

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
BEKENDMAKING VRIJDAG 13 APRIL 2012 VÓÓR BEURSTIJD

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2011 tot 31 december 2011

FORTIS BANK

DEXIA BANK

KBC BANK

PETERCAM

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
BEKENDMAKING VRIJDAG 13 APRIL 2012 VÓÓR BEURSTIJD

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2011 tot 31 december 2011

INHOUDSTAFEL

I.	IDENTITEITSKAART	2
II.	INLEIDING	3
III.	BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	5
IV.	JAARVERSLAG	6
	1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN	6
	2. VOORUITZICHTEN	10
	3. KERNCIJFERS	11
	4. RISICO'S	17
	5. VERKLARING DEUGDELIJK BESTUUR, CORPORATE GOVERNANCE	20
	6. INLICHTINGEN DIE VAN AARD ZIJN EEN GEVOLG TE HEBBEN IN GEVAL VAN EEN OPENBARE OVERNAME-BIEDING	35
V.	VASTGOEDVERSLAG	40
VI.	STATUTAIRE JAARREKENING	44
	1. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING	44
	2. RESULTATENREKENING	44
	3. RESULTAATVERWERKING	45
	4. RESULTAAT PER AANDEEL	46
	5. BEPALING VAN HET BEDRAG VAN VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING	46
	6. SCHULDGRAAD	47
	7. DIVIDENDPOLITIEK	47
	8. VOORGESTELD DIVIDEND PER AANDEEL	48
	9. BALANS (<i>STATEMENT OF FINANCIAL POSITION</i>)	49
	10. NETTOACTIEF PER AANDEEL	50
	11. MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (<i>STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY</i>)	51
	12. KASSTROOMTABEL (<i>STATEMENT OF CASH FLOWS</i>)	52
	13. TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING	53
VII.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	79
VIII.	VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	81

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

I. IDENTITEITSKAART

Naam	Serviceflats Invest "Openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Openbare bevak naar Belgisch recht"
Rechtsvorm	naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel	Plantin en Moretuslei 220, 2018 Antwerpen
Contact	T +32 3 222 94 94 – F + 32 3 222 94 95
E-mail	serviceflats.invest@sfi.be
Website	www.sfi.be
Rechtspersonenregister (RPR)	Antwerpen
BTW	BE 0456.378.070
Oprichtingsdatum	30 oktober 1995
Duur	onbepaalde duur
Maatschappelijk Kapitaal	€ 60.744.395,00
Boekjaar	1 januari tot en met 31 december (<i>uitgezonderd het 1ste boekjaar: van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996</i>)
Notering	Euronext Brussel – Industry Classification Benchmark 8673 Residential REITs
Aantal genoteerde aandelen	10.060 gewone aandelen
Financiële dienstverlening	Dexia Bank, Fortis Bank, KBC Bank, Petercam en VDK Spaarbank
Commissaris	PwC, vertegenwoordigd door de heer Roland Jeanquart, erkend revisor (A01313)
Interne Audit	Mazars Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Anton NUTTENS
Toezicht	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA)

II. INLEIDING

INTELLIGENTE RESIDENTIES VOOR SENIOREN

Serviceflats zijn een antwoord op de behoeften van een nieuwe generatie ouderen die veel belang hechten aan een zo lang mogelijke zelfstandigheid en onafhankelijkheid. Anderzijds bieden serviceflats de mogelijkheid om op een groot dienstenaanbod beroep te kunnen doen, indien gewenst. De nv Serviceflats Invest, openbare bevak naar Belgisch recht, heeft zich tot doel gesteld serviceflats te bouwen die zowel architecturaal als technisch op een hoog kwaliteitspeil staan en uitgerust worden met nieuwe technologieën ter verhoging van het comfort en de veiligheid van de oudere bewoners.

SAMENWERKING MET OCMW'S EN VZW'S

De serviceflats worden opgericht voor OCMW's of sociale vzw's waarbij de samenwerking met de bevak wordt vastgelegd in een overeenkomst van onroerende leasing. De leasing is een niet opzegbaar huurcontract op lange termijn met een aankoopoptie op het einde van het contract. In deze structuur is de leasing gebaseerd op een erfpacht op het gebouw welke ingaat nadat het project gerealiseerd is op het perceel dat door het OCMW of de vzw ter beschikking werd gesteld via een recht van opstal aan Serviceflats Invest. Het OCMW (of eventueel de gemeente) of de vzw is eigenaar of erfpachter van een perceel bouwgrond en verleent een recht van opstal (beperkt tot de omtrek van het op te richten serviceflatgebouw) aan Serviceflats Invest gedurende 30 jaar tegen een symbolische vergoeding van 1 euro. Na afloop van de 30-jarige periode is het OCMW of de vzw een eindeopstalvergoeding verschuldigd aan Serviceflats Invest welke gelijk is aan het nominale bedrag van de investeringskost opdat het OCMW of de vzw eigenaar zou worden van de flats. Het bedrag van de eindeopstalvergoeding wordt niet herzien, noch geïndexeerd. Deze vergoeding vertegenwoordigt de terugbetaling van het kapitaal dat door Serviceflats Invest werd geïnvesteerd. De uitvoeringstermijn van het geheel der bouwwerken, sleutel op de deur, bedraagt gemiddeld 14 kalendermaanden maar, met inbegrip van de aanbestedingsprocedure en de aanvraag voor de bouwvergunning, is de gemiddelde doorlooptijd zo'n 2 jaar. Na oplevering van het serviceflatgebouw gaat een erfpachtperiode in van 27 jaar gedurende dewelke het OCMW of de vzw het volle genot heeft van het gebouw en volledig instaat voor de uitbating ervan als serviceflatgebouw en dit tegen betaling van een maandelijkse canon per flat. De canon vertegenwoordigt de rentevergoeding op het door Serviceflats Invest geïnvesteerde kapitaal en wordt jaarlijks geïndexeerd. Gedurende de overbruggingstijd na het eindigen van de erfpachtperiode tot aan het einde van het 30-jarig recht van opstal loopt een huurovereenkomst gedurende dewelke het OCMW of de vzw een vergoeding verschuldigd is conform de aldan geldende marktrentevoeten.

TUSSENKOMST VANWEGE DE VLAAMSE REGERING

Het OCMW of de vzw die met de bevak-vennootschap een project van serviceflats laat oprichten, ontvangt daardoor vanwege de Vlaamse Gemeenschap een subsidie van € 961,83 per flat en per jaar, en dit gedurende 18 jaar vanaf de definitieve erkenning van de serviceflats (deze subsidie is opgenomen in de Algemene Overeenkomst tussen de bevak en de Vlaamse Regering ingevolge het subsidiebesluit van 3 mei 1995 en gewijzigd en vervolledigd door het subsidiebesluit van 30 november 2001). Voor leasingovereenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 2007 zullen de initiatiefnemers gedurende 18 jaren een jaarlijkse subsidie van € 1.140,43 ontvangen. (principeel besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, vastgelegd in het addendum aan voormelde Algemene Overeenkomst ondertekend op 22 juli 2008).

Ook kan een beroep gedaan worden op een belangrijke tussenkomst voor de uitvoering van infrastructuurwerken rond de serviceflats (Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996).

ALGEMENE OVEREENKOMST MET DE VLAAMSE REGERING

De vastgoedbevak Serviceflats Invest en de Vlaamse Regering sloten ruim 15 jaar geleden een Algemene Overeenkomst af (Belgisch Staatsblad van 17 januari 1996) voor de realisatie van ten minste 2.000 serviceflats. De overeenkomst voorzag geen einddatum maar er werd uitgegaan van een actieve bouwperiode van 10 jaren. Op 14 maart 2008 werd een addendum aan de Algemene Overeenkomst goedgekeurd en op 22 juli 2008 werd het addendum ondertekend door de ministers Steven Vanackere, Dirk Van Mechelen en Marino Keulen. In dit addendum wordt bevestigd dat de verplichtingen tussen de partijen gehandhaafd blijven tot het aantal van 2.000 serviceflats is bereikt. Tevens werd de subsidie voor de initiatiefnemende OCMW's en vzw's met € 178,60 verhoogd tot € 1.140,43 per flat en per jaar (gedurende 18 jaar) en dit voor de projecten waarvoor de notariële overeenkomst met Serviceflats Invest werd afgesloten na 1 januari 2007. Het addendum bevat geen nieuwe engagementen vanwege de Vlaamse Gemeenschap aangaande een mogelijke uitbreiding van het gesubsidieerd investeringsprogramma na het bereiken van het aantal van 2.000 serviceflats.

CONSOLIDATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De Vlaamse Regering heeft tot op heden na het bereiken van 2.000 flats geen verdere subsidiëring binnen het bestaande bevak-programma in het vooruitzicht gesteld. Het patrimonium van de vennootschap wordt daarom verder uitgebreid tot 2.000 gesubsidieerde serviceflats en zal dan in principe geconsolideerd worden. Op 31 december 2011 werden er van de 1.999 serviceflats opgenomen in het investeringsprogramma reeds 1.530 serviceflats opgeleverd. De laatste serviceflats zullen, volgens de huidige planning der werken, voltooid zijn in de loop van 2014. Aangezien de serviceflats na afloop van de 30-jarige opstalrechten, die door de OCMW's en vzw's werden verleend ingevolge de afgesloten leasingovereenkomsten, eigendom worden van de OCMW's en vzw's, betekent het voorgaande, vertrekkende van de hypothese dat de vennootschap geen andere of bijkomende activiteiten zal ontwikkelen en dat de subsidiëringsvoorwaarden inderdaad niet uitgebreid worden naar nieuwe projecten na het bereiken van de 1.999 serviceflats, dat het patrimonium van de vennootschap op termijn zal afnemen om uiteindelijk geen onroerende goederen meer te bevatten. De eerste opstalrechten die aan de vennootschap werden verleend zullen vervallen over 14,5 jaar en de laatste opstalrechten zullen vermoedelijk over 31 jaar vervallen. De eigendom van de serviceflatgebouwen wordt evenwel slechts overgedragen aan de OCMW's en vzw's mits deze het initieel geïnvesteerde kapitaal, de eindeopstalvergoeding, terugbetalen aan de bevak.

III. BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder,

Hierbij hebben wij het genoegen u het jaarlijks financieel verslag over te maken. Zoals steeds trachten we ook voor boekjaar 2011 u zoveel mogelijk informatie te verstrekken over de werking van de vennootschap.

Zoals wij u reeds in de vorige jaren hebben gemeld, worden bij toepassing van de internationale boekhoudnormen (IAS nummer 17) de serviceflatgebouwen niet meer als vastgoed op de activa geboekt, maar opgenomen als financiële vordering op de tegenpartij, zijnde de OCMW's en de vzw's waarmee een onroerende leasingovereenkomst werd gesloten. U vindt hiervan meer toelichting en verduidelijking op de volgende bladzijden. Bij de kerncijfers van het voorbije boekjaar 2011 is het belangrijk vast te stellen dat het vastgoedresultaat (inkomsten uit de onroerende leasing) met ongeveer 8,5 % is gestegen. Ingevolge de waardering op 31 december 2011 van de reële waarde van de afgesloten swap-verrichtingen voor een aantal van de projecten die met externe middelen worden gefinancierd is het nettoresultaat voor het boekjaar 2011 negatief beïnvloed geworden en gedaald van € 3.913.826,50 in 2010 tot een negatief resultaat van € -1.395.648,83 in 2011.

De raad van bestuur stelt echter voor om zoals vorig jaar de variatie van de reële waarde van de swap-overeenkomsten, alsook de aanpassing van de economische winstmarge m.b.t. de projecten niet op te nemen in het uit te keren resultaat. Aangepast met deze niet cashmatig gerealiseerde winsten bedraagt het uitkeerbare resultaat volgens de berekening van de vennootschap € 5.588.129,23. *In overeenstemming met het KB van 7 december 2010 is de vennootschap verplicht minimum € 4.478.739,30 uit te keren als resultaat.*

Aangezien de vennootschap in het komende boekjaar ingevolge de uitvoering van een groot aantal belangrijke bouwwerken een aanzienlijk bedrag aan prefinancieringskosten tegemoet ziet, acht de raad van bestuur het aangewezen een gedeelte van het resultaat in reserve te houden teneinde de korte termijncredieten te beperken. Aldus wordt voorgesteld om aan de aandeelhouders eenzelfde vergoeding als in vorig boekjaar, namelijk € 5.156.050,00, uit te keren, wat neerkomt op een dividend van € 505,00 per aandeel, wat overeenstemt met een rendement van 8,49% ten opzichte van de initiële uitgiftekoers van € 5.949,44.

Op operationeel vlak heeft de nv Serviceflats Invest in het jaar 2011 de opstart gekend van een hele reeks bouwprojecten. Ook in 2012 en 2013 zal nog intensief gebouwd worden. In totaal zijn er 10 projecten in uitvoering op 31 december 2011. Serviceflats Invest neemt de uitdaging aan om dit verhoogd investeringsvolume voor haar aandeelhouders en voor de initiatiefnemende besturen succesvol te realiseren.

Wij danken de aandeelhouders voor hun vertrouwen, de klanten-besturen voor het geloof in de meerwaarde die Serviceflats Invest voor hun project kan betekenen, en vanzelfsprekend onze medewerkers voor hun dynamische inzet voor de verwezenlijking van de doelstellingen van de onderneming.

