

## PMV re Vinci nv

# Verslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders over het boekjaar 2014

VERGADERING RAAD VAN BESTUUR - 25 MAART 2015

---

In overeenstemming met de bepalingen in de statuten brengen wij u verslag uit over de activiteiten van onze vennootschap en de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar afgesloten per 31/12/2014 en leggen u de jaarrekening ter goedkeuring voor.

### 1. **BESPREKING VAN DE ACTIVITEITEN VAN DE VENNOOTSCHAP**

Met betrekking tot **Eiland Zwijnaarde** nv werden in 2014 geen bijkomende investeringen uitgevoerd. De vennootschap focuste in 2014 verder op ontwerpactiviteiten en de voorbereiding van het uitgifteproces van de terreinen.

In het ontwikkelingsproces van **Blue Gate Antwerp** dirigeerde de PMV re Vinci-dochter Blue Gate Antwerp nv de verdere voorbereiding voor de effectieve realisatie van de sanering en herontwikkeling van het bedrijventerrein met watergebonden distributiecentrum. Er werd verdere vooruitgang geboekt in de voorbereidende plannen en onderzoeken, convenanten werden gesloten en verdere stappen werden genomen in de PPS-procedure. De opstallen op de site International Oil werden gesloopt en er werd een akkoord gemaakt met Bexco voor vestiging op de site. In 2014 vonden geen bijkomende investeringen door PMV re Vinci plaats. Op de lening verstrekt vanuit PMV nv aan Blue Gate Antwerp vond een bijkomende opname plaats (0,95 miljoen euro openstaand).

De participatie in **i-Cubes** (IBBT-Incubator nv) blijft positieve resultaten genereren, in combinatie met een hoge bezettingsgraad.

In het gebouw **Kartuizer 63** werd er bijkomend verhuurd aan Participatiefonds-Vlaanderen nv. Met de vertrekkende huurder Smartholiday Weekendsk Benelux bvba werd een akkoord getroffen. Momenteel telt het gebouw slechts een zeer beperkte leegstand.

De dochtervennootschap **LAK Invest** nv verhuurt een kantoor- en labogebouw aan de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM). Dit gebouw maakte in 2012 het voorwerp uit van een private uitgifte van vastgoedcertificaten "LAK VMM Gent".

Op 27 januari 2014 vond de voorlopige oplevering van het gebouw VAC Gent (ontwikkeld door **SOFA Invest** nv) plaats. Eveneens op deze datum nam PMV re Vinci de aandelen in SOFA Invest nv over die zij nog niet in haar bezit had. In de loop van 2014 werden voorbereidingen getroffen om het gebouw te financieren met de publieke uitgifte van een vastgoedcertificaat. Finaal werd beslist om de vennootschap te verkopen. Op datum van 24 december 2014 werden alle aandelen in SOFA Invest nv verkocht.

In 2012 was PMV re Vinci overgegaan tot de aankoop van een nieuw kantoorgebouw (met erfpachtrecht) **Huis van het GO!** te Brussel dat werd verhuurd aan het GO!. De aankoop gebeurde in naam en voor rekening van een nieuwe dochtervennootschap van PMV re Vinci. Deze nieuwe vennootschap, UP 36 Invest nv, werd opgericht op 28 juni 2013. Op 30 december 2013 verkocht UP 36 Invest nv het kantoorgebouw met bijhorend erfpachtrecht, zodat UP 36 Invest nv vandaag geen eigenaar meer is van onroerende goederen.

Op 13 juni 2013 werd de **Vlaamse Erfgoedkluis** nv opgericht door PMV re Vinci nv en Herita vzw. De Vlaamse Erfgoedkluis draagt vanuit vastgoedperspectief actief bij aan het veilig stellen van onze erfgoed-erfenis voor toekomstige generaties en ondersteunt anderen met gelijke ambities waar mogelijk. De Vlaamse Erfgoedkluis biedt (alternatieve) financiering en begeleiding ten aanzien van (onroerend) erfgoed-projecten met het oog op een optimale herbesteding, beheer en exploitatie, gerealiseerd met respect voor de erfgoedwaarden en de draagkracht van de locatie.

