

**VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE JAARVERGADERING
VAN 20 MEI 2015**

Mevrouwen, Mijne Heren,

1. Activiteitenoverzicht

Sinds 19.12.2013 is uw huurder, bvba Happy old People voor 100 % onder controle gekomen van nv Armonea, de grootste onafhankelijke private aanbieder van seniorenzorg in België, dewelke momenteel meer dan 60 sites in België beheert met meer dan 6500 wooneenheden en bedden, en eveneens meer dan 3 800 werknemers tewerk stelt.

De waarde van het patrimonium van uw vennootschap wordt in belangrijke mate bepaald door

- de degelijkheid van de huurder; het bedrijfsrisico voor uw vennootschap is met deze nieuwe huurder/exploitant sterk gedaald.
- de economische slagkracht van de huurder die sterk is gestegen, o.a. de solvabiliteit en het eigen vermogen van de huurder zijn veel hoger en fors verbeterd.
- het huurcontract; vanaf 1.1.2014 zijn de vernieuwde (lees interessantere) voorwaarden van de huurovereenkomst van toepassing.
- de evolutie van de rente op lange termijn.

Wij herhalen hier onze belangrijkste jaarlijkse doelstelling nl. het efficiënt beheer van het patrimonium. De grote inspanningen van uw Raad van Bestuur uit het jaar 2013 werden concreet in 2014.

- De jaarlijkse huurprijs werd verhoogd vanaf 1.1.2014 met meer dan 18 %
- Vanaf 1.1.2014 draagt de exploitant zelf de kost van de onroerende voorheffing op het gebouw, en niet meer uw vennootschap.
- De duurtijd van het bestaande huurcontract werd verlengd met 11 jaar en 353 dagen om te eindigen op 20.12.2033
- Het persoonsgebonden karakter van de vroegere huurovereenkomst met de heer Ivan Desender, werd geëlimineerd. De huurovereenkomst hangt nu helemaal niet meer af van het welzijn en de doelstellingen van deze enige zaakvoerder. De huurder / exploitatiemaatschappij beschikt nu over meerdere directeurs die hun ervaring ten dienste stellen in het Senior Hotel Flandria. Hun expertise voor het onderhoud en exploitatie van dergelijke gebouwen berust op ervaring in diverse sites.

- Er werden vervangingsinvesteringen gedaan aan de liften en de ondergrondse garage vnl. in functie van de nieuwe normen inzake brandveiligheid zoals overeengekomen met de nieuwe eigenaars van de exploitatiemaatschappij.

Bij gebrek aan opportuniteiten voor uw vennootschap om haar liquiditeiten te beleggen of belangen te nemen in gelijklopende projecten, werd een bruto dividend van Euro 23,00 per aandeel uitgekeerd aan alle aandeelhouders, volgens de beslissing die genomen werd in de vorige jaarvergadering.

Uw deelneming, participatie in Patrimoniale Flandria (PF) bleef ongewijzigd op 16,83 %. Er werden in nv PF geen dividenden uitgekeerd.

De kruisparticipatie met nv Patrimoniale Flandria blijft bestaan, gezien zij beschikt over 1500 aandelen van de 22412 aandelen in onze vennootschap (= 6,69 %)

2. 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 203.614,31 ten gevolge van afschrijvingen ten bedrage van Euro 215.007,12 Er gebeurden investeringen voor Euro 11.392,81

Er zijn geen vorderingen meer.

De daling van de liquide middelen met Euro 653.219,15 is te verklaren door de volledige terugbetaling van hypothecaire kredieten en de betaling van een dividend in 2014. Het overschot tussen de courante kasuitgaven en de kasinkomsten verklaart het positieve saldo.

Het bedrag van Euro 92,02 onder 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 487.508,75 gedaald zijnde de volledige resterende verschuldigde aflossing van de hypothecaire leningen.

De handelsschulden per 31.12.2014 op ten hoogste 1 jaar, zijn gestegen met Euro 3.469,11

Het saldo aan belastingen over het aanslagjaar 2014 zijnde Euro 10.726,30 werd betaald in februari 2015. Op het einde van het jaar waren er onbetaalde facturen voor verleende prestaties en adviezen t.b.v. Euro 6.807,09 tegenover Ivan Desender.

Het bedrag van Euro 7.982,98 onder de overlopende rekeningen zijn de nog te ontvangen facturen van accountant *Ernst en Young* en de bedrijfsrevisor *B D O* die pas opeisbaar geworden zijn na het afsluiten van het boekjaar.

c. Resultatenrekening

In vergelijking met het voorgaande boekjaar is de winst gestegen met Euro 85.577,57

Deze toename is als volgt te verklaren :

- Een stijging van de bedrijfswinst met Euro 114.472,89 (+)
- Een verbetering van het financieel resultaat met Euro 17.160,78 (+)
- Een stijging van de belastingen met Euro 46.056,1 (-)

De bruto winst is met Euro 132.625,54 gestegen.

De voornaamste oorzaak van de daling van de bedrijfskosten ligt bij het wegvallen van de onroerende voorheffing sinds 1.1.2014. De andere bedrijfskosten (voornamelijk de adviezen en erelonen) zijn matig gestegen tegenover 2013.

Er is een stijging van de afschrijvingen met Euro 991,87 wegens wettelijke investeringsverplichtingen inzake brandveiligheid en nieuwe reglementering inzake liften. Deze investeringen werden overeengekomen met de nieuwe eigenaars van de exploitatiemaatschappij.

De verbetering van het financieel resultaat is volledig te danken aan enerzijds :

- een daling van de rentelasten tot 07/2014
- en anderzijds door het wegvallen van de rente bij de integrale terugbetaling van de hypothecaire kredieten aan BNPParibasFortis met de beschikbare liquide middelen.

Verder is er de afname van de financiële opbrengsten gekoppeld aan de dalende trend van de rentevoeten op de lagere beschikbare middelen.

De toename van de belastbare basis alsook mindere fiscale aftrekposten verklaren de stijging van de rubriek belastingen met Euro 46.056,1

d. Verwerking van het Resultaat

Na samenvoeging van de overgedragen winst van de voorgaande boekjaren en de winst van het boekjaar 2014 bedraagt de te bestemmen winst Euro 185.909,44. De raad van bestuur stelt U voor om het winstsaldo van €185.909,44 over te dragen naar het volgend boekjaar.

3. Vooruitzichten

Voor het jaar 2015 verwacht uw raad van bestuur van uw vennootschap, een moeilijk voorspelbare bedrijfswinst maar geven we toch als zekerheden aan :

- De lineaire afschrijvingen
- Door de indexatie is de jaarlijkse huurprijs per 1.1.2015 lichtjes gedaald.
- Bijkomende Erelonen en adviezen

Een voorname contributie tot een hoger resultaat voor belastingen wordt terug verwacht vanwege lagere financiële lasten ten gevolge van de volledige terugbetaling van de uitstaande leningen sinds 07/2014 (datum rentevoetherziening kredieten).

Wegens de volledig terugbetaling (07/2014) van de hypothecaire kredieten aan BNPParibasFortis is ook de borgstellingsvergoeding gereduceerd en geëlimineerd, zoals in vorig jaarverslag al medegedeeld en thans onbestaand voor 2015.

De consensuspolitiek tussen hoofdaandeelhouders en de minderheidsaandeelhouders heeft geleid tot een overeenkomst waarin meer dan 95 % van de aandeelhouders een mandaat geven aan de hoofdaandeelhouder om de exclusieve leiding te nemen bij onderhandelingen om alle aandelen over te dragen aan vastgoed investeerders.

De onderhandelingen zijn volop bezig en bij de redactie van dit verslag is nog geen exclusiviteit toegekend aan 1 partij.

Het voorspellen van uitzonderlijke opbrengsten en/of kosten is onmogelijk.

Raad van Bestuur

Brugge, 4 mei 2015