De gedelegeerd bestuurders,



Peter VAN HEUKELOM


Willy PINTENS

IV. JAARVERSLAG

1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN

TIJDENS HET BOEKJAAR

UITVOERING VAN HET INVESTERINGSPROGRAMMA

Zoals reeds werd meegedeeld, heeft de Vlaamse regering de subsidiëring van serviceflats binnen het bevak-programma beperkt tot 2.000 flats en op dit ogenblik na het bereiken van 2.000 serviceflats geen verdere subsidiëring binnen het bestaande bevak-programma in het vooruitzicht gesteld. Er werden 1.999 serviceflats opgenomen in het totale investeringsprogramma.

Het management gaat ervan uit dat alle projecten opgenomen in het investeringsprogramma zullen uitgevoerd worden. Indien een OCMW of vzw zou beslissen het project niet te laten doorgaan omwille van bijvoorbeeld een budgetoverschrijding, werden vier bijkomende projecten voor in totaal 130 flats opgenomen op een wachtlijst. De huidige economische crisis heeft weinig of geen impact op de lopende en geplande projecten.

Voor de projecten die werden opgenomen in het investeringsprogramma maar waarvoor nog geen onroerende leasingovereenkomst werd afgesloten, werd steeds een principieel akkoord tot samenwerking met de bevak overeengekomen. Wijzigingen in het aantal flats kunnen noodzakelijk zijn wanneer bijvoorbeeld blijkt dat het terrein niet geschikt is voor het aantal flats die oorspronkelijk werden voorzien, zodat het ontwerp dient aangepast te worden. Zo is het project te Ham nog gewijzigd van 38 naar 37 serviceflats, waardoor het totale programma op 31 december 2011 1.999 serviceflats omvat.

De maximale wettelijke schuldgraad van 65% zou door de uitvoering van alle projecten in de pijplijn niet overschreden worden. Alle nieuwe projecten kunnen aldus met een bijkomende kredietlijn gefinancierd worden.

Nummer projectenplan en werkjaar	Aantal projecten waarvan			Totaal aantal projecten	Totaal aantal flats
	<i>opgeleverd</i>	<i>in uitvoering</i>	<i>in voorbereiding</i>		
1 1996-1997	13	0	0	13	296
2 1997-1998	13	0	0	13	277
3 1998-1999	6	0	0	6	188
4 1999-2000	6	0	0	6	135
5 2000-2001	3	0	0	3	46
6 2001-2002	1	0	0	1	25
7 2002-2003	4	0	0	4	95
8 2003-2004	4	0	1	5	119
9 2004-2005	1	0	0	1	31
10 2005-2006	2	2	0	4	114
11 2006-2007	3	0	1	4	107
12 2007-2008	4	0	0	4	98
13 2008-2009	3	8	2	13	468
TOTAAL	63	10	4	77	1.999

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Op 31 december 2011 zijn volgende 10 projecten in uitvoering voor in totaal 369 flats: 37 flats voor het OCMW van Beerse, 36 flats voor het OCMW van Liedekerke, 22 flats voor het OCMW van Vorselaar, 38 flats voor het OCMW van Brugge (Ten Boomgaarde), 28 flats voor het OCMW van Heusden-Zolder, 60 flats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 43 flats voor het OCMW van Meise, 50 flats voor het OCMW van Mol, 22 flats voor het OCMW van Schilde en nog een project van 33 flats voor het OCMW van Brugge (Assebroek).

Bij de opmaak van dit jaarverslag, werden de projecten Heusden-Zolder en Liedekerke reeds ter beschikking gesteld aan de OCMW's. De andere projecten die nog in uitvoering zijn, zullen behoudens onvoorziene omstandigheden, in de loop van 2012 aan de leasingnemers overgedragen worden.

De werken voor 37 serviceflats te Ham (Kwaadmechelen) zijn ondertussen gestart. De bouwwerken van de laatste 3 projecten, namelijk Opwijk, Assenede (Boekhoute), en Destelbergen, zullen wellicht nog in 2012 starten.

NIEUW VASTGOED KB VAN 7 DECEMBER 2010

Op 28 december 2010 werd het Koninklijk Besluit d.d. 7 december 2010 m.b.t. vastgoedbevaks gepubliceerd welke het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 en van 21 juni 2006 opheft. De vennootschap ondernam tijdens het boekjaar 2011 de nodige maatregelen om binnen de wettelijke voorziene termijnen te voldoen aan alle richtlijnen van het nieuwe KB.

Zo werden o.a. volgende stappen ondernomen:

Aanpassing van de jaarrekening

De jaarrekening van de vennootschap werd reeds vanaf boekjaar 2010 opgemaakt volgens de nieuwe boekhoudregels.

Statutenwijziging

Overeenkomstig artikel 75 van het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks dient Serviceflats Invest de statuten aan te passen aan de bepalingen van dit besluit vóór 7 juli 2012 (binnen een termijn van achttien maanden vanaf de inwerkingtreding ervan op 7 januari 2011). Tegen deze datum zal Serviceflats Invest haar statuten ook aanpassen aan de wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen, welke in werking treedt op 1 januari 2012. In afwachting daarvan worden de statutaire bepalingen die strijdig zijn met deze wet overeenkomstig artikel 38 van de wet voor niet geschreven gehouden en worden de dwingende bepalingen ervan door de vennootschap toegepast vanaf 1 januari 2012. Dit betekent concreet dat de vennootschap vanaf 2012 o.m. de nieuwe termijnen en wijzen en inhoud van de oproeping van de algemene vergadering toepast, alsook de wettelijk vereiste informatie op haar website (www.sfi.be) ter beschikking stelt. Overeenkomstig artikel 533ter van het Wetboek van vennootschappen kunnen één of meer aandeelhouders die samen minstens 3 % van het kapitaal bezitten – uiterlijk op de 22ste dag vóór de datum van de algemene vergadering – te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering laten plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen, mits zij bewijzen dat zij aandeelhouder zijn. De aandeelhouders kunnen hun vraagrecht uitoefenen overeenkomstig artikel 540 van het wetboek van vennootschappen. De nodige informatie over de te vervullen formaliteiten en de wijze van deelname aan de algemene vergadering zal tijdig ter beschikking gesteld worden via de website van de vennootschap www.sfi.be.

Op verzoek van de raad van bestuur werd in verband met de geplande statutenwijziging een studie met aanbevelingen uitgewerkt door Advocaatbureau Van Huffelen & Co. Voor de verdere uitwerking van de statutenwijziging werd Advocatenkantoor Eubelius aangeduid.

Stopzetting contract bewaarder

De raad van bestuur van 13 januari 2011 besliste om de overeenkomst met Dexia Bank als bewaarder stop te zetten gezien dit volgens het nieuwe vastgoed KB niet meer absoluut vereist is.

Geen verlenging opdracht vastgoeddeskundige

Het nieuwe vastgoed KB legt geen verplichting op om gebouwen die in de jaarrekening opgenomen worden als vordering (*in de zin van IAS 17 en dus niet als vastgoed in de zin van IAS 40*) te laten waarderen. Er werd beslist door de raad van bestuur van 13 januari 2011 om enkel op regelmatige tijdstippen ad hoc en zuiver ter informatie een waardering te laten uitvoeren en de jaarlijkse opdracht aan de vastgoeddeskundige niet meer te verlengen.

Benoeming onafhankelijke bestuurder

De nieuwe statuten moeten ingevolge het nieuwe vastgoed KB o.a. bepalen dat de raad van bestuur minstens 3 onafhankelijke bestuurders telt in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. In die zin heeft de algemene vergadering van 18 mei 2011 een derde onafhankelijke bestuurder aangesteld, zijnde de Heer Paul Van Gorp. (*zie verder bij "Herbenoeming en benoeming van de bestuurders"*)

Aanpassing Corporate Governance Charter

Door de raad van bestuur werd het gewijzigde Corporate Governance Charter goedgekeurd, waarbij ook rekening werd gehouden met het nieuwe vastgoed KB. Het charter kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap www.sfi.be.

HERBENOEMING EN BENOEMING VAN DE BESTUURDERS EN GEDELEGEERD BESTUURDERS

De mandaten van de bestuurders van de vennootschap namen een einde na de algemene vergadering van 18 mei 2011. Ter voorbereiding van de herbenoemingen werd, overeenkomstig de Corporate Governance code 2009, een evaluatieproces opgezet om het engagement en de effectiviteit van de bestuurders te toetsen aan de vooraf bepaalde en transparante procedure. Op basis van deze procedure werd een aanbeveling voorgelegd aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering van 18 mei 2011 nam volgende beslissingen:

- Op voordracht van de houders van bijzondere aandelen en op aanbeveling van de raad van bestuur herbenoemt de Algemene Vergadering de heer Mark Suykens, de heer Bart De Bruyn, mevrouw Myriam Lint, de heer Peter Van Heukelom, de nv FORTIS BANK met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande, de heer Hubert De Peuter en de heer Willy Pintens en benoemt met onmiddellijke ingang de heer Lode De Vrieze als bestuurder voor een termijn van vier jaar tot en met de jaarlijkse algemene vergadering van 2015. 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.
- Op voordracht van de gewone aandeelhouders en op aanbeveling van de raad van bestuur herbenoemt de algemene vergadering met onmiddellijke ingang de heer Alfons Blondeel en benoemt met onmiddellijke ingang de heer Dirk Van den Broeck en de heer Paul Van Gorp als bestuurders op voordracht van de gewone aandeelhouders voor een termijn van vier jaar tot en met de jaarlijkse algemene vergadering van 2015. De raad van bestuur is van oordeel dat de

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

heren Alfons Blondeel en Paul Van Gorp beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

De raad van bestuur van 18 mei 2011 heeft de heren Peter Van Heukelom en Willy Pintens als gedelegeerd bestuurder overeenkomstig artikel 24 van de statuten benoemd, alsook de heer Mark Suykens als Voorzitter van de raad van bestuur aangeduid overeenkomstig artikel 17 van de statuten.

Deze mandaten zullen eindigen samen met het mandaat als bestuurder d.w.z. tot na de gewone algemene vergadering van 2015.

AANPASSING PERSONEELSKADER

Ingevolge de toename van de wettelijke verplichtingen en de verhoogde bouwactiviteiten, werd een bijkomende boekhouder aangeworven sinds 1 januari 2011. In de loop van 2011 werd ook een ingenieur toegevoegd aan het werkteam ter ondersteuning en latere vervanging van de technisch adviseur die op 1 maart 2012 met pensioen ging. Bij de opmaak van dit verslag bestaat het team uit 8 medewerkers.

AFSLUITEN VAN EEN NIEUWE KREDIETLIJN OP KORTE TERMIJN

Tijdens de bouwfase worden de vorderingsstaten van de aannemers vereffend met kredieten waarvoor Serviceflats Invest, indien nodig, een korte termijn financiering via straight loans afsluit. De intrestlasten van deze leningen worden als prefinancieringskosten opgenomen in de investeringsbedragen (of einde-opstalvergoedingen) van de projecten, waardoor deze kosten grotendeels doorgerekend kunnen worden.

Vanaf de oplevering van een gebouw worden de investeringskosten gefinancierd door een krediet op lange termijn waarbij de intrestlasten die Serviceflats Invest betaalt aan de bank, mits toevoeging van een marge als erfpachtvergoeding, doorgerekend worden in de leasingovereenkomst.

Op 16 februari 2011 werd een nieuwe overeenkomst voor straight loans afgesloten met Dexia Bank voor de financiering van de bouwkosten voor een maximum bedrag van 35 miljoen euro met als uiterste terugbetalingsdatum 30 juni 2012. Voor elke opname is de vennootschap de overeenstemmende euribor verschuldigd, verhoogd met, al naargelang de looptijd: 45 basispunten voor elke opname kleiner dan of gelijk aan 1 maand, 53 basispunten voor elke opname vanaf 1 maand tot 3 maanden, 65 basispunten voor elke opname vanaf 3 maanden tot 6 maanden en 80 basispunten voor elke opname vanaf 6 maanden tot 12 maanden.

(Gezien Dexia Bank promotor is van de vastgoedbevak, werd deze verrichting conform de richtlijnen van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 openbaar gemaakt op de website van de vennootschap.)

TOEKOMSTPERSPECTIEF

De vennootschap onderzoekt momenteel de mogelijkheden om haar activiteitsfeer uit te breiden, aangezien het bestaande programma van 2.000 gesubsidieerde serviceflats volledig is vastgelegd en volgens de huidige planning der werken, voltooid zal zijn in de loop van 2014. Serviceflats Invest wenst daarbij bijvoorbeeld na te gaan of het mogelijk zou zijn om ook in andere sectoren van zorgvastgoed actief te zijn, of om projecten te realiseren waarbij serviceflats of andere woonvoorzieningen worden gerealiseerd die niet zouden worden gesubsidieerd, zoals op heden het geval is voor de bestaande serviceflats van Serviceflats Invest *.

Dit veronderstelt echter dat het regelgevend kader met betrekking tot de activiteiten van Serviceflats Invest zou worden herbekeken. Hiertoe werden initiële contacten gelegd met de Vlaamse overheid. Indien in de toekomst zou blijken dat het regelgevend kader kan worden aangepast, op een wijze die Serviceflats Invest toelaat om haar activiteitsfeer te verruimen, veronderstelt dit dat ook het statutair doel en beleggingsbeleid (dat bij de oprichting van Serviceflats Invest reglementair exclusief verbonden moest zijn aan "serviceflats") zouden worden aangepast.