In 2014 werden een aantal samenwerkingsovereenkomsten gesloten, alsook diverse investeringsbeslissingen genomen. Per einde boekjaar zijn enkele beslissingen effectief geclosed en opgenomen, andere werden nog niet afgerond. In de loop van 2014 verstrekke PMV re Vinci een achtergestelde lening aan de Vlaamse Erfgoedkluis ten bedrage van circa 2,2 miljoen euro, die begin 2015 is afgelost. Immers, op 16 januari 2015 schreef PMV re Vinci in op een kapitaalverhoging ten belope van 14,25 miljoen euro, waarvan 9,25 miljoen euro volstort.

PMV re Vinci heeft voorts aandeelhouder in **Inclusie Invest** cvba-so, een fonds dat huisvesting voor personen met een handicap realiseert en ter beschikking stelt. In de loop van 2014 werd een bijkomende kapitaalverhoging ten belope van 1,6 miljoen euro onderschreven voor de realisatie van nieuwe projecten door Inclusie Invest.

In de stadsontwikkeling aan het station in Turnhout werden in de loop van 2014 de nodige verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningen bekomen voor de eerste fase. De Stad Turnhout heeft een subsidietoekenning van 2,6 miljoen euro gekregen vanwege het Stadsvernieuwingsfonds. PMV re Vinci heeft een achtergestelde lening van 0,75 miljoen euro aan **SLIM Turnhout** nv verstrekt, deels opgenomen.



## 2. COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 01/01/2014 tot en met 31/12/2014. De winst van het boekjaar bedraagt 14.670.086,79 euro.

Wij stellen voor aan de Algemene Vergadering om het resultaat als volgt te bestemmen:

• <b>Te bestemmen winst:</b>	<b>11.810.418,06 euro</b>
o Te bestemmen winst van het boekjaar:	14.670.86,79 euro
o Overgedragen verlies v/h vorige boekjaar:	- 2.859.668,73 euro
• <b>Toevoeging aan het eigen vermogen:</b>	<b>590.520,90 euro</b>
o Aan de wettelijke reserve:	590.520,90 euro
• <b>Over te dragen winst:</b>	<b>11.219.897,16 euro</b>

## 3. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

Overeenkomstig artikel 96 van het Wetboek van vennootschappen, inzake het jaarverslag van vennootschappen, dient de raad van bestuur een omschrijving te geven van voornaamste risico's en onzekerheden met welke de vennootschap geconfronteerd wordt en deze weergeven in het jaarverslag. Op datum van dit verslag, hebben de bestuurders geen kennis van concrete risico's of onzekerheden welke niet voorzien werden in de jaarrekening of waarover gerapporteerd dient te worden.

## 4. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Sinds het afsluiten van het boekjaar hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan, welke de resultaten en/of financiële positie van de onderneming op belangrijke wijze kunnen beïnvloeden of waarover dient te worden gerapporteerd, behoudens het volgende.

Op 16 januari 2015 schreef PMV re Vinci in op een kapitaalverhoging van Vlaamse Erfgoedkluis nv ten belope van 14,25 miljoen euro, waarvan 9,25 miljoen euro volstort.

## 5. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANZIENLIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN

De bestuurders hebben geen kennis van noemenswaardige omstandigheden die zich zouden hebben voorgedaan en die de evolutie en de ontwikkeling van de vennootschap in belangrijke mate zouden kunnen beïnvloeden.

## 6. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

De vennootschap heeft tijdens het afgesloten boekjaar geen activiteiten gevoerd op het vlak van onderzoek en ontwikkeling.



## **7. KAPITAALMUTATIES (ART.608 W. VENN.)**

Op 7 maart 2014 vond een kapitaalverhoging plaats van 25 miljoen euro om het kapitaal te brengen van 51,7 miljoen euro op 76,7 miljoen euro zonder uitgifte van nieuwe aandelen. De kapitaalverhoging werd ten belope van 40 % (10 miljoen euro) volstort. ParticipatieMaatschappij Vlaanderen nv heeft in totaliteit ingeschreven door middel van een inbreng in geld.

## **8. VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN (ART. 624 EN 630 W. VENN.)**

Noch de vennootschap, noch een rechtstreekse dochtervennootschap, noch een persoon handelend in eigen naam maar voor rekening van de vennootschap of een rechtstreekse dochtervennootschap heeft aandelen, winstbewijzen of certificaten van de vennootschap verworven.

