

SERVICEFLATS INVEST
naamloze vennootschap
Openbare Bevak naar Belgisch recht
Plantin & Moretuslei 220 te 2018 Antwerpen
BTW BE 0456.378.070 – RPR Antwerpen

***Notulen van de jaarvergadering
gehouden op 18 mei 2011***

Op heden, woensdag 18 mei 2011 om 11 uur, wordt de Gewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders van de vennootschap gehouden in het Osterriethuis, Meir 85 te 2000 Antwerpen.

BUREAU

Overeenkomstig artikel 32 van de statuten wordt de Algemene Vergadering voorgezeten door de heer Mark Suykens, Voorzitter van de Raad van Bestuur.

De Voorzitter duidt als secretaris aan: mevrouw Rita Vanderdonck

De Algemene Vergadering kiest als stemopnemers:

- de heer Alfons Blondeel
- mevrouw Myriam Lint

LIJST VAN DE DEELNEMERS

Nemen deel aan de vergadering, de perso(en), aandeelhouder(s) en/of zijn/haar/hun vertegenwoordiger(s), waarvan de identiteit, zowel van de lastgever als van de lasthebber in geval van vertegenwoordiging, en het aantal aandelen waarmee hij/zij aan de stemming zal willen deelnemen, is weergegeven op de bijgevoegde aanwezigheidslijst die, samen met de volmachten, wordt ondertekend door de leden van het Bureau en bij deze notulen gevoegd wordt om er een geheel mee te vormen.

Samen : 243 aandelen van de 10.210 bestaande aandelen.

Ook de bestuurders van de vennootschap zijn aanwezig:

- de heer Mark Suykens
- de heer Willy Pintens
- de heer Peter Van Heukelom
- mevrouw Myriam Lint
- de heer Bart De Bruyn
- de heer Alfons Blondeel
- de heer Hubert De Peuter
- de heer Dirk Van den Broeck
- Fortis Bank met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande

De commissaris van de vennootschap, PricewaterHouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a., is vertegenwoordigd door de heer Roland Jeanquart. De heer Denissen, bestuurder tot 31 maart 2010 is eveneens aanwezig.

INLEIDENDE UITEENZETTING

De Voorzitter leidt de vergadering in en betoogt dat de vergadering is bijeengeroepen met volgende AGENDA, waarvan de tekst is opgenomen in de uitnodiging, de oproeping en de volmachten.

AGENDA

1. **Kennisgeving van het verslag van de raad van bestuur over het vijftiende boekjaar 2010**
2. **Kennisgeving van het verslag van de commissaris**
3. **Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2010**
Voorstel tot beslissing: *“De vergadering keurt de rekeningen van het per 31 december 2010 afgesloten boekjaar goed.”*
4. **Toewijzing van de resultaten**
Voorstel tot beslissing: *“De vergadering aanvaardt het voorstel van de raad van bestuur betreffende de toewijzing van de resultaten van het per 31 december 2010 afgesloten boekjaar: uitkering van een dividend van € 505,00 per aandeel, wat overeenstemt met een rendement van 8,49 % t.o.v. de initiële uitgifteprijs.”*
5. **Kwijting aan de bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat**
Voorstel tot beslissing: *“De vergadering verleent kwijting aan alle bestuurders: de heer Willy Pintens, de heer Peter Van Heukelom, de heer Guy Denissen, de heer Bart De Bruyn, mevrouw Myriam Lint, de N.V. FORTIS BANK met als vast vertegenwoordiger de heer Erik Koeklenberg en vervolgens de heer Rudy Degrande, de heer Hubert De Peuter, de heer Dirk Van den Broeck, de heer Mark Suykens en aan de heer Alfons Blondeel.”*
6. **Kwijting aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat**
Voorstel tot beslissing: *“De vergadering verleent kwijting aan de commissaris: PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a. vertegenwoordigd door de heer Roland Jeanquart, Woluwedal 18 te 1932 Sint-Stevens-Woluwe.”*
7. **Statutaire benoemingen**
 - A. **Herbenoeming en benoeming bestuurders op voordracht van de houders van bijzondere aandelen en bezoldiging**
Voorstel tot beslissing: *“Op aanbeveling van de raad van bestuur, en onder voorbehoud van aanvaarding door de FSMA, herbenoemt de algemene vergadering, met onmiddellijke ingang, de heer Mark Suykens, Riemenstraat 76, 2290 Vorselaar; de heer Bart De Bruyn, Europastraat 30, 2850 Boom; mevrouw Myriam Lint, Van den Hautelei 58, 2100 Deurne; de heer Peter Van Heukelom, Ruggeveldstraat 103, 2110 Wijnegem; de N.V. FORTIS BANK, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Warandeborg 3, met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande; de heer Hubert De Peuter, Mezendreef 9 te 3140 Keerbergen, en de heer Willy Pintens, Biezenmaat 10, 8301 Ramskapelle en benoemt met onmiddellijke ingang de heer Lode De Vrieze, Hundelgemsebaan 113, 9630 Zwalm als bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen voor een termijn van vier jaren tot en met de jaarlijkse algemene vergadering van 2015. De bezoldiging per bestuurder wordt vastgesteld op een forfaitaire vaste vergoeding van zeventuizend euro (€ 7.000,00) per jaar. De raad van bestuur is van oordeel dat de heer Mark Suykens, Directeur van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, beantwoordt aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.”*

B. Herbenoeming en benoeming bestuurders op voordracht van de gewone aandeelhouders en bezoldiging

Voorstel tot beslissing: *“Op aanbeveling van de raad van bestuur, en onder voorbehoud van aanvaarding door de FSMA, herbenoemt de algemene vergadering met onmiddellijke ingang de heer Alfons Blondeel, Muggelai 3, 2110 Wijnegem, en benoemt met onmiddellijke ingang de heer Dirk Van den Broeck, Leo de Bethunelaan 79, 9300 Aalst en de heer Paul Van Gorp, Beatrijslaan 56, 2050 Antwerpen 5 als bestuurders op voordracht van de gewone aandeelhouders voor een termijn van vier jaren tot en met de jaarlijkse algemene vergadering van 2015. De bezoldiging per bestuurder wordt vastgesteld op een forfaitaire vaste vergoeding van zeventuizend euro (€ 7.000,00) per jaar. De raad van bestuur is van oordeel dat de heren Alfons Blondeel en Paul Van Gorp beantwoorden aan de onafhankelijkheids-criteria van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.”*

8. Allerlei – Mededelingen

De Voorzitter deelt mede dat de aandeelhouders op naam, de bestuurders en de commissaris werden uitgenodigd bij brieven van 21 april 2011. De afschriften van deze uitnodigingen zijn overgelegd aan het Bureau.

De oproeping waarin de voormelde agenda is weergegeven, gebeurde conform de wettelijke voorschriften door publicatie in De Tijd en het Belgisch Staatsblad op 21 april 2011 zoals blijkt uit de overgelegde bewijsexemplaren.

Deze documenten worden geparafeerd door de leden van het Bureau en worden gevoegd bij de huidige notulen waarmee ze in het archief van de vennootschap zullen worden bewaard. Het Bureau heeft ze ter inzage voorgelegd aan de vergadering met de op de agenda aangekondigde verslagen, die vijftien dagen vóór de vergadering op de zetel van de vennootschap ter beschikking waren van de aandeelhouders.

De Voorzitter wijst erop dat de voorstellen op de agenda moeten worden aangenomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld.

De Voorzitter herinnert eraan dat elk aandeel recht geeft op één stem. De stemming geschiedt bij handopsteken.

De vergadering erkent zich na de voorafgaande uiteenzetting, regelmatig samengesteld en verklaart zich bevoegd om met betrekking tot de hiervoor vastgestelde agendapunten besluiten te treffen.

BERAADSLAGINGEN EN BESLISSINGEN

1. Kennisgeving van het verslag van de Raad van Bestuur over het vijftiende boekjaar 2010

De Voorzitter geeft het woord aan de heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder, die toelichting geeft bij het verslag van de Raad van Bestuur over het vijftiende boekjaar. Deze toelichting wordt aangevuld met vragen vanwege de aandeelhouders en de antwoorden verstrekt door de bestuurders.

2. Kennisgeving van het verslag van de commissaris

De vergadering neemt kennis van het verslag van de commissaris. Het betreft een verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud.

Over dit verslag worden geen opmerkingen geformuleerd.

3. Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2010

De resultatenrekening wordt weergegeven op bladzijde 43 en 44 en de balans op bladzijde 47 van het verslag. De toelichting bij de resultatenrekening vindt u vanaf blz. 58 in het verslag en de toelichting bij de balans vanaf blz. 63.

De resultatenrekening toont voor boekjaar 2010 een stijging van 7% ten opzichte van vorig boekjaar, van de belangrijkste inkomsten van de vennootschap, met name de huurinkomsten. Deze toename is het gevolg van enerzijds de aanpassing van reeds lopende contracten aan de stijgende index der consumptieprijzen en anderzijds door vijf projecten die in de loop van het boekjaar in erfpacht werden gegeven, wat bijkomende canon-ontvangsten (of huurinkomsten) genereerde.

Gedurende 2010 werden een hele reeks bouwprojecten opgestart, met verhoogde werkingskosten als gevolg. Ook de volgende 2 à 3 jaren zal nog intensief gebouwd worden. Daar tegenover konden eveneens o.a. meer studiekosten met betrekking tot de nieuwe projecten in opbrengst genomen worden, wat de stijging van het operationeel resultaat grotendeels verklaart.

De toename van het aantal projecten heeft ook een belangrijke impact op de netto intrestkosten omdat alle nieuwe projecten met vreemde middelen worden gefinancierd.

Omdat er bij 16 van deze financieringen op lange termijn gebruik werd gemaakt van een financieel instrument, dient de variatie van de reële waarde hiervan geboekt te worden bij de rubriek "variëaties in de reële waarde van financiële passiva". Deze verplichte opname in de resultatenrekening is ingevolge de toepassing van de IFRS boekhoudnormen (de International Financial Reporting Standards). Een aantal nieuwe bepalingen inzake de aftrekbaarheid van beroepskosten resulteren in een stijging van de verworpen uitgaven van de vennootschap, waardoor aldus ook het effectief verschuldigde bedrag van de vennootschapsbelasting verhoogt.

Er wordt voorgesteld om de jaarrekening van het per 31 december 2010 afgesloten boekjaar goed te keuren.

De vergadering neemt kennis van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2010 en keurt deze goed, dit met 243 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

4. Toewijzing van de resultaten

Het nettoresultaat van het boekjaar 2010 bedraagt € 3.913.826,50. Een bedrag van € 1.242.223,50 wordt aangewend uit de reserves om een vergoeding van het kapitaal voor te kunnen stellen van € 5.156.050,00. De aanwending uit de reserves is mogelijk gezien er nog voldoende marge is binnen het eigen vermogen van de vennootschap. Hierdoor kan meer uitgekeerd worden dan het bedrag van het nettoresultaat van de vennootschap. Zoals vorige boekjaren, wordt, voor de bepaling van het uit te keren dividend, geen rekening gehouden met de kosten en opbrengsten die geboekt werden ingevolge de toepassing van de IFRS normen en die aldus niet cash-matig werden gerealiseerd.

Aan de gewone algemene vergadering wordt een vergoeding van het kapitaal voorgesteld van € 5.156.050,00. Dit bedrag is in overeenstemming met artikel 27 van het koninklijk besluit van 7 december 2010, waardoor minimaal € 4.312.444,62 uitgekeerd dient te worden.

Bij goedkeuring van deze winstverdeling zal een dividend worden uitgekeerd ten bedrage van € 505,00 per aandeel (zoals ook voor boekjaar 2009) wat overeenstemt met een rendement van 8,49% ten opzichte van de initiële uitgiftekoers.