** De Vlaamse Regering heeft na het bereiken van 2.000 flats immers tot op heden geen verdere subsidiëring binnen het bestaande bevak-programma in het vooruitzicht gesteld."*

NA DE AFSLUITING

AANPASSING STATUTEN

Met het oog op een efficiënte afhandeling van de administratieve formaliteiten die gepaard gaan met een statutenwijziging, is Serviceflats Invest voornemens om de statuten globaal te wijzigen eens er duidelijkheid zal bestaan over het (per hypothese) gewijzigde specifieke regelgevend kader van Serviceflats Invest. Serviceflats Invest zal in afwachting uiteraard de geldende wetgeving naleven en de statuten van de vennootschap zullen, zoals vermeld, in ieder geval tijdig worden aangepast aan het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Indien het in de toekomst voor SFI (reglementair) mogelijk en opportuun zou zijn om dergelijke verruimde activiteiten uit te voeren, zal zij de verschillende financieringsmogelijkheden nader dienen te onderzoeken.

2. VOORUITZICHTEN

De vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in de tussentijdse verklaring 30 september 2011, alsook in het halfjaarlijks financieel verslag van 30 juni 2011, blijven onveranderd: behoudens onvoorziene omstandigheden (*) kunnen de aandeelhouders ook voor boekjaar 2012 een stabiel dividend verwachten. Op 31 december 2011 zijn er van de 469 nog te realiseren serviceflats, 369 in uitvoering. Deze laatste projecten die momenteel gebouwd worden, zullen ook vanaf 2014 inkomsten genereren, waardoor, onder voorbehoud van onverwachte omstandigheden in de toekomst, de omzet verder zal stijgen. Ook kan de vennootschap door de jaarlijkse indexatie van de reeds bestaande erfpachtovereenkomsten genieten van hoge nettorendementen. Daar tegenover staat wel dat de vennootschap door deze intense bouwactiviteiten verhoogde werkings- en financieringskosten zal hebben de komende boekjaren.

() zie verder bij "Risico's verbonden aan financiële instrumenten" en "Reglementaire risico's"*

Toekomstgerichte verklaringen

Deze verklaring bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in dit verslag kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en omgevingsfactoren.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

3. KERNCIJFERS

KERNRESULTATEN

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Huurinkomsten		
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	8.078.093,96	7.447.505,12
Operationeel Vastgoedresultaat	8.078.093,96	7.447.505,12
Algemene kosten van de vennootschap	-1.421.861,51	-1.284.171,00
Andere operationele opbrengsten en kosten	179.867,55	1.352.363,65
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	<i>-21.977.355,97</i>	<i>-6.512.704,34</i>
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	<i>22.154.534,51</i>	<i>7.867.401,39</i>
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	<i>2.689,01</i>	<i>-2.333,40</i>
Operationeel resultaat	6.836.100,00	7.515.697,77
Financiële inkomsten	429.895,14	191.885,82
Netto interestkosten	-2.122.273,40	-1.649.313,29
Andere financiële kosten	-1.007,32	-550,15
Variatie in reële waarde financiële activa/passiva (+/-)	-6.521.005,17	-2.125.957,04
Financieel resultaat	-8.214.390,75	-3.583.934,66
Resultaat voor belastingen	-1.378.290,75	3.931.763,11
Belastingen	-17.358,08	-17.936,61
Netto resultaat	-1.395.648,83	3.913.826,50
<i>per aandeel</i>	<i>-136,69</i>	<i>383,33</i>

Niet kas-elementen begrepen in het resultaat

- afschrijvingen	+ 10.294,90	+ 9.957,32
- economische waarde projecten	+ 462.772,89	-659.185,09
- variatie reële waarde financiële activa/passiva	+ 6.521.005,17	2.125.957,04
Netto resultaat, exclusief niet kas-elementen (*)	5.598.424,13	5.390.555,77

(*) 80% van dit bedrag stemt overeen met het minimaal uit te keren resultaat in overeenstemming met artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (zie "Statutaire jaarrekening - 5. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering")

Ten opzichte van het vorige boekjaar zijn de huurinkomsten van de vennootschap met bijna 8,5% gestegen. De stijgende tendens van het vastgoedresultaat wordt verder gezet door enerzijds de 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 consumptieprijsen.

Door de aangekondigde verhoogde bouwactiviteiten ondergingen zowel de algemene kosten van de vennootschap, alsook de netto interestkosten een stijging. Zo werd om deze intense bouwactiviteiten te ondersteunen een bijkomende technische medewerker aangenomen, alsook een bijkomende boekhouder.

Omdat alle nieuwe projecten met langlopende kredieten worden gefinancierd (vanaf het ogenblik van het ingaan van de erfpacht), stijgen eveneens de interestkosten. Ook de kosten voor de korte

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

termijnkredieten ten behoeve van de projecten die in uitvoering zijn zorgen voor een stijging van de netto intrestkosten, maar deze worden geneutraliseerd door de financiële inkomsten waarin prefinancieringsopbrengsten begrepen werden die worden doorgerekend in de investeringsbedragen van de projecten.

De economische waarde van de contracten die door de vennootschap afgesloten worden ten behoeve van de realisaties van de projecten, dienen conform de IAS/IFRS normen opgenomen te worden in de jaarrekening van de vennootschap. De dalende marktrente heeft deze waarde negatief beïnvloed, waardoor voor een aantal projecten geen winstmarges konden opgenomen worden, maar minderwaarden bij de "andere operationele bedrijfsopbrengsten en kosten".

Niet alleen de "marktwaaarde" van de projecten werd negatief beïnvloed, maar vooral de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten onderging een bijkomende negatieve variatie van € 6.521.005,17 op 31 december 2011.

Het negatieve resultaat van € 1.395.648,83 is aldus vooral het gevolg van de toepassing van de IAS/IFRS normen.

Abstractie makend van de impact van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en van de aanpassing van de economische winstmarge van de projecten, bedraagt het resultaat van de vennootschap **€ 5.588.129,23**.

BALANS

	2011	2010
Vorderingen financiële leasings	117.510.528,99	101.775.330,92
Totaal eigen vermogen	69.927.453,96	76.479.152,79
Balanstotaal	158.288.808,79	124.506.168,78

De aangekondigde verhoogde bouwactiviteiten worden ook in de balans op 31 december 2011 reeds duidelijk zichtbaar, enerzijds door de toename van de investeringsbedragen van de serviceflatgebouwen begrepen bij de vaste activa, maar anderzijds ook door de toename van de financiële schulden begrepen bij de verplichtingen.

De "andere materiële vaste activa" bevatten de investeringen met betrekking tot de 469 serviceflats die nog in uitvoering of in voorbereiding zijn, terwijl het bedrag bij "vorderingen financiële leasing" verhoogt telkens wanneer gebouwen ter beschikking worden gesteld aan de OCMW's en vzw's. In 2011 werden er 153 flats afgewerkt en overgedragen.

Omdat alle nieuwe projecten met vreemde middelen worden gefinancierd, nemen de financiële verplichtingen toe, zowel de langlopende als de kortlopende. De straight loans (begrepen bij de kortlopende financiële schulden) dienen om tijdelijke liquiditeitsbehoeften in te vullen en zullen na toewijzing aan een project, omgezet worden in een langlopende financiering. (zie ook "Financieringsrisico en dekking van het renterisico")

Doordat de vennootschap voor 16 van de intussen 22 opgenomen langlopende financieringen haar renterisico heeft ingedekt via interest rate swaps, dient ingevolge de toepassing van IAS 39 een verplichting opgenomen te worden t.b.v. € 12.902.149,00, als zijnde de "reële waarde" van deze afdekkingsinstrumenten. Vooral de evolutie van deze reële waarde beïnvloedt het resultaat, alsook het eigen vermogen van de vennootschap. De schuldgraad wordt niet beïnvloed door deze afdekkingsinstrumenten, gezien deze niet in rekening worden gebracht bij de berekening hiervan

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

(conform het KB van 7 december 2010). De stijging van de schuldgraad van 33,35% op 31 december 2010 tot 47,39% op 31 december 2011 is het gevolg van de aanwending van de financieringen op lange termijn. (*)

(*) *De maximale schuldgraad van 65% wordt door de uitvoering van alle projecten in de pijplijn niet overschreden. Ook de laatste projecten kunnen met vreemde middelen gefinancierd worden zonder overschrijding van deze schuldgraad. Wanneer de schuldgraad 50% overschrijdt, zal de vennootschap een financieel plan opmaken zoals opgelegd door artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.*

Voor de verwerking van de leasingcontracten conform IAS/IFRS, zie "Grondslagen voor financiële verslaggeving".

SCHULDGRAAD

De schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

2011	2010
47,39 %	33,35 %

De maximale schuldgraad van 65% wordt door de uitvoering van alle projecten in de pijplijn niet overschreden. Ook de laatste projecten kunnen met vreemde middelen gefinancierd worden zonder overschrijding van deze schuldgraad. Wanneer de schuldgraad 50% overschrijdt, zal de vennootschap een financieel plan opmaken zoals opgelegd door artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

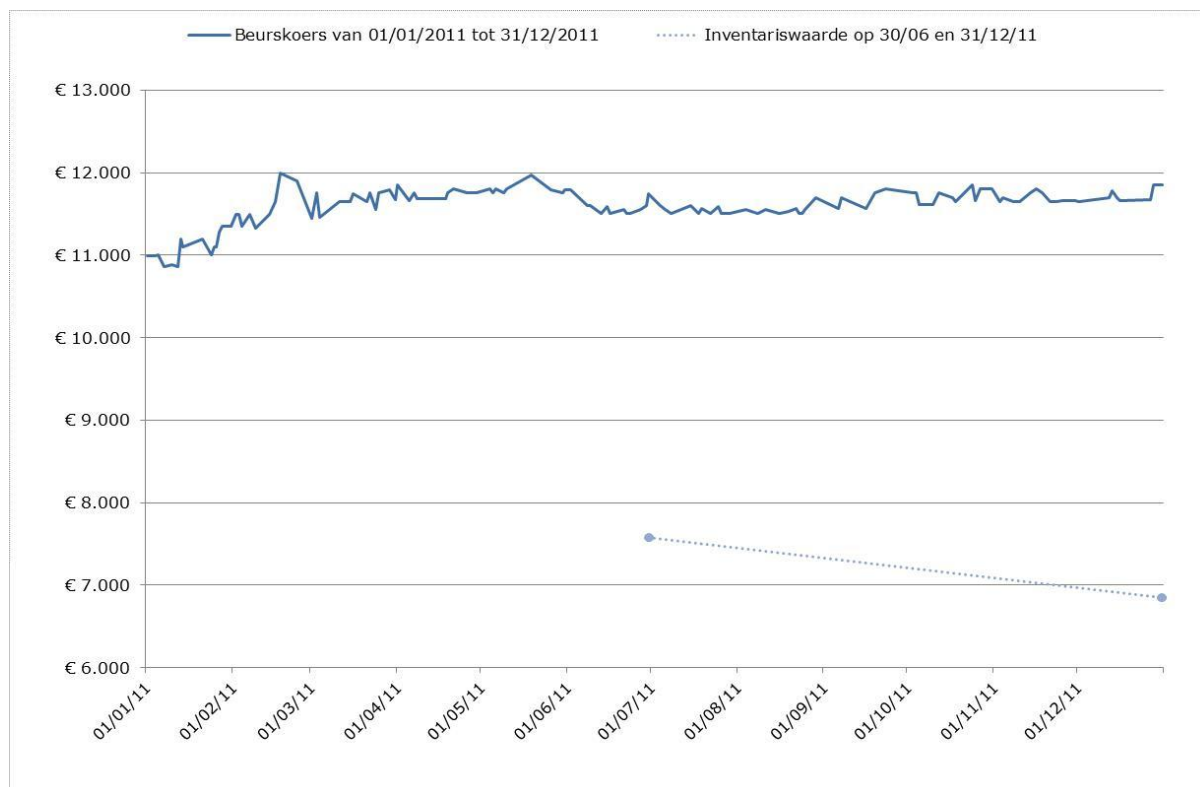
INVENTARISWAARDE PER AANDEEL EN VERGELIJKING MET DE BEURSKOERS

	2011	2010
Netto-activa van de vennootschap	69.927.453,96	76.479.152,79
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210
Inventariswaarde per aandeel	6.848,92	7.490,61
Beurskoers op afsluitdatum	11.850,00	10.993,00

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

HET AANDEEL VAN SERVICEFLATS INVEST OP DE BEURS



VOORGESTELD DIVIDEND PER AANDEEL

Het nettoresultaat van het boekjaar 2011 is een **verlies van € 1.395.648,83**. (zie "Kernresultaten")

De raad van bestuur wenst, zoals het voorgaande jaar, de dividenduitkering te baseren op de cash flow die door de vennootschap gegenereerd wordt en stelt derhalve voor om het nettoresultaat van het boekjaar met volgende elementen aan te passen voor de bepaling van het dividend:

- aanpassing economische winstmarge m.b.t. de projecten + 462.772,89
 - impact variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten + 6.521.005,17
- zodat het uitkeerbare resultaat **€ 5.588.129,23** bedraagt.

Het minimaal uit te keren resultaat berekend overeenkomstig artikel 27 van het KB van 7 december 2010 bedraagt € 4.478.739,30.