## **9. PERSOONLIJK BELANG VAN DE BESTUURDERS (ART. 523 W. VENN.)**

De bestuurders melden dat er gedurende het boekjaar geen verrichtingen of beslissingen hebben plaatsgevonden die vallen onder de toepassing van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, behoudens gebruikelijke verrichtingen waarvoor een uitzondering geldt onder artikel 523 Wetboek van vennootschappen.

## **10. BIJZONDERE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS EN PRESTATIES VERRICHT DOOR DE COMMISSARIS OF VENNOOTSCHAPPEN WAAR DE COMMISSARIS EEN BEROEPSMATIG SAMENWERKINGSVERBAND HEEFT**

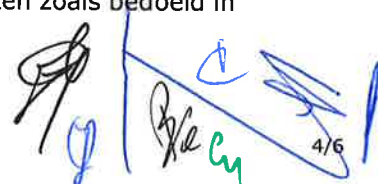
In de loop van het boekjaar zijn er door de commissaris geen bijzondere werkzaamheden met betrekking tot bijkomende dienstverlening verricht behalve prestaties m.b.t. een investeringsdossier en de INR-rapportering.

## **11. WIJZIGINGEN IN DE RAAD VAN BESTUUR EN COMMISSARIS**

Op 12 februari 2014 is de heer Jannie Haek benoemd als bestuurder van de vennootschap. Zijn mandaat neemt een einde op de algemene vergadering te houden in het jaar 2016. Er hebben zich in de loop van het boekjaar geen wijzigingen voorgedaan bij de commissaris.

## **12. GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten zoals bedoeld in artikel 96,8° van het wetboek van vennootschappen.



### **13. VERANTWOORDING VAN TOEGEPASTE WAARDERINGS- REGELS BIJ VERONDERSTELLING VAN CONTINUÏTEIT INDIEN UIT DE BALANS EEN OVERGEDRAGEN VERLIES BLIJKT ( ART. 96.6 W. VENN.)**

Overeenkomstig art. 96.6° W. Venn. dient de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit te worden verantwoord ingeval uit de balans een overgedragen verlies blijkt, wat in casu niet het geval is.

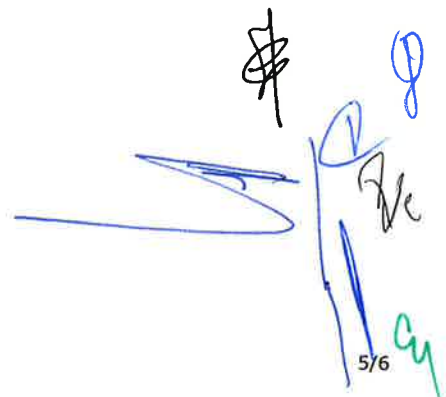
### **14. KWIJTING BESTUURDERS EN COMMISSARIS**

Ingevolge de wet en de statuten wordt u verzocht aan de bestuurders en de commissaris, kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat tijdens het boekjaar afgesloten per 31 december 2014.

### **15. BIJKANTOREN**

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

Dit verslag zal worden neergelegd overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake en ligt ter inzage op de zetel van de vennootschap.



Handwritten signatures and initials in blue and green ink, including a large blue signature, a blue circle, and a green signature.

Opgemaakt te Brussel op 25 maart 2015,  
Namens de raad van bestuur van PMV re Vinci nv,



De heer Clair Ysebaert  
Voorzitter



De heer Raf Suys  
Bestuurder

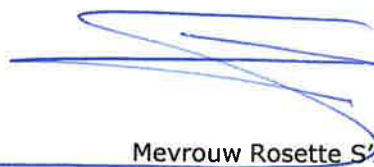


Mevrouw Christine Claus  
Bestuurder

Mevrouw Greta D'hondt  
Bestuurder



De heer Jeroen Overmeer,  
Bestuurder



Mevrouw Rosette S'egers  
Bestuurder



De heer Kennis Koen  
Bestuurder



De heer Verjans Patricius  
Bestuurder



De heer Jannie Haek  
Bestuurder