

## BIJZONDER VERSLAG

### Aan de buitengewone Algemene Vergadering der Aandeelhouders van 2026

Door het bestuursorgaan voorgestelde maatregelen om de continuïteit van de Vennootschap te verzekeren in toepassing van de maatregelen voorzien in artikel 7:228 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV).

Zoals iedereen het weet, heeft het bestuursorgaan van de Vennootschap op 26 januari 2021 de buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders bijeengeroepen zodra werd vastgesteld dat aan het einde van boekjaar 2020 de waarde van het nettoactief van de Vennootschap de toepassing van de bepalingen van artikel 7:228 van het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen rechtvaardigde. Deze Vergadering heeft de continuïteit van de Vennootschap goedgekeurd binnen het in het bijzonder verslag beschreven kader.

Overeenkomstig dezelfde wettelijke bepalingen werden de aandeelhouders van de Vennootschap op 3 juni 2022, op 30 juni 2023 en op 27 juni 2025 opnieuw verzocht zich uit te spreken over de continuïteit van de Vennootschap na afloop van de boekjaren 2021, 2022 en 2024, waarna de buitengewoon vergaderende Algemene Vergadering de continuïteit van de Vennootschap heeft goedgekeurd binnen het in het bijzonder verslag beschreven kader. Ter herinnering: dit volgde op de wijziging van het oorspronkelijke doel van de PGR in een procedure door minnelijk akkoord, zoals toegestaan en gehomologeerd door de Franstalige Ondernemingsrechtbank Brussel (FORB) op 25 november 2021.

De situatie waarbij de continuïteit van de Vennootschap behouden blijft ondanks het bestaan van een negatief eigen vermogen betekent dat ze, in het belang van voorzichtigheid en zorgvuldigheid, elk jaar goedkeuring moet vragen voor haar continuïteit tijdens een Buitengewone Algemene Vergadering. Bijgevolg wordt elk jaar aan de aandeelhouders gevraagd om de continuïteit van de Vennootschap voor het volgende jaar goed te keuren.

Voor het boekjaar 2025 heeft het bestuursorgaan van de Vennootschap opnieuw formeel vastgesteld dat de Vennootschap zich op het einde van het desbetreffende boekjaar in de situatie van artikel 7:228 van het WVV bevond, aangezien de gecumuleerde verliezen van de Vennootschap het nettoactief van de Vennootschap zodanig hadden verminderd dat het eigen vermogen van de Vennootschap negatief was, ondanks het positieve nettoresultaat van de Vennootschap in 2025 (ter herinnering: een boekhoudkundige winst van € 119.925 op 31 december 2025).

Het voornoemde artikel bepaalt in wezen dat in geval van vermindering van het nettoactief tot minder dan de helft van het kapitaal, het bestuursorgaan verplicht is om een buitengewone Algemene Vergadering bijeen te roepen binnen twee maanden na de vaststelling van het verlies.

Deze context is gekend, zowel door de aandeelhouders als de schuldeisers, die er geen enkel belang bij hebben om de continuïteit van de Vennootschap te betwisten. Deze continuïteit wordt formeel ondersteund door het bovenvermelde minnelijke akkoord, gesloten met de bancaire schuldeiser en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De huidige situatie die blijkt uit de resultaten van het boekjaar 2025 doet geen afbreuk aan deze eerdere overeenkomsten.

De Vennootschap is, naast haar winstgevende boekhoudkundige resultaat, in staat om haar maandelijks aflossingen te betalen in het kader van het investeringskrediet toegekend door Belfius Bank, de enige overblijvende bancaire schuldeiser op de passiefzijde van de

Vennootschap, en om de operationele kosten te dekken gedurende het boekjaar (zonder eventuele liquiditeitsproblemen).

Ondanks een aantal achterstallige kredieten in de hypotheekportefeuille, voornamelijk als gevolg van de fraude waarvan de Vennootschap het slachtoffer was en waarvoor er kapitaalverliezen te verwachten zijn, beschikt Crédit Immobilier Ouvrier over voldoende liquiditeiten om eventuele verliezen op te vangen.

Zoals vermeld in het jaarverslag over boekjaar 2025 is de liquiditeitspositie van de Vennootschap licht maar structureel gestegen, voornamelijk dankzij de invorderingsinspanningen met betrekking tot haar chirografaire vorderingen.

De gestegen liquiditeitspositie maakt het mogelijk om, in voorkomend geval, eventuele kapitaalverliezen in boekjaar 2026 op te vangen. De Raad van Bestuur merkt in dit verband op dat op het einde van het boekjaar 2025 de liquiditeitspositie van de Vennootschap met € 324.814 was toegenomen.

Niettemin dient, zoals vermeld in het jaarverslag voor het boekjaar 2025 dat werd voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering, te worden opgemerkt dat de Vennootschap aan haar bancaire schuldeiser een opdracht heeft gegeven tot inning van een vervroegde aflossing ten belope van € 200.000. Deze vervroegde aflossing werd pas uitgevoerd in januari 2026, zodat er op 31.12.2025 nog een kassaldo van € 324.814 op de rekeningen stond. Vanuit financieel analytisch perspectief, en niet louter vanuit een boekhoudkundig perspectief, is het bijgevolg aangewezen om te overwegen dat de liquiditeitspositie tijdens het boekjaar 2025 slechts met € 124.814 is toegenomen, en niet met € 324.814.

Daarnaast hanteert de Vennootschap een strikte logica van kostenbeheersing, wat haar toelaat om significante afwijkingen ten opzichte van de financiële prognoses die de voortzetting van haar activiteiten garanderen tot de definitieve afwikkeling van haar portefeuille van hypothecaire kredieten te vermijden. Dit blijkt overigens uit de evolutie van de posten *Bezoldigingen* en *Diensten en diverse goederen* in de resultatenrekening van het boekjaar 2025. Dit zijn immers posten waarop het bestuursorgaan van de Vennootschap direct invloed heeft en waardoor de operationele kosten worden verlaagd.

Ter herinnering: deze financiële prognoses die als bijlage bij het Minnelijk Akkoord zijn gevoegd en die eerder in het jaarverslag zijn besproken, zijn goedgekeurd door de partners bij het Akkoord en gehomologeerd door de Franstalige Ondernemingsrechtbank Brussel. Overeenkomstig de bepalingen van het Minnelijk Akkoord zijn deze financiële prognoses bepalend voor alle beslissingen die worden genomen door het bestuursorgaan van de Vennootschap, dat erop toeziet dat de daarin genoemde financiële krijtlijnen naar behoren werden nageleefd.

Gelet op het bovenstaande stelt de Raad van Bestuur aan de Buitengewone Algemene Vergadering voor om de continuïteit van de Vennootschap goed te keuren.

Opgemaakt te Brussel, op 29 mei 2026  
Voor de Raad van Bestuur,



Nils RYAN  
Algemeen directeur