Aan de gewone algemene vergadering zal de volgende bestemming worden voorgesteld:
vergoeding van het kapitaal **€ 5.156.050,00**

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.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

FINANCIËLE KALENDER 2012

Jaarlijks financieel verslag	13 april	beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 31/03/2012	11 mei	beschikbaar op de website
Gewone Algemene Vergadering	16 mei	11u, Huis Osterrieth, Meir 85, Antwerpen
Publicatie betaalbaarstelling dividend (*)	21 mei	
Betaalbaarstelling dividend (*)	23 mei	
Halfjaarlijks financieel verslag	31 augustus	beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 30/09/2012	15 november	beschikbaar op de website

(*) onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders – zie ook "voorgesteld dividend"

STATUTAIR DOEL – STRATEGIE

De vennootschap belegt haar activa in vastgoed hetzij in volle eigendom hetzij onder vorm van zakelijke rechten. De vennootschap opteert voor de beperking tot de categorie beleggingen als bedoeld in artikel 7 alinea 1, 5° van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (*voorheen artikel 122 § 1, 5° van de wet op de financiële transacties en de financiële markten van 4 december 1990*), bestaande uit serviceflatgebouwen of woningcomplexen met dienstverlening, zoals bedoeld in artikel 2, 5° van de decreten inzake voorzieningen voor bejaarden, gecoördineerd op 18 december 1991, en die als dusdanig erkend werden op basis van het voorgelegde erkende investeringsprogramma. Deze dienen te voldoen aan de criteria vastgesteld voor onroerende goederen bestemd voor de sociale huisvesting, zoals vastgelegd in het KB met betrekking tot de vastgoedbevaks d.d. 10 april 1995 (*Dit KB werd vervangen door het nieuwe vastgoed KB d.d. 7 december 2010*). Deze woningcomplexen kunnen in leasing gegeven worden en dit kan de hoofdactiviteit van de bevak zijn.

INFORMATIE AAN HET PUBLIEK

De raad van bestuur deelt mee dat alle nodige informatie ter beschikking wordt gesteld van het publiek om de transparantie, de integriteit en de goede werking van de markt te verzekeren zoals vereist door het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De vereiste informatie wordt verspreid en opgeslagen overeenkomstig dit KB via de website van de vennootschap www.sfi.be, alsook overeenkomstig de Circulaire FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012 (*voorheen FMI/2007_02 d.d. 9 december 2009*). Overeenkomstig het KB garandeert de Raad van Bestuur dat de verstrekte informatie getrouw, nauwkeurig en oprecht is en de aandeelhouders en het publiek in staat stelt de invloed van de informatie op de positie, het bedrijf en de resultaten van de vennootschap te beoordelen. De oproeping van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders wordt gepubliceerd in De Tijd en het Belgisch Staatsblad en wordt ook bekendgemaakt via het persagentschap Belga en de website van de vennootschap (www.sfi.be), overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen. Iedere geïnteresseerde kan zich kosteloos registreren op de website van de vennootschap om de persberichten per e-mail te ontvangen. De besluiten betreffende de benoemingen en ontslagen van de leden van de raad van bestuur en de commissaris, worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. Het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag wordt toegezonden aan de aandeelhouders op naam en één ieder die erom verzoekt. Deze verslagen, de communiqués van de vennootschap, de tussentijdse verklaring, de jaarlijkse informatie, de publicaties inzake de betaalbaarstelling van het dividend, alle verplicht bekend te maken informatie, alsook de gecoördineerde statuten en het Corporate Governance Charter zijn consulteerbaar op de website (www.sfi.be). Diverse relevante wetsartikelen, Koninklijke Besluiten en beslissingen van toepassing voor Serviceflats Invest, worden vermeld op de website en kunnen geraadpleegd worden.

FISCAAL

Alle inlichtingen van fiscale aard worden verstrekt op grond van wetten, decreten en administratieve richtlijnen die op het ogenblik van opstelling van de jaarrekening, van kracht zijn.

Vennootschapsbelasting

Hoewel Serviceflats Invest onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, is de grondslag daarvoor zeer beperkt waardoor zij in de praktijk quasi geen vennootschapsbelasting zal betalen. In het algemeen zijn de huuropbrengsten, de financiële opbrengsten en de verwezenlijkte meerwaarden bij de realisatie van activa vrijgesteld van belastingen en wordt de vennootschapsbelasting berekend op de verworpen uitgaven, de abnormale voordelen en geheime commissielonen.

Volgens artikel 161bis en 161ter van het wetboek successierechten is de vennootschap jaarlijks een taks verschuldigd als collectieve beleggingsinstelling van 0,08% berekend op het totaal van de in België op 31 december van het voorafgaande jaar netto uitstaande bedragen.

Roerende voorheffing

Tevens geniet de vennootschap cfr. artikel 116 en 118 § 1,6de van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische bevaks.

Vermits Serviceflats Invest exclusief in woongelegenheden in België investeert, zal er in overeenstemming met de bepalingen van het "Wetboek van de Inkomstenbelastingen 92, artikel 313" en het "Koninklijk Besluit tot uitvoering van het WIB 92, artikel 106 § 8 en artikel 117 § 13" geen roerende voorheffing op de dividenden geheven worden. Indien er door een wetswijziging toch roerende voorheffing zou verschuldigd zijn, zal Serviceflats Invest ingevolge de contractuele bepalingen de canonvergoedingen dermate verhogen dat het niveau van de uitgekeerde dividenden (na roerende voorheffing) onaangetast blijft.

Successierechten

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van successierechten (*Wetboek der successierechten, Vlaamse Gewest, artikel 55bis – Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995 - Circulaire nr. 2 van 27 maart 1997*). De aandelen moeten op datum van het overlijden minstens 5 jaar eigendom zijn van de houder. Bovendien dient de houder in het bezit te zijn gekomen van de aandelen uiterlijk in het jaar 2005, met uitzondering van verkrijging onder echtgenoten en erfgenamen in de eerste graad waarvoor nog geen vrijstelling van successierechten verleend werd. Om de vrijstelling te bekomen dienen de aandelen vermeld te worden in de aangifte van de nalatenschap en dient uitdrukkelijk om de vrijstelling verzocht te worden.

Een geldig attest dient bij de aangifte te worden gevoegd hetwelk wordt afgeleverd door de kredietinstellingen die de financiële dienst verrichten voor Serviceflats Invest. De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5.949,44 worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de netto-dividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap. De voorwaarden tot vrijstelling van successierechten kunnen eveneens geraadpleegd worden op de website www.sfi.be.

INSTELLING VOOR COLLECTIEVE BELEGGING DIE DUURZAAM EN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD INVESTEERT (DMVI)

Serviceflats Invest werd opgenomen door de Belgische Vereniging van Assets Managers (BEAMA) op de lijst van Instellingen voor Collectieve Belegging (ICB's) die duurzaam en maatschappelijk verantwoord investeren (DMVI). De methodologie van het systeem van principes waaraan een ICB moet voldoen om aan het profiel "ethisch beleggen" te beantwoorden, wordt toegelicht op de website van beama - www.beama.be - bij de rubriek "publicaties".

Naargelang de aard en de omvang van de screening worden 2 hoofdcategorieën onderscheiden: duurzame ICB's: met multidimensioneel gescreende maatschappelijk verantwoorde beleggingen en thematische ICB's met maatschappelijk verantwoorde beleggingen, gescreend volgens een bepaalde thematiek. Serviceflats Invest behoort tot deze laatste categorie. De lijst van DMVI-ICB's kan worden geraadpleegd op www.beama.be.

4. RISICO'S

FINANCIERINGSSTRATEGIE EN DEKKING VAN HET RENTERISICO

De eerst gebouwde serviceflats werden met eigen middelen van de vennootschap gefinancierd. Na aanwending van de eigen middelen, deed de vennootschap beroep op lange termijnkredieten bij de banken om al de overige projecten, opgenomen in het investeringsprogramma, te kunnen financieren. Bij realisatie van alle 1.999 flats in de pijplijn zal de maximale wettelijke schuldgraad van 65% (in overeenstemming met het KB van 7 december 2010) naar verwachting, nog niet bereikt zijn. Op 31 december 2011 bedraagt deze schuldgraad 47,39%.

Korte termijn

Tijdens de bouwfase worden de vorderingsstaten van de aannemers vereffend met kredieten waarvoor Serviceflats Invest indien nodig een korte termijn financiering via straight loans afsluit. De tijdelijke liquiditeitsbehoeften werden gedurende het boekjaar 2011 gefinancierd door enerzijds haar eigen beschikbare middelen en naar het einde van het boekjaar met korte termijn kredieten in het kader van de kredietlijn die de vennootschap heeft gesloten met Dexia Bank, teneinde over voldoende middelen te beschikken tijdens de bouwfase van de projecten die in 2011 en 2012 zullen voltooid worden. (zie "Afsluiten nieuwe kredietlijn op korte termijn")

De impact van de rentelasten met betrekking tot de financieringskosten tijdens de bouwfase, wordt voor de vennootschap grotendeels geneutraliseerd doordat de rentelasten als prefinancieringskosten worden opgenomen in de investeringsbedragen.

Lange termijn

Vanaf de oplevering van een gebouw worden de investeringskosten (i.e. de terugbetalingen van voormelde korte termijn financieringen) vervolgens gefinancierd door een krediet op lange termijn waarbij de intrestlasten die Serviceflats Invest betaalt aan de bank mits toevoeging van een marge als erfpachtvergoeding doorgerekend worden in de leasingovereenkomst. De vennootschap betaalt de intresten aldus terug aan de bank met de door haar ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijkse canons). Op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan de bank met de middelen die de vennootschap ontvangt door de terugbetalingen van de eindeopstalvergoedingen zoals voorzien in de leasingovereenkomsten. Voor de laatst afgesloten financieringen werd voor de bepaling van de looptijd rekening gehouden met de gelden welke vanaf 2026 terug vrijkomen door de terugbetalingen van de einde-opstalvergoedingen van de eerste projecten die met eigen middelen van de vennootschap werden opgericht.

RISICO'S VERBONDEN AAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Bij de eerste lange termijn financieringen die werden afgesloten (voor een totaal bedrag van € 35.791.937,59), werden de gelden per project opgenomen aan een vlottende rentevoet die dan middels een swap verrichting werd omgezet in een vooraf vastgelegde vaste rentevoet. Hierdoor kon reeds bij de ondertekening van de overeenstemmende leasingovereenkomst deze vaste rentevoet, weliswaar verhoogd met een marge, opgenomen worden als erfpachtvergoeding die verschuldigd zal zijn door het OCMW of de vzw vanaf de terbeschikkingstelling van het gebouw, aldus ongeveer een jaar later. Omwille van de verplichte opname van waardeschommelingen van deze financiële instrumenten in de resultatenrekening de vennootschap conform de IAS/IFRS regels, heeft de raad van bestuur ervoor geopteerd om de rentevoet niet meer vooraf vast te leggen, maar pas bij de opname van de gelden. Enkel de marge die verschuldigd zal zijn aan de bank, en daartegenover de marge die het OCMW verschuldigd zal zijn aan Serviceflats Invest, worden vastgelegd bij de ondertekening van de leasingovereenkomsten. Op deze manier vermijdt de vennootschap een bijkomende impact op de resultatenrekening ingevolge de waardeschommelingen van financiële instrumenten en wordt de verplichte opname ervan beperkt tot de huidige 16 afgesloten verrichtingen.

Negatieve waarde-schommelingen van deze financiële instrumenten kunnen het resultaat zodanig beïnvloeden dat dit onvoldoende zou zijn om de vooropgestelde dividenden uit te keren, zowel bij een positief als een negatief nettoresultaat, conform artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen (*). De uitkering van het dividend gebeurt dan op de beschikbare reserves in het eigen vermogen, voor zover dit voldoende is.

() Dit artikel voorziet dat er geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het netto actief van de vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten. Het netto actief van vennootschappen die hun (statutaire) jaarrekening volgens de IFRS regels moeten opstellen, wordt beïnvloed door schommelingen van de reële waarde van financiële instrumenten. Een reeds bestaande reserve vormt dus een belangrijke marge om op het einde van het boekjaar een eventuele bijkomende negatieve, niet monetaire impact als gevolg van de toepassing van de normen IAS 39, op te vangen. De aanrekening van het dividend gebeurt in eerste instantie op de rubriek "Nettoresultaat van het boekjaar", daarna op rubriek "Reserves".*

WISSELKOERSRISICO

Serviceflats Invest is enkel actief in België en heeft geen wisselrisico.

LIQUIDITEITS- EN KASSTROOMRISICO

Het kapitaal m.b.t. de leningen op lange termijn aangegaan ten behoeve van de financiering van de serviceflatgebouwen dient door de vennootschap na 17 à 27 jaar, op de vervaldatum van de lening, terugbetaald te worden aan de financiële instellingen. De naleving van de verbintenissen van Serviceflats Invest ten aanzien van de banken wordt gewaarborgd door het OCMW of de vzw ten belope van het bedrag van de lening. Het krediet dat bij ING Bank werd afgesloten voor het project te Nijlen is onderworpen aan een waarborg door Serviceflats Invest en de vzw aan Immomanda nv tot het verlenen van een hypothecair mandaat op de 21 serviceflats ten belope van de ontleende som. Gezien de verstrekte waarborgen en behoudens onvoorzienbare gebeurtenissen, bestaat er weinig of geen risico dat de financieringscontracten van de vennootschap zouden worden opgezegd, geannuleerd of vervroegd terugbetaald moeten worden, noch dat er geen nieuwe financieringen meer zouden worden toegestaan. Het risico op niet-hernieuwing van de korte termijn kredietlijnen is eveneens klein, rekening houdende met de activiteit alsook met het wettelijk statuut van de bevak.

Ter naleving van de verbintenis van de leasingnemers ten aanzien van Serviceflats Invest tot betaling van de einde-opstalvergoeding worden de door het OCMW of de vzw ontvangen subsidies die zij ontvangen vanwege de Vlaamse gemeenschap gestort op een geblokkeerde rekening. Tevens wordt in principe een gemeentelijke waarborg gevraagd tot betaling van de verplichtingen van het OCMW ten aanzien van Serviceflats Invest die voortvloeien uit de leasingovereenkomst. Bij gebrek

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

aan deze borg kan de vennootschap zich in ieder geval ook tot de gemeente richten op basis van artikel 255 van de Nieuwe Gemeentewet. Een vzw dient een hypothecair mandaat te verstrekken op de in opstal gegeven gronden, alsook een hypotheek in eerste rang op het erfpachtrecht of een evenwaardige waarborg. Tot betaling van de canonvergoedingen dient een vzw een bankwaarborg te verlenen die gelijk is aan drie jaar canonverplichting.

Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen. Tevens heeft de leegstandsgraad geen impact op de opbrengsten van de bevak.

INFLATIERISICO

Serviceflats Invest is in beperkte mate blootgesteld aan het inflatierisico, ingevolge de jaarlijkse indexatie van de canonontvangsten, welke gekoppeld werd aan de index van de consumptieprijzen. De leasingovereenkomsten voorzien een ondergrens op het niveau van de basisindex.

REGLEMENTAIRE RISICO'S

Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van alle toepasselijke regelgevingen, is zij aan het risico van niet-naleving ervan blootgesteld. Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de vennootschap kunnen haar rendement en de kostprijs van haar gebouwen beïnvloeden. Bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de vennootschap van de wet van 20 juli 2004 en/of van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 veronderstelt, zou de vennootschap het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen. De vennootschap beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen.

Serviceflats Invest blijft tevens onderworpen aan het Wetboek van vennootschappen. Bij de rubriek "E. Reserves wordt een marge voorzien om een eventuele bijkomende negatieve, niet monetaire impact als gevolg van de toepassing van de normen IAS 39, op te vangen, en de betaling van het dividend op basis van de gegenereerde cash flow mogelijk te maken (cfr. artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen).

De vennootschap ziet er tevens op toe dat bij het afsluiten van nieuwe financieringsovereenkomsten, de maximale wettelijke schuldgraad van 65%, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks niet wordt overschreden. Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst deze ratio niet zou kunnen nageleefd worden, noch dat de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen.

RISICO BEPERKING ACTIVITEITEN TOT HET SEGMENT VAN HUISVESTING VAN BEJAARDEN

Ingevolge het prospectus van de vennootschap, heeft de vennootschap geen mogelijkheid haar activiteiten uit te breiden naar andere segmenten. Diversificatie bestaat niet tot haar mogelijkheden. Aangezien de contracten steeds gesloten worden met OCMW's en vzw's waarbij de gemeente waarborg verleent, wordt het risico voor de vennootschap beperkt.

INTERNE REGELS INZAKE RISICOBEBEER EN KLOKKENLUIDERSREGELING

De raad van bestuur keurde op 6 september 2006 de interne regels inzake risicobeheer goed (aangepast op 4 juli 2007) en de regeling voor personeelsleden inzake het omgaan met een vermoeden van een mogelijke onregelmatigheid inzake financiële rapportering of andere aangelegenheden (zgn. klokkenluidersregeling). De raad werkte ook een bedrijfscontinuïteitsbeleid met inbegrip van een bedrijfscontinuïteitsplan uit.

5. VERKLARING DEUGDELIJK BESTUUR, CORPORATE GOVERNANCE

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur past binnen het kader van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 en van de wet van 6 april 2010 die het Wetboek van vennootschappen aanpast.

Serviceflats Invest leeft de principes van de Code 2009, die op 2 maart 2009 gepubliceerd is, na en houdt tegelijkertijd rekening met het specifieke karakter van de vennootschap.

Serviceflats Invest volgt de aanbevelingen van de voornoemde Code met uitzondering van:

- Principe 2.9. van de Code 2009: gelet op het beperkt aantal en de eenvoud van de procedures, regels en reglementen die op de werking van de raad van toepassing zijn, wordt geen secretaris aangesteld. Elke bestuurder kan zich wel voor elke vraag hieromtrent rechtstreeks wenden tot de Algemeen directeur van de vennootschap.
- Principe 5. Van de Code 2009: omwille van de beperkte omvang van de vennootschap en gezien de evenwichtige samenstelling van de raad en de frequentie van vergaderen, worden geen comités opgericht die een adviserende functie hebben t.a.v. de bevoegdheden van de raad van bestuur inzake audit, benoeming en remuneratie, maar zal de raad deze taken zelf en in plenaire vergadering op zich nemen. Serviceflats Invest is tevens wettelijk niet verplicht om een audit- en remuneratiecomité op te richten.

Het Koninklijk Besluit van 6 juli 2010 heeft de Code 2009 bevestigd als enige toepasselijke code. De Code 2009 is raadpleegbaar op de website van het Belgisch Staatsblad, alsook op www.corporategovernancecommittee.be.

In uitvoering van de Belgische Corporate Governance Code heeft de raad van bestuur van Serviceflats Invest op 7 december 2005 een Corporate Governance Charter goedgekeurd. Het Corporate Governance Charter wordt in functie van de ontwikkelingen van het beleid inzake corporate governance geactualiseerd. Op 16 maart 2011 werd een volledig herwerkte versie van het charter goedgekeurd door de raad van bestuur. Deze nieuwe versie houdt rekening met de Code 2009 en de wijzigingen in het KB van 7 december 2010 op de vastgoedbevaks.

Het Charter kan geraadpleegd worden via de website van de vennootschap www.sfi.be en kan worden aangevraagd op de zetel van de vennootschap.

RISICOBEBEER EN INTERNE CONTROLE

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de evaluatie van de risico's eigen aan de vennootschap en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle.

Het uitvoerend management is verantwoordelijk voor het opzetten van een systeem van risicobeheer en voor de doeltreffende omgeving van interne controle.

Binnen de vennootschap is een systeem van risicobeheersing en interne controle opgezet dat aangepast is aan de aard, omvang en complexiteit van de werkzaamheden van de vennootschap en haar omgeving. Serviceflats Invest heeft een relatief beperkte omvang inzake medewerkers wat een impact heeft op de opzet en de werking van de interne controle binnen de vennootschap. Bij de opzet van het risicobeheer en de interne controle werd rekening gehouden met het COSO-model ("Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission") dat is opgebouwd rond vijf componenten, dewelke hierna worden hernomen. Eveneens werd rekening gehouden met de richtlijnen in het kader van de wet van 6 april 2010 en de Belgische Corporate Governance Code 2009 zoals opgesteld door de Commissie Corporate Governance.

De vijf beschouwde controle componenten betreffen:

- controle-omgeving;
- risicobeheersproces;
- controle-activiteiten;
- informatie en communicatie;
- sturing.

Hierna wordt een beschrijving gegeven van de belangrijkste kenmerken van de interne controle- en risicobeheerssystemen met een bijzondere aandacht voor het financiële verslaggevingsproces.

CONTROLE-OMGEVING

Serviceflats Invest, Openbare bevak naar Belgisch recht, heeft zich tot doel gesteld serviceflats te bouwen die zowel architecturaal als technisch op een hoog kwaliteitspeil staan en uitgerust worden met nieuwe technologieën ter verhoging van het comfort en de veiligheid van de oudere bewoners. Serviceflats zijn inderdaad een antwoord op de behoeften van een nieuwe generatie ouderen die veel belang hechten aan een zo lang mogelijke zelfstandigheid en onafhankelijkheid. Anderzijds bieden serviceflats de mogelijkheid om op een groot dienstenaanbod beroep te kunnen doen, indien gewenst.

Het bestuursorgaan van de vennootschap heeft zijn eigen bedrijfscultuur en ethische regels gedefinieerd. Het bepaalt de bekwaamheden die vereist zijn voor elke functie en taak. De delegaties van verantwoordelijkheden en taken tussen de raad van bestuur en het dagelijks bestuur worden hieronder weergegeven. Ook wordt de interactie tussen intern en extern auditproces en de raad van bestuur vermeld. Tot slot wordt eveneens aandacht besteed aan de toezichthoudende rol van de raad van bestuur inzake het financiële verslaggevingsproces.

Raad van Bestuur

De vennootschap wordt geleid door een collegiale raad van bestuur, wiens taak erin bestaat het lange termijnsucces van de vennootschap na te streven en ervoor te zorgen dat risico's kunnen worden ingeschat en beheerd.

Inzake haar toezichtstaak, zal de raad van bestuur toezicht houden op de prestaties van het dagelijks bestuur, de commissaris, de vastgoeddeskundige en de interne audit, meer in het bijzonder met betrekking tot het beheer van risico's en de integriteit van de jaarrekening.

Onverminderd de bevoegdheden die krachtens het Wetboek van vennootschappen toekomen aan de raad van bestuur, behoren volgende taken in het bijzonder toe aan de raad van bestuur:

- beslissing om een project al dan niet op te nemen in het investeringsprogramma (selectie bouwplaatsen);
- eventuele ontbinding leasingovereenkomsten: betaling eindeopstalvergoeding en eigendomsrecht;
- opstellen jaarrekening, jaarverslag en halfjaarverslag;
- waardering bij aankoop en verkoop onroerend goed;

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

- voorstel en nazicht toekomstige kapitaalverhogingen;
- opstellen van de type-leasingovereenkomst en de essentiële wijzigingen eraan;
- beslissing tot ontbinding leasingovereenkomst en vordering tot schadevergoeding;
- beslissing tot uitwinning van de gemeentelijke waarborg of van de bankwaarborg;
- vaststelling van de investeringswaarde van de uitgevoerde projecten;
- beslissing tot toewijzing van de aannemingsopdrachten;
- bepaling personeelsbestand;
- toekenning weddeverhogingen;
- uitvoering en eventuele wijzigingen Overeenkomst Vlaamse Regering (B.S. 17/01/1996);
- bijkomende controles door commissaris op vraag van Vlaams Gewest;
- financieringsstrategie.

Financiële rapportering

De raad van bestuur houdt toezicht op de integriteit van de financiële informatie die door de vennootschap wordt aangeleverd, in het bijzonder door een beoordeling te maken van de relevantie en het consequent karakter van de boekhoudnormen die de vennootschap hanteert.

Dit toezicht houdt in dat de nauwkeurigheid, de volledigheid en het consequente karakter van de financiële informatie beoordeeld worden. Dit toezicht bestrijkt de periodieke informatie vóór deze wordt bekendgemaakt.

Het dagelijks bestuur licht de raad van bestuur in over de methodes die worden gebruikt voor het boeken van significante en ongebruikelijke transacties waarvan de boekhoudkundige verwerking vatbaar kan zijn voor diverse benaderingen.

De raad van bestuur bespreekt significante kwesties inzake financiële rapportering met zowel het dagelijks bestuur als met de commissaris.

Interne controle en risicobeheer

Minstens eenmaal per jaar onderzoekt de raad van bestuur de systemen voor interne controle en risicobeheer die werden opgezet door het dagelijks bestuur, teneinde zich ervan te verzekeren dat de voornaamste risico's (met inbegrip van de risico's die verband houden met de naleving van bestaande wetgeving en reglementering) behoorlijk worden geïdentificeerd, beheerd en haar ter kennis gebracht. De raad van bestuur kijkt de verklaringen na inzake interne controle en risicobeheer die in het jaarverslag worden opgenomen. De raad van bestuur onderzoekt de specifieke regelingen volgens dewelke personeelsleden van de vennootschap, in vertrouwen, hun bezorgdheid kunnen uiten over mogelijke onregelmatigheden inzake financiële rapportering of andere aangelegenheden. Indien dit noodzakelijk wordt geacht, worden regelingen getroffen voor een onafhankelijk onderzoek en een gepaste opvolging van deze aangelegenheden, en dit in proportie tot de beweerde ernst ervan. Tevens worden regelingen getroffen volgens dewelke personeelsleden de voorzitter van de raad van bestuur rechtstreeks kunnen inlichten.

Intern auditproces

De interne auditfunctie wordt waargenomen door de heer Anton NUTTENS, MAZARS Bedrijfsrevisoren, Berchemstadionstraat 78, 2600 Antwerpen.

De interne auditor heeft een risicoanalyse gemaakt per risicodomein. Voor elk van deze domeinen werd een risicoprofiel en score bepaald. Vanuit deze analyse werd een planning opgesteld en worden er jaarlijks uitgebreide audits uitgevoerd per domein waarbij aanbevelingen worden geformuleerd. Deze aanbevelingen worden periodiek door MAZARS opgevolgd. De rapportering wordt voorgelegd aan de raad van bestuur en besproken. De raad van bestuur volgt de aanbevelingen op in haar hoedanigheid van auditcomité. De raad van bestuur ontvangt alle interne auditverslagen of een periodieke samenvatting ervan.

De raad beoordeelt de doeltreffendheid van de interne audit en doet, in het bijzonder, aanbevelingen aangaande de werking. De raad gaat tevens na in welke mate tegemoet wordt gekomen aan haar bevindingen en aanbevelingen.

Extern auditproces

De raad van bestuur formuleert voorstellen tot beslissing aan de algemene vergadering van aandeelhouders aangaande de selectie, de benoeming en de herbenoeming van de commissaris en aangaande de voorwaarden voor zijn of haar aanstelling. De raad houdt toezicht op de onafhankelijkheid van de commissaris, voornamelijk in het licht van de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 4 april 2003. De raad draagt er zorg voor dat zij een verslag ontvangt van de commissaris met daarin een omschrijving van alle banden van de onafhankelijke commissaris met de vennootschap.

De raad gaat ook de aard en de reikwijdte na van de niet-auditdiensten die werden toevertrouwd aan de commissaris. De raad bepaalt en past een formeel beleid toe inzake de soorten niet-auditdiensten die :

- a) uitgesloten zijn,
- b) toelaatbaar zijn na controle door de raad, en
- c) toelaatbaar zijn zonder controle door de raad, rekening houdend met de specifieke vereisten van het Wetboek van vennootschappen.

De raad wordt op de hoogte gebracht van het werkprogramma van de commissaris en wordt tijdig ingelicht over alle kwesties die uit de audit naar voor komen.

De raad van bestuur beoordeelt de doeltreffendheid van het extern auditproces en gaat na in welke mate het dagelijks bestuur tegemoetkomt aan de aanbevelingen die de commissaris in zijn 'management letter' doet.

De raad stelt een onderzoek in naar de kwesties die aanleiding geven tot de ontslagname van de commissaris en doet aanbevelingen aangaande alle acties die in dat verband vereist zijn.

De raad beslist of de boekhouder (personeelslid van de vennootschap), de interne auditor en de commissaris haar vergaderingen bijwonen. De raad heeft de mogelijkheid om met elke relevante persoon te spreken, zonder dat daarbij een lid van het dagelijks bestuur aanwezig is.

Naast het handhaven van een doeltreffende werkrelatie met het dagelijks bestuur, dienen de interne auditor en de commissaris een gewaarborgde vrije toegang te hebben tot de raad van bestuur.

De commissarissen hebben, gezamenlijk of afzonderlijk, een onbeperkt recht van controle over alle verrichtingen van de vennootschap. Zij mogen ter plaatse inzage nemen van de boeken, de briefwisseling, de notulen en in het algemeen van alle geschriften van de vennootschap.

Er wordt hen ieder semester door de raad van bestuur een staat overhandigd waarop de actieve en passieve toestand van de vennootschap wordt samengevat.

De commissarissen kunnen zich bij de uitoefening van hun taak, op hun kosten, doen bijstaan door aangestelden of andere personen voor wie zij instaan.

De commissaris en de persoon die de interne audit waarneemt, hebben rechtstreeks en onbeperkt toegang tot de voorzitter van de raad van bestuur.

Het Dagelijks Bestuur

Het dagelijks bestuur alsook de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de vennootschap wordt door de raad van bestuur opgedragen aan drie gedelegeerd bestuurders, de uitvoerende bestuurders (*). Het dagelijks bestuur kan enkel worden uitgeoefend door natuurlijke personen.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

De algemeen directeur is in zijn hoedanigheid van bediende van de vennootschap hoofd van het personeel van de vennootschap en maakt als één van de drie gedelegeerd bestuurders deel uit van het dagelijks bestuur.

De vennootschap is op het vlak van het dagelijks bestuur slechts geldig vertegenwoordigd voor zover twee gedelegeerd bestuurders gezamenlijk optreden.

() Tijdelijk, en in afwachting van de geplande aanpassing van de statuten, wordt het Dagelijks Bestuur waargenomen door slechts 2 gedelegeerd bestuurders. Tegen medio 2012 zal deze situatie geregulariseerd zijn.*

Taken:

Het dagelijks bestuur:

- wordt met de leiding van de vennootschap belast;
- zorgt voor de totstandkoming van interne controles (dit zijn systemen voor het identificeren, evalueren, beheren en opvolgen van financiële en andere risico's), onverminderd de toezichthoudende rol van de raad van bestuur;
- is verantwoordelijk voor de volledige, tijdige, betrouwbare en accurate voorbereiding van de jaarrekening van de vennootschap, overeenkomstig de boekhoudprincipes en -beleidslijnen van de vennootschap;
- geeft de raad van bestuur een evenwichtige en begrijpelijke beoordeling van de financiële situatie van de vennootschap;
- bezorgt de raad van bestuur ten gepaste tijde alle informatie die de raad nodig heeft om zijn plichten uit te voeren;
- legt aan de raad van bestuur verantwoording af over de uitoefening van zijn verantwoordelijkheden.

Volgende bijzondere taken worden toevertrouwd aan het dagelijks bestuur:

- afsluiten overeenkomsten architectuurstudie, projectleiding, veiligheidscoördinatie en EPB-verslaggeving;
- goedkeuring facturen en betalingsopdrachten;
- publicatie jaarverslag en halfjaarverslag;
- ondertekening leasingovereenkomsten;
- toezicht op de indexering van de canon;
- voorstellen aan raad van bestuur inzake personeelsbestand, wedde, premie;
- afsluiten en verbreken van arbeidsovereenkomsten;
- afsluiten en verbreken van verzekeringspolissen;
- thesauriebeheer;
- aankopen in het kader van het dagelijks bestuur voor een bedrag hoger dan € 2.500,00.

De gedelegeerd bestuurders met uitzondering van de algemeen directeur zijn bevoegd voor volgende zaken:

- algemeen toezicht op uitvoering taken managementteam/personeel o.l.v. de algemeen directeur;
- voorstellen aan de raad van bestuur betreffende de wijziging van de voorwaarden van de arbeidsovereenkomst van de algemeen directeur;
- goedkeuring verlofaanvragen van de algemeen directeur;
- goedkeuring van de onkosten van de algemeen directeur.

Indien er een belangentegenstrijdigheid bestaat in hoofde van één van de gedelegeerd bestuurders, onthoudt deze zich van de beraadslaging en beslissing die wordt genomen door de andere twee gedelegeerd bestuurders.

Twee gedelegeerd bestuurders kunnen gezamenlijk aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, hun bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden overdragen.

Als hoofd van het personeel is de algemeen directeur - gedelegeerd bestuurder verantwoordelijk voor de algemene leiding en toezicht op het personeel, waaronder bepaling van de taakverdeling en toezicht op hun aanwezigheid, zendingen en prestaties.

Hij heeft de bevoegdheid inzake aankopen (in het kader van het dagelijks bestuur) tot een maximaal bedrag van € 2.500,00.

Hij bereidt de beslissingen van het dagelijks bestuur voor en maakt een verslag van elke bijeenkomst. De raad van bestuur bepaalt de taken van de algemeen directeur en de nadere regels inzake de besluitvorming binnen het dagelijks bestuur.

Beleidslijnen inzake personeel

Serviceflats Invest beschikt over uitgewerkte beleidslijnen inzake personeel, onder meer met betrekking tot integriteit, bekwaamheden, vorming en beoordeling. De vennootschap heeft een uitgewerkt organogram met een gedetailleerde functie- en taakomschrijving.

RISICOBEBEERSPROCES

In het kader van haar toezichtstaak gebeurt er een halfjaarlijkse evaluatie door de raad van bestuur van de voornaamste risico's, die aanleiding geven tot een vermelding in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen. Buiten deze halfjaarlijkse risicoanalyse door de raad van bestuur, worden de risico's van nabij gevolgd en gerapporteerd.

Voor een beschrijving van betrokken risico's verwijzen wij naar de verslagen van de raad van bestuur en meer specifiek het onderdeel risico's en onzekerheden.

Zoals hierboven aangegeven neemt de raad van bestuur eveneens kennis van de risicoanalyse en de vaststellingen van zowel interne als externe audit.

Op niveau van uitvoerend management kan worden opgemerkt dat Serviceflats Invest zelf een systeem van risicobeheer en interne controle heeft opgezet dat aangepast is aan haar werking en aan de omgeving waarin ze evolueert.

CONTROLE ACTIVITEITEN

De organisatie is zo opgezet dat alle belangrijke beslissingen zowel strategisch, tactisch, financieel als operationeel, door meerdere personen worden genomen of toch minstens onderhevig zijn aan controle door het management. Op deze wijze wordt het vier ogenprincipe maximaal toegepast.

Met betrekking tot het financiële verslaggevingsproces kan worden vermeld dat controles zijn ingebouwd die de kwaliteit en correctheid van de gerapporteerde gegevens dienen te bewerkstelligen. De financiële verslaggevingsfunctie heeft het voorwerp uitgemaakt van een evaluatie door interne audit dewelke geen significante vaststellingen heeft opgeleverd. Begin 2011 is een bijkomende boekhouder aangeworven teneinde het niveau van de interne controle in het boekhoudproces verder te versterken. Ook wordt steeds rekening gehouden met de vaststellingen en eventuele opmerkingen van de externe audit. Inzake het toezicht van de raad van bestuur op de integriteit van de financiële informatie die door de vennootschap wordt aangeleverd verwijzen we naar de hoger opgenomen beschrijving.

INFORMATIE EN COMMUNICATIE

Communicatie is een belangrijk element van interne controle en is binnen Serviceflats Invest aangepast aan de grootte van de organisatie. Er wordt gebruik gemaakt van algemene personeelscommunicatie, interne nota's, werkvergaderingen, e-mail en elektronische agenda's. Voor de dossiers is er een systeem van centraal archief dat zowel in fysieke vorm als elektronisch wordt bewaard.

STURING

Het beheren van de interne controle binnen een organisatie is een continu proces dat op permanente basis dient geëvalueerd en desgevallend bijgestuurd. Zoals hierboven aangeduid gebeuren er op niveau van de raad van bestuur periodieke evaluaties omtrent adequaatheid interne controle en risicobeheer. In dit kader zijn onder meer de bevindingen en aanbevelingen van interne- en externe audit een belangrijke informatiebron.

RAAD VAN BESTUUR

Evaluatie

De raad van bestuur evalueert onder leiding van de voorzitter om de 2 à 3 jaar zijn omvang, samenstelling en werking alsook de interactie met het dagelijks bestuur. Voorafgaand aan de benoeming en herbenoeming van bestuurders op 18 mei 2011 werd overgegaan tot de evaluatie van de individuele bijdrage, het engagement en de effectiviteit van elke bestuurder conform het evaluatieproces.

Het evaluatieproces streeft de volgende doelstellingen na:

- Het beoordelen van de werking van de raad van bestuur;
- Nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- Het evalueren van de daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder, zijn/haar aanwezigheid bij de vergaderingen van de raad van bestuur en zijn/haar constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en de besluitvorming;
- Nagaan of de huidige samenstelling van de raad van bestuur overeenstemt met deze die wenselijk is.

Samenstelling

Tijdens het boekjaar 2011 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

op voordracht van de bijzondere aandeelhouders:

Mark Suykens	Voorzitter van de raad van bestuur; niet-uitvoerend bestuurder
Mandaten (*)	Algemeen directeur Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG vzw), bestuurder Pinakes nv
Aanwezigheden	7/7
Willy Pintens	Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder
Mandaten (*)	-
Aanwezigheden	7/7
Peter Van Heukelom	Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder
Mandaten (*)	Algemeen directeur Serviceflats Invest
Aanwezigheden	7/7
Myriam Lint	Niet-uitvoerend bestuurder
Mandaten (*)	Senior Public Banker, Dexia Bank, bestuurder Finimmo nv, Domus Flandria nv
Aanwezigheden	5/7

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Bart De Bruyn

Mandaten (*)

Niet-uitvoerend bestuurder

Directeur Public Banking Vlaanderen, Dexia Bank, bestuurder Vlaamse Energie Holding

Aanwezigheden

5/7

Lode De Vrieze

Mandaten (*)

Niet-uitvoerend bestuurder (benoemd door de A.V. op 18.05.2011)

Bestuurder Petercam Institutional Bonds, Omega Preservation Fund

Aanwezigheden

3/4

Fortis Bank, vert. door Rudy Degrande, Niet-uitvoerend bestuurder

Mandaten van de vertegenwoordiger (*)

Director Real Estate Finance Belgium, BNP Paribas Fortis, Corporate & Public Bank, Fortis Bank nv

Bestuurder Finest nv*, Immo Kolonel Bourgstraat nv*, Immo Beaulieu nv*, Immobilière Distriland nv*, Sowo Invest nv (PPS sociale huisvesting), Prestibel Left Village nv, Certifimmo V nv,

Vast vertegenwoordiger voor Fortis Bank nv als bestuurder Domus Flandria nv

* mandaat in beursgenoteerd bedrijf (publiek uitgegeven vastgoedcertificaten)

Aanwezigheden

5/7

Hubert De Peuter

Mandaten (*)

Niet-uitvoerend bestuurder

Directeur Vastgoedinvestering en Effectisering, KBC Real Estate nv, bestuurder Almafin Real Estate nv, Almafin Real Estate Services nv, Apicing nv, Apitri nv, Brussels North Distribution nv, Immo Genk-Zuid nv*, Immo-Antares nv*, Immo-Arenberg nv, Immo-Basilix nv*, Immo Campus Blairon nv, Immobilière Distri-Land nv*, Immolease-Trust nv, Immo-Marcel Thiry nv*, Immo-Quinto nv, Immo-Zénobe Gramme nv*, KBC Rusthuisvastgoed nv, KBC Vastgoedinvesteringen nv, KBC Vastgoedportefeuille België nv, Mechelen City Center nv, Pericles Invest nv, Poelaert Invest nv, Vastgoedmaatschappij Dorlick nv, Weyveld Vastgoedmaatschappij nv, Immo Lux-Airport nv*, KBC Real Estate Luxembourg sa, Luxembourg North Distribution nv, KBC Verzekeringen Vastgoed Nederland 1 bv, FM-A Invest nv, Immo-Beaulieu nv*, Retail Estates nv*

Directeur Dala Beheer bv, Dala XV bv, Double U Building bv

* mandaat in beursgenoteerd bedrijf (behalve Retail Estates zijn dit alle publiek uitgegeven vastgoedcertificaten)

De heer De Peuter vervult meer dan 5 mandaten als bestuurder in beursgenoteerde vastgoedcertificaten. De raad van bestuur heeft hiervan akte genomen en terzake geen bezwaar gemaakt, gezien de certificaten als een financieringsproduct eerder dan als een operationele vennootschap dienen beschouwd te worden. De raad van bestuur stelt ook vast dat hierdoor zijn beschikbaarheid als bestuurder voor de vennootschap geenszins bezwaard wordt.

Aanwezigheden

5/7

op voordracht van de gewone aandeelhouders:**Alfons Blondeel**

Mandaten (*)

Niet-uitvoerend bestuurder

Zaakvoerder MX Entertainment bvba

Aanwezigheden

7/7

Dirk Van den Broeck

Mandaten (*)

Niet-uitvoerend bestuurder

Bestuurder Warehouses De Pauw nv*, Reconstruction Capital II Limited*, Meli nv, Patrimonia Fund Europe nv en filialen, New Phoenix Investments Limited, Promotus bvba

* mandaat in beursgenoteerd bedrijf

Aanwezigheden

7/7

Paul Van Gorp

Mandaten (*)

Niet-uitvoerend bestuurder (benoemd door de A.V. op 18.05.2011)

Gedelegeerd bestuurder Dorp nr. 2 Koningin Fabiola vzw, bestuurder VKA, Het Orgel in Vlaanderen vzw (sociale organisaties)

Aanwezigheden

4/4

(*) huidige uitgeoefende functies in andere ondernemingen en organisaties

Overeenkomstig artikel 9 § 1 van het KB van 7 december 2010 en in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen worden de heren Mark Suykens, Alfons Blondeel en Paul Van Gorp als **onafhankelijk bestuurders** beschouwd.

Alle mandaten nemen een einde na de algemene vergadering van mei 2015.

De raad van bestuur vergadert in principe tweemaandelijks, maar ook telkens wanneer de agenda het vereist. In 2011 heeft de raad zeven maal vergaderd: op 12 januari -16 maart – 13 april – 18 mei – 29 juni - 24 augustus en 26 oktober.

Omwille van de beperkte omvang van de vennootschap en gezien de evenwichtige samenstelling van de raad en de frequentie van vergaderen, worden geen comités opgericht die een adviserende functie hebben ten aanzien van de bevoegdheden van de raad van bestuur inzake audit, benoeming en remuneratie, maar neemt de raad deze taken zelf en in plenaire vergadering op zich.

Vermits Serviceflats Invest in 2011 een gemiddeld aantal van 7,3 werknemers tewerkstelde in voltijdse equivalenten en de netto-omzet van het boekjaar 2011 € 8.078.093,96 bedraagt, is de vennootschap aldus vrijgesteld van de verplichting tot oprichting van een auditcomité. De aan het auditcomité toegewezen taken bedoeld in art. 526bis § 4 van het Wetboek van vennootschappen worden uitgevoerd door de raad van bestuur als geheel, waarbij de heren Alfons Blondeel, Paul Van Gorp en Mark Suykens (bestuurders op voordracht van de gewone aandeelhouders) als niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen kunnen beschouwd worden.

PREVENTIE VAN BELANGENCONFLICTEN

Verrichtingen tussen de vennootschap of een met haar verbonden vennootschap en een lid van de raad van bestuur of met een personeelslid, geschieden steeds onder marktconforme voorwaarden en dit onder toezicht van de raad van bestuur.

De vennootschap wordt bestuurd in het uitsluitend belang van de aandeelhouders.

De FSMA, Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, moet overeenkomstig het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks vooraf door de vennootschap worden geïnformeerd wanneer bij een verrichting met de bevak of met een vennootschap waarover zij de controle heeft, één van de personen vermeld in artikel 18 en 19 van het KB van 7 december 2010 rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als tegenpartij, dan wel wanneer bij een dergelijke verrichting enig vermogensvoordeel wordt verkregen door één van de personen vermeld in artikel 18 en 19 van het KB van 7 december 2010. *(zie "Transacties met verbonden partijen" verder in dit verslag)*

Elke bestuurder regelt zijn persoonlijke en zakelijke belangen zó dat er geen rechtstreekse of onrechtstreekse belangenconflicten met de vennootschap ontstaan.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij zich te richten naar het bepaalde in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen.

Dit betekent dat alle bestuurders de raad van bestuur en de commissaris op de hoogte brengen van belangenconflicten wanneer deze ontstaan en zich onthouden van de stemming over deze aangelegenheden. Elke onthouding omwille van een belangenconflict wordt openbaar gemaakt in overeenstemming met de relevante bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en wordt dus vermeld in het jaarverslag. *(zie "Belangenconflicten" verder in dit verslag)*

ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De voornaamste agendapunten die werden behandeld door de raad van bestuur gedurende 2011 kunnen als volgt worden samengevat:

Strategie voor de toekomst

Uitvoering van de projectenplannen

Goedkeuring offertevragen/ aanbestedingen

Vastgoeddeskundige

Het nieuwe vastgoed KB legt geen verplichting op om gebouwen die in de jaarrekening opgenomen worden als vordering (*in de zin van IAS 17 en dus niet als vastgoed in de zin van IAS 40*) te laten waarderen. Er werd beslist door de raad van bestuur van 13 januari 2011 om enkel op regelmatige tijdstippen ad hoc en zuiver ter informatie een waardering te laten uitvoeren en de jaarlijkse opdracht aan de vastgoeddeskundige niet meer te verlengen.

Financieringsbehoefte

Aan de hand van de planning voor de eerstkomende jaren worden de financieringsbehoeften door de raad ingeschat. Per project wordt een afzonderlijke offertevraag gericht aan Dexia Bank, KBC, BNP Paribas Fortis en ING. Telkens wordt de beste regelmatige offerte weerhouden.

Herschikking personeelskader

Toekenning bonus aan het personeel

De raad besliste tot verdeling van een bedrag van € 49.583,37 (te verhogen met sociale werkgeversbijdragen en provisies voor vakantiegeld) als bonus onder het personeel te verdelen (*zie "Belangenconflicten – verslagen"*).

Diverse

Vorbereiding algemene vergadering 18 mei 2011.

Goedkeuring publicatiedocument "jaarlijkse informatie".

Opmaak jaarlijks financieel verslag 2010 en halfjaarlijks financieel verslag 2011.

Opmaak "tussentijdse verklaringen"

Bespreking kasplanning

Ontslag en benoemingen bestuurders.

Hernieuwing contract interne auditor Mazars voor een periode van 3 jaar t/m 5-12-2014

Kennisname van diverse nieuwe verplichtingen en regels waaraan de vennootschap dient te voldoen.

Kennisname van het document "status uitvoering beslissingen raad van bestuur".

Kennisname van het document "risicobeheer".

Kennisname van de verslagen van de interne auditor.

DAGELIJKS BESTUUR

Uitvoerende bestuurders: gedelegeerd bestuurders

Willy Pintens, bestuurder EKO (Exploitatie Kursaal Oostende)

Peter Van Heukelom, algemeen directeur Serviceflats Invest

Het dagelijks bestuur vergadert in principe wekelijks en telkens indien nodig.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

REMUNERATIEVERSLAG

Dit remuneratieverslag past in het kader van de bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 en deze van artikel 96§3, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen.

Remuneratiebeleid

De raad van bestuur stelt het remuneratiebeleid van de uitvoerende en niet-uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders vast, waarbij wordt uitgegaan van het principe van een vast, jaarlijks bedrag. De vergoeding van de bestuurders wordt vervolgens voorgelegd aan en goedgekeurd door de algemene vergadering en wordt op transparante wijze bekendgemaakt in het jaarlijks financieel verslag.

Vaststelling van de remuneratie van niet-uitvoerende bestuurders en uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders

Overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering van 28 januari 2004, bevestigd door de beslissing van de algemene vergadering van 16 mei 2007, bestond de vergoeding uit een vast forfaitair bedrag van € 3.500,00 per jaar aan alle bestuurders en, overeenkomstig de beslissing van de raad van bestuur van 14 april 2004, uit een bijkomend bedrag van € 3.500,00 per jaar aan de gedelegeerd bestuurders.

Overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering van 18 mei 2011 werd deze vaste forfaitaire vergoeding voor het boekjaar 2011 bepaald op € 7.000 per jaar en overeenkomstig de beslissing van de raad van bestuur ontvangen de gedelegeerd bestuurders een bijkomende vergoeding voor het boekjaar 2011 van € 7.000 per jaar.

De raad van bestuur van 20 mei 2009 besliste om vanaf die datum een representatie- en verplaatsingsvergoeding toe te kennen aan de gedelegeerd bestuurders, behoudens de algemeen directeur. De representatievergoeding bedraagt € 75,00 per maand en de verplaatsingskosten worden vergoed volgens het wettelijke tarief. De gedelegeerd bestuurders hebben in deze hoedanigheid geen overeenkomst met de vennootschap en genieten derhalve geen contractuele bepalingen zoals pensioenplannen en vertrekregelingen. Op grond van de Belgische wetgeving kan elk bestuursmandaat "ad nutum" (op elk ogenblik) worden beëindigd, zonder enige vorm van vergoeding.

Het remuneratiebeleid zoals hierboven uiteengezet zal in principe voor de komende twee boekjaren op eenzelfde wijze toegepast worden.

De volgende (bruto) vergoedingen werden gedurende het boekjaar 2011 betaald:

<u>NAAM</u>	<u>MANDAAT</u>	<u>Vergoeding 2011</u>
PINTENS Willy	Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder	16.780,73
VAN HEUKELOM Peter	Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder	14.000,00
VAN DEN BROECK Dirk	Bestuurder	7.000,00
SUYKENS Mark	Bestuurder	7.000,00
BLONDEEL Alfons	Bestuurder	7.000,00
DE BRUYN Bart (aan Dexia Bank)	Bestuurder	7.000,00
LINT Myriam (aan Dexia Bank)	Bestuurder	7.000,00
FORTIS BANK-Degrande	Bestuurder	7.000,00
DE PEUTER Hubert	Bestuurder	7.000,00
DE VRIEZE Lode (vanaf 18/05/2011)	Bestuurder	4.346,15
VAN GORP Paul (vanaf 18/05/2011)	Bestuurder	4.346,15
		88.473,03

Alle vergoedingen zijn forfaitaire, vaste vergoedingen, er is geen variabele vergoeding voorzien, noch een aan aandelen gekoppelde bezoldiging.

Remuneratie van de algemeen directeur

Bediendenstatuut: De algemeen directeur/gedelegeerd bestuurder en alle andere personeelsleden zijn met de vennootschap verbonden door een arbeidsovereenkomst voor bedienden en kunnen

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

worden ontslagen mits het respecteren van het Belgische Arbeidsrecht. Er zijn geen andere vertrekregelingen voorzien.

De bezoldiging van de algemeen directeur omvat de volgende elementen: een vaste bezoldiging, een pensioenplan onder de vorm van een groepsverzekering met een maandelijkse, vaste werkgeversbijdrage, een premie (**) en de andere componenten van de bezoldiging (hospitalisatieverzekering, representatievergoeding, voordeel in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfswagen, maaltijd- en ecocheques).

De heer Van Heukelom ontving in de hoedanigheid van algemeen directeur, naast hogervermelde vergoedingen als bestuurder en gedelegeerd bestuurder, volgende vergoedingen tijdens het boekjaar 2011:

- gewone bezoldiging	€ 113.936,06
- premie (**)	€ 15.496,80
Totale bezoldiging boekjaar 2011	€ 129.432,86
- extra-legale voordelen (*)	€ 4.439,01
- verzekeringspremie	€ 12.000,00

(*) hospitalisatieverzekering, maaltijd- en ecocheques, bedrijfswagen en representatievergoeding.

(**) Premie: De raad van bestuur kan jaarlijks aan het personeel (inclusief de algemeen directeur) een bonus toekennen. In 2011 en op basis van de resultaten 2010 werd het bonusbedrag vastgesteld aan de hand van de volgende parameters:

1. de aangroei in het verlopen boekjaar van de canonontvangsten.
2. de geproduceerde vaste activa (opbrengsten van eigen studies, namelijk deze m.b.t. de stockaannemingen).
3. de premie "eigen risico" (= 1 % van de bouwkosten).
4. de aanvullende managementvergoedingen die worden gevraagd voor coördinatieve- en beheersopdrachten.

De bonus is een fractie van de genoemde opbrengsten. Voor het boekjaar 2010 bedroeg de totale bonus (voor alle personeelsleden inclusief de algemeen directeur) € 49.583,37 (te verhogen met sociale werkgeversbijdragen en provisies voor vakantiegeld). De toekenning aan de individuele personeelsleden wordt afhankelijk gesteld van een gunstige evaluatie over het voorbije werkjaar. De modaliteiten hiervan worden vastgesteld in een afzonderlijk document. De evaluatie wordt uitgevoerd door de gedelegeerd bestuurders en genoteerd in een evaluatieformulier dat door het betrokken personeelslid mede wordt ondertekend. De algemeen directeur neemt geen deel aan de evaluatie van zichzelf. De verdeling van de totale bonus geschiedt op basis van de bruto-maandweden, eventueel gereduceerd in geval een minder goede evaluatie wordt toegekend. De algemeen directeur noch de andere effectieve leiders (gedelegeerde bestuurders) ontvangen enige andere vorm van variabele vergoeding of bonussen. De bonus wordt voor één vierde uitgekeerd in cash en voor drie vierden via de groepsverzekering.

Op 11 januari 2012 heeft de raad van bestuur beslist om het totaalbudget voor uitkering van de bonussen te berekenen op basis van het resultaat van de vennootschap i.p.v. op omzetgerelateerde parameters. Hiermee komt de vennootschap tegemoet aan de nieuwste regels inzake corporate governance. Er wordt immers gesteld dat een verhoging van de omzet van een onderneming niet noodzakelijk resulteert in een hoger resultaat. Het ongecontroleerd stimuleren van omzetverhogingen kan immers leiden tot misbruiken en risicogedrag.

Het totale jaarlijkse bonusbudget (incl. alle werkgeversbijdragen en provisies voor vakantiegeld) voor alle personeelsleden samen (inclusief de algemeen directeur) wordt aldus vastgesteld op 1,2% van het nettoresultaat* van de vennootschap van het jaar voorafgaand aan de uitkering van de bonus.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

De modaliteiten voor de toekenning aan de individuele personeelsleden (waaronder de algemeen directeur) blijven ongewijzigd. De verdeling van de totale bonus geschiedt naar evenredigheid op basis van de bruto-maandweden, eventueel gereduceerd in geval een minder goede evaluatie wordt toegekend.

*Netto resultaat op cashbasis, m.a.w. zonder rekening te houden met de waarderingen (in + of -) van o.a. de waardeschommelingen van afgeleide financiële instrumenten.

TRANSACTIES MET VERBONDEN PERSONEN

Transacties met Dexia Bank nv

Alle verrichtingen afgesloten met Dexia Bank in het kader van de lange en korte termijn financieringen, werden, gezien Dexia Bank promotor is van de vastgoedbevak, conform de richtlijnen van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 openbaar gemaakt op de website van de vennootschap.

Krachtens de overeenkomst "bewaarder" van 30 oktober 1995 (aangepast middels een addendum d.d. 1 oktober 2008) tussen Serviceflats Invest en Dexia Bank, is in 2011 een vergoeding verschuldigd van 1,25% op het bedrag van door Dexia Bank uitbetaalde dividenden van Serviceflats Invest, voor de uitvoering van deze financiële dienst. Op 31 december 2011 bedraagt deze vergoeding € 63.049,25 (inclusief de provisie t.b.v. € 1.844,16 inzake de nog te betalen dividenden). *(De overeenkomst "bewaarder" werd beëindigd, gezien ingevolge het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 m.b.t. vastgoedbevaks, de vennootschap niet meer verplicht is een bewaarder aan te duiden".)*

Transacties met de bestuurders

Overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering van 18 mei 2011 wordt een vergoeding betaald van € 7.000,00 per jaar aan alle bestuurders en overeenkomstig de beslissing van de raad van bestuur d.d. 18 mei 2011 een bijkomend bedrag van € 7.000,00 per jaar aan de gedelegeerd bestuurders. Tevens wordt aan de gedelegeerd bestuurders, uitgezonderd de algemeen directeur, een representatievergoeding toegekend van € 75,00 per maand, alsook worden de verplaatsingskosten vergoed volgens het wettelijk tarief.

In 2011 werden volgende (bruto) vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de vennootschap:

<u>NAAM</u>	<u>MANDAAT</u>	<u>Vergoeding op 31/12/2011</u>
PINTENS Willy	Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder	16.780,73
VAN HEUKELOM Peter	Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder	14.000,00
VAN DEN BROECK Dirk	Bestuurder	7.000,00
SUYKENS Mark	Bestuurder	7.000,00
BLONDEEL Alfons	Bestuurder	7.000,00
DE BRUYN Bart (aan Dexia Bank)	Bestuurder	7.000,00
LINT Myriam (aan Dexia Bank)	Bestuurder	7.000,00
FORTIS BANK-Degrande	Bestuurder	7.000,00
DE PEUTER Hubert	Bestuurder	7.000,00
DE VRIEZE Lode (vanaf 18/05/2011)	Bestuurder	4.346,15
VAN GORP Paul (vanaf 18/05/2011)	Bestuurder	4.346,15
		88.473,03

BELANGENCONFLICTEN

In toepassing van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 op de vastgoedbevaks dienen de kredietovereenkomsten gesloten met Dexia Bank en KBC Bank *(als promotoren van de bevak)* openbaar worden gemaakt. Nadere informatie over deze verrichtingen worden vermeld op de website van de vennootschap.

In toepassing van artikelen 523 van het Wetboek van vennootschappen mag een lid van de raad van bestuur dat rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van patrimoniale aard heeft, dat in strijd is

met de beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen van de raad deelnemen.

De afschriften van de goedgekeurde notulen van de vergaderingen werden overgemaakt aan de commissaris. De teksten van de notulen met weergave van de beslissingen worden hierna weergegeven.

Raad van bestuur van 12 januari 2011 nam een beslissing omtrent de bezoldiging van de bestuurders en de wedde van de algemeen directeur.

notulen:

Voorstel tot verhoging van de vergoeding voor de bestuurders vanaf 1/1/2011:

De algemene vergadering van mei 2007 besliste de invoering van een vergoeding voor de bestuurders van Serviceflats Invest NV. Voorheen was dit mandaat onbezoldigd. Sinds die datum bleef de vergoeding voor de bestuurders onaangepast. In functie van een aanpassing aan de levensduurte is een verhoging van deze vergoeding aangewezen. Tevens dient gewezen op de evolutie in de corporate governance praktijk waarbij aan de leiders van beursgenoteerde vennootschappen veel meer competenties, vaardigheden en inbreng wordt opgelegd. Een bijkomende vergoeding in functie van de verhoogde inzet en de daarbij horende risico's is nodig. Ondertussen is de vennootschap onderweg om tegen 2013 te verdubbelen in balanstotaal in vergelijking met 2007.

De raad van bestuur stelt derhalve voor om de vergoeding van de bestuurders op te trekken naar een forfaitaire vaste vergoeding van 7.000 euro per jaar vanaf 1/1/2011.

Dit voorstel (ter tafel gelegd) zal ter beslissing voorgelegd worden aan de algemene vergadering van 18 mei 2011.

De Raad van Bestuur neemt kennis van het voorstel tot aanpassing van de bezoldiging van de bestuurders en keurt dit goed en vraagt dit bij de eerstkomende Algemene vergadering d.d. 18.05.2011 ter goedkeuring voor te leggen.

Voorstel tot verhoging van de vergoeding van de gedelegeerde bestuurders:

De heer P. Van Heukelom, Algemeen Directeur en gedelegeerd bestuurder en de heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder delen mee dat zij bij de besluitvorming van het volgende agendapunt, een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat geïmponeerd wordt in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen. De betrokkenen nemen verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming.

De algemene vergadering van mei 2007 besliste eveneens de invoering van een bijkomende vergoeding voor de gedelegeerde bestuurders van Serviceflats Invest NV. Voorheen was dit mandaat eveneens onbezoldigd. Sinds die datum bleef deze bijkomende vergoeding voor de gedelegeerde bestuurders onaangepast. In functie van een aanpassing aan de levensduurte is een verhoging van deze vergoeding aangewezen. Tevens dient gewezen op de evolutie in de corporate governance praktijk waarbij aan de leiders van beursgenoteerde vennootschappen veel meer competenties, vaardigheden en inbreng wordt opgelegd. De afgevaardigde bestuurders van Serviceflats Invest vergaderen in regel wekelijks en gaan over alle belangrijke issues van het dagelijks bestuur. Een bijkomende vergoeding in functie van de verhoogde inzet en de daarbij horende risico's is nodig.

De raad van bestuur stelt voor om de bijkomende vergoeding van de gedelegeerde bestuurders op te trekken naar een forfaitaire vaste vergoeding van 7.000 euro per jaar vanaf 1/1/2011.

De Raad van Bestuur neemt kennis van het voorstel tot aanpassing van de bezoldiging van de gedelegeerde bestuurders en keurt dit goed onder voorbehoud van goedkeuring bij de eerstkomende Algemene vergadering d.d. 18.05.2011 van het voorstel tot verhoging van de vergoeding van de bestuurders.

Voorstel tot aanpassing van de wedde van de algemeen directeur vanaf 1/1/2011:

De heer P. Van Heukelom, Algemeen Directeur deelt mee dat hij bij de besluitvorming van het volgende agendapunt, een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat geïmponeerd wordt in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen en heeft dat gemeld aan de commissaris-revisor.

De heer Peter Van Heukelom, Algemeen Directeur en de verslaggever verlaten de vergadering en nemen verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming voor de behandeling van het volgende agendapunt. De heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder en tevens belast met het toezicht op de algemeen directeur en de dagelijkse leiding, licht het voorstel tot aanpassing van de wedde van de Algemeen Directeur (in bijlage ter tafel gelegd) toe. De Raad van Bestuur keurt het voorstel goed en bedankt tevens de Algemeen Directeur voor de geleverde prestaties tot op heden. De heer Peter Van Heukelom en de verslaggever vervoegen opnieuw de vergadering.

Raad van bestuur van 16 maart 2011 nam een beslissing omtrent de toekenning van een bonus aan het personeel

notulen:

Toekenning van een bonus aan het personeel boekjaar 2010 op basis van de evaluaties per 31-12-2010 (ter tafel)

De heer P. Van Heukelom, Algemeen Directeur, deelt mee dat hij bij de besluitvorming over het voorstel van de verdeling van het bonusbedrag m.b.t. het boekjaar 2010 onder de personeelsleden waartoe hij in functie van Algemeen Directeur behoort, een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat geïmponeerd wordt in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen en heeft dat gemeld aan de commissaris-revisor. De betrokkene neemt verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming.

De raad van bestuur besliste op 14/02/2007 om de toekenning van premies aan het personeel op een structurele wijze te reglementeren en aan de vaste wedde een flexibele beloningsvorm toe te voegen. Er werd beslist om als basis voor de berekening van het bedrag dat als bonus in aanmerking komt, de bedragen te weerhouden ingevolge de aangroei van de canonontvangsten, de geproduceerde vaste activa, het geboekte eigen risico en managementvergoedingen (vergoeding voor coördinatie op toegevoegde bouwprogramma's). Deze opbrengsten hebben ofwel te maken met extra prestaties en inspanningen die oorspronkelijk niet voorzien waren in het financieel plan van de vennootschap, ofwel met de groei van de vennootschap. Aangezien de bedragen van deze opbrengsten jaarlijks sterk kunnen schommelen o.m. omdat ze afhankelijk zijn van de data van voorlopige oplevering van de projecten, besliste de raad op 14/2/2007 om een korf samen te stellen op de genoemde vier opbrengsten, waardoor een meer evenwichtig resultaat bekomen wordt. Het bedrag dat als totaal bonusbedrag in aanmerking

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

wordt genomen zal aldus worden berekend als de som van 2 % van de aangroei van de canonontvangsten van dat jaar, 10 % van de geproduceerde vaste activa van dat jaar, 10 % van de opbrengst van de toeslag voor eigen risico van dat jaar en 10 % van de geboekte managementvergoedingen in dat jaar. Verder werd beslist dat de toekenning van de bonus aan de individuele personeelsleden afhankelijk gesteld wordt van een gunstige evaluatie over het voorbije werkjaar. De modaliteiten hiervan werden uitgewerkt door het dagelijkse bestuur en goedgekeurd door de raad van bestuur op 29/08/2007. De evaluatie wordt uitgevoerd door de gedelegeerd bestuurders en weergegeven in een evaluatieformulier dat door het betrokken personeelslid mede wordt ondertekend. De Algemeen Directeur neemt geen deel aan de evaluatie van zichzelf. Het bedrag dat voor de bonus m.b.t. het boekjaar 2010 in aanmerking wordt genomen, wordt vastgesteld op 49.583,37 euro. Rekening houdend met de verrichte evaluaties en met verhouding tot het totaal van de lonen van de betrokken werknemers, beslist de raad van bestuur als volgt tot de verdeling van het totale bonusbedrag van 49.583,37 euro : P. Van Heukelom 15.496,80 euro; M. Terryn 9.388,55 euro; R. Wellens 8.548,28 euro; V. Tilborghs 4.132,39 euro; R. Vanderdonck 3.900,52 euro; A. Tutelaars 4.788,16 euro; N. Vandereycken 3.328,67 euro. De bijdragen RSZ-werkgever worden ten laste genomen door de werkgever. Deze bonus wordt voor één vierde uitgekeerd in cash en voor drie vierden via de groepsverzekering. De raad van bestuur keurt de bonus en bonusverdeling goed.

CONTROLE VAN DE JAARREKENING (EXTERNE AUDIT) EN BEZOLDIGING

PwC Bedrijfsrevisoren c.v.b.a., Woluwedal 18 te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, vertegenwoordigd door de heer Roland Jeanquart, erkend revisor (A01313) werd door de algemene vergadering van 19 mei 2010 overeenkomstig artikel 25 van de statuten herbenoemd als commissaris tot na de algemene vergadering van 2013. De bezoldiging voor de verrichtingen over de boekjaren 2010, 2011 en 2012 werd vastgelegd op een bedrag van € 18.000,00 per jaar, exclusief btw. Door de commissaris, of personen waarmee deze beroepshalve verbonden is, werden in de loop van het boekjaar geen bijkomende opdrachten uitgevoerd.

INTERNE AUDIT

De interne auditfunctie wordt waargenomen door MAZARS Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Anton NUTTENS, Berchemstadionstraat 78, 2600 Antwerpen. De vergoeding betaald in 2011 voor deze functie bedraagt € 12.594,12, exclusief btw.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Geen enkele activiteit ondernomen.

INTERNE REGELS INZAKE RISICOBEBEER EN KLOKKENLUIDERS-REGELING

De raad van bestuur keurde op 6 september 2006 de interne regels inzake risicobeheer goed (aangepast op 4 juli 2007) en de regeling voor personeelsleden inzake het omgaan met een vermoeden van een mogelijke onregelmatigheid inzake financiële rapportering of andere aangelegenheden (zgn. klokkenluidersregeling).

De raad werkte ook een bedrijfscontinuïteitsbeleid met inbegrip van een bedrijfscontinuïteