

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 16 mei 2012***

Op heden, woensdag 16 mei 2012 om 11 uur, wordt de Gewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders van de vennootschap gehouden in het Osterriethhuis, 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 Marnix Blondeel
- de heer Luc De Bakker

LIJST VAN DE DEELNEMERS

Nemen deel aan de vergadering, de perso(o)n(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 : 235 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
- de heer Bart De Bruyn
- de heer Alfons Blondeel
- de heer Hubert De Peuter
- de heer Dirk Van den Broeck
- de heer Paul Van Gorp
- Fortis Bank met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande

Mevrouw Myriam Lint is verontschuldigd. Dexia Bank wordt vertegenwoordigd door de heer Bart De Bruyn. De heer Lode De Vrieze is eveneens verontschuldigd. Petercam wordt vertegenwoordigd door de Voorzitter.

De commissaris van de vennootschap, PricewaterHouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a., is vertegenwoordigd door de heer Roland Jeanquart.

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 zestiende boekjaar 2011**
- 2. Kennisgeving van het verslag van de commissaris**
- 3. Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2011**
Voorstel tot beslissing: *"De vergadering keurt de rekeningen van het per 31 december 2011 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 2011 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 Bart De Bruyn, de heer Hubert De Peuter, de heer Lode De Vrieze, de nv Fortis Bank met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande, mevrouw Myriam Lint, de heer Willy Pintens, de heer Mark Suykens, de heer Peter Van Heukelom, de heer Alfons Blondeel, de heer Dirk Van den Broeck en de heer Paul Van Gorp."*
- 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. Goedkeuring van het remuneratieverslag opgenomen in het jaarverslag**
Voorstel tot beslissing: *"De vergadering keurt het remuneratieverslag opgenomen in het jaarverslag goed."*
- 8. Allerlei – Mededelingen**

De Voorzitter deelt mede dat de aandeelhouders op naam, de bestuurders en de commissaris werden uitgenodigd per brief op datum van 13 april 2012. 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 13 april 2012 zoals blijkt uit de overgelegde bewijsexemplaren. De oproeping en het model van volmacht werden daarenboven ter beschikking gesteld van de aandeelhouders op de website van de vennootschap vanaf 13 april 2012. Een mededeling werd verstuurd naar de pers teneinde maximale verspreiding te garanderen.

De hogervermelde 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.

Er werd door aandeelhouders die alleen of gezamenlijk 3% van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bezitten geen verzoek ingediend voor het plaatsen van bijkomende punten op de agenda van de algemene vergadering of voor het indienen van voorstellen tot besluit.

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 zestiende boekjaar 2011

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 zestiende 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 2011

De jaarrekening wordt toegelicht door de Voorzitter.

Boekjaar 2011 wordt afgesloten met een verlies van € 1.395.648,83. Dit negatieve resultaat is vooral het gevolg van de toepassing van de IAS/IFRS normen. Zo dient "de economische waarde" van de leasingcontracten van de vennootschap opgenomen te worden in de jaarrekening van de vennootschap, alsook de "reële waarde" van afdekkingsinstrumenten. De dalende marktrente heeft deze waarden negatief beïnvloed met als gevolg een negatieve impact van € 206.171,19 bij de "andere operationele bedrijfsopbrengsten en kosten" en een negatieve "variatie in reële waarde van financiële passiva" van € 6.521.005,17.

Abstractie makend van deze IAS/IFRS normen bedraagt het resultaat van boekjaar 2011 € 5.588.129,23 ten opzichte van € 5.380.598,45 voor boekjaar 2010.

De resultatenrekening toont een stijging van het vastgoedresultaat met bijna 8,5%. Zoals aangekondigd stijgen de huurinkomsten door enerzijds nieuwe projecten die ter beschikking worden gesteld waardoor bijkomende canon-ontvangsten worden gegenereerd en anderzijds door de jaarlijkse aanpassing van de reeds lopende erfpachtvergoedingen aan de stijgende index der consumptieprijzen.

Door de huidige verhoogde bouwactiviteiten ondergingen echter zowel de algemene kosten van de vennootschap, alsook de netto intrestkosten een stijging. De algemene kosten verhoogden onder andere door de aanwerving van een bijkomende technische medewerker en een boekhouder. Het financieel resultaat werd negatief beïnvloed door de verhoogde financieringskosten van de nieuwe projecten die met vreemde middelen worden gefinancierd.

De vergadering neemt kennis van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2011 en keurt deze goed, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	235
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,30 %
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	235

waarvan:

Stemmen voor:	235	100 %
Stemmen tegen:	0	-
Onthouding:	0	-

4. Toewijzing van de resultaten

Het netto resultaat van het boekjaar 2011 resulteert in een verlies van € 1.395.648,83. Een bedrag van € 6.551.698,83 wordt aangewend uit de reserves om een vergoeding van het kapitaal voor te kunnen stellen van € 5.156.050,00.

Deze 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. (ter info : kosten ingevolge de variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten en de opbrengsten van de economische winstmarge m.b.t. projecten)

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 € 4.478.739,30 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 en 2010) 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 23 mei 2012.

De Algemene Vergadering aanvaardt de voorstellen van de Raad van Bestuur betreffende de toewijzing van de resultaten van het per 31 december 2011 afgesloten boekjaar, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	235
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,30 %
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	235

waarvan:

Stemmen voor:	235	100 %
Stemmen tegen:	0	-
Onthouding:	0	-

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

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan alle bestuurders: de heer Suykens, de heer Bart De Bruyn, de heer Hubert De Peuter, de heer Lode De Vrieze, de nv Fortis Bank met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande, mevrouw Myriam Lint, de heer Willy Pintens, de heer Peter Van Heukelom, de heer Alfons Blondeel, de heer Dirk Van den Broeck, de heer Paul Van Gorp, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	235
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,30 %
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	235

waarvan:

Stemmen voor:	235	100 %
Stemmen tegen:	0	-
Onthouding:	0	-

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, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	235
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,30 %
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	235

waarvan:

Stemmen voor:	235	100 %
Stemmen tegen:	0	-
Onthouding:	0	-

7. Goedkeuring van het remuneratieverslag opgenomen in het jaarverslag

De vergadering keurt het remuneratieverslag opgenomen in het jaarverslag goed, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	235
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,30 %
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	235

waarvan:

Stemmen voor:	235	100 %
Stemmen tegen:	0	-
Onthouding:	0	-

8. Allerlei – Mededelingen

De aandeelhouders krijgen antwoord op de door hen gestelde vragen.

De Voorzitter maakt melding van een vooraf gestelde vraag van een aandeelhouder m.b.t. de fiscale verwerking van het dividend en verwijst hiervoor naar de informatie die is opgenomen in de Tussentijdse Verklaring per 31 maart 2012.

De notulen worden door de Algemene Vergadering goedgekeurd, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	235
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,30 %
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	235

waarvan:

Stemmen voor:	235	100 %
Stemmen tegen:	0	-
Onthouding:	0	-

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

Hierna wordt de vergadering geheven om 12:12 uur.

Notulen houdende 7 bladzijden opgemaakt te Antwerpen op 16 mei 2012.

De Voorzitter

(getekend)

M. Suykens

De Secretaris

(getekend)

R. Vanderdonck

De stemopnemers

(getekend)

M. Blondeel

L. De Bakker

De aandeelhouders