Het dividend is vrijgesteld van roerende voorheffing en is betaalbaar vanaf 26 mei 2011.

De Algemene Vergadering aanvaardt de voorstellen van de Raad van Bestuur betreffende de toewijzing van de resultaten van het per 31 december 2010 afgesloten boekjaar, dit met 243 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

5. Kwijting aan de bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan alle bestuurders: de heer Suykens, de heer Willy Pintens, de heer Peter Van Heukelom, de heer Guy Denissen, de heer Bart De Bruyn, mevrouw Myriam Lint, de N.V. FORTIS BANK met als vast vertegenwoordiger de heer Erik Koeklenberg en vervolgens de heer Rudy Degrande, de heer Hubert De Peuter, de heer Dirk Van den Broeck en de heer Alfons Blondeel, dit met 243 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

6. Kwijting aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat.

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a., vertegenwoordigd door de Roland Jeanquart, voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het afgesloten boekjaar, dit met 243 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

7. Statutaire benoemingen

A. Herbenoeming en benoeming bestuurders op voordracht van de houders van bijzondere aandelen en bezoldiging.

Op aanbeveling van de raad van bestuur herbenoemt de Algemene Vergadering de heer Mark Suykens, Riemenstraat 76, 2290 Vorselaar; de heer Bart De Bruyn, Europastraat 30, 2850 Boom; mevrouw Myriam Lint, Van den Hautelei 58, 2100 Deurne; de heer Peter Van Heukelom, Ruggenveldstraat 103, 2110 Wijnegem; de N.V. FORTIS BANK, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Warandeborg 3, met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande; de heer Hubert De Peuter, Mezendreef 9 te 3140 Keerbergen, en de heer Willy Pintens, Biezenmaat 10, 8301 Ramskapelle en benoemt met onmiddellijke ingang de heer Lode De Vrieze, Hundelgemsebaan 113, 9630 Zwalm als bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen voor een termijn van vier jaar tot en met de jaarlijkse algemene vergadering van 2015. De bezoldiging per bestuurder wordt vastgesteld op een forfaitaire vaste vergoeding van zeventuizend euro (€ 7.000,00) per jaar. De raad van bestuur is van oordeel dat de heer Mark Suykens, Directeur van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, beantwoordt aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

Deze beslissing wordt genomen met 243 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

- B. Herbenoeming en benoeming bestuurders op voordracht van de gewone aandeelhouders en bezoldiging.

Op aanbeveling van de raad van bestuur herbenoemt de algemene vergadering met onmiddellijke ingang de heer Alfons Blondeel, Muggelei 3, 2110 Wijnegem, en benoemt met onmiddellijke ingang de heer Dirk Van den Broeck, Leo de Bethunelaan 79, 9300 Aalst en de heer Paul Van Gorp, Beatrijslaan 56, 2050 Antwerpen 5 als bestuurders op voordracht van de gewone aandeelhouders voor een termijn van vier jaar tot en met de jaarlijkse algemene vergadering van 2015. De bezoldiging per bestuurder wordt vastgesteld op een forfaitaire vaste vergoeding van zeventuizend euro (€ 7.000,00) per jaar. De raad van bestuur is van oordeel dat de heren Alfons Blondeel en Paul Van Gorp beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

Deze beslissing wordt genomen met 243 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

8. Allerlei – Mededelingen

De aandeelhouders krijgen antwoord op de door hen gestelde vragen.

De notulen worden door de Algemene Vergadering goedgekeurd met 243 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

De notulen worden ondertekend door de leden van het Bureau en door de aandeelhouders die erom verzocht hebben.

Hierna wordt de vergadering geheven om 11.43 uur.

Notulen houdende 6 bladzijden opgemaakt te Antwerpen op 18 mei 2011.

De Voorzitter

(getekend)

M. Suykens

De Secretaris

(getekend)

R. Vanderdonck

De stemopnemers

(getekend)

A. Blondeel

M. Lint

De aandeelhouders