Raad van bestuur ten bedrage van € 12.000, dit voor de geleverde prestaties, af te nemen van de te bestemmen winst.

- het winstsaldo gedeeltelijk uit te keren, op voorwaarde dat deze resultaten goedgekeurd werden door de algemene vergadering, die over deze jaarrekening beslist zijnde een bruto dividend van € 515.476 in totaal, hetzij € 23,00 per aandeel. Dit gebeurt door overschrijving op de bankrekening van de houder van de aandelen op naam na afgifte van de daarvoor voorziene ondertekende documenten, opgesteld door de Raad van Bestuur van nv Senior Hotel Flandria.

- Het overblijvend winstsaldo van € 2.072,22 over te dragen naar het volgend boekjaar.

III. Vooruitzichten

Voor het jaar 2014 verwacht uw raad van bestuur van uw vennootschap, een hogere bedrijfswinst door :

- toepassing van de nieuwe huurprijs per 1.1.2014,
- de lagere afschrijvingen,
- opheffing last onroerende voorheffing. Uw vennootschap draagt vanaf 2014 de last van de onroerende voorheffing niet meer op het gebouw. Deze wordt doorgestuurd naar de exploitant H.o.P. bvba

- Een voornamelijk contributie tot een hoger resultaat voor belastingen wordt terug verwacht van lagere financiële lasten ten gevolge van de vermindering van het bedrag van de uitstaande leningen op lange termijn. In 07/2014 komt er een bij contract voorziene rentevoetherziening van de kredieten van BNP Parisbas Fortis. (thans rentevoet 5.67 % en 4.45 %)

- Bij een volledige terugbetaling van het hypothecair krediet aan de bankinstelling zal ook de borgstellingvergoeding aan nv PF gereduceerd of geëlimineerd worden.

- Verder moet rekening gehouden worden met bijkomende kosten inzake erelonen en adviezen.

- Er zullen investeringen gebeuren in het gebouw in 2014 ten laste van uw vennootschap in het kader van de brandveiligheid teneinde het gebouw perfect brandveilig over te laten aan de nieuwe eigenaars (nv Armonea) van de huurder (bvba H.o.P.) volgens de van toepassing zijnde wetgeving op 19.12.2013

Bij het begin van dit verslag werd al medegedeeld dat er naar een consensuspolitiek tussen de hoofdaandeelhouders en de minderheidsaandeelhouders gestreefd werd.

De aandeelhouders zijn hierin geslaagd door onder elkaar een overeenkomst te sluiten waarbij de hoofdaandeelhouder de leiding neemt over de onderhandelingen om de aandelen over te dragen aan vastgoed investeerders.

Gezien de besprekingen nog alle richtingen uit kunnen, is het niet mogelijk om de uitzonderlijke opbrengsten en/of kosten die hiermee gepaard gaan, te voorspellen.

Brugge, 30 april 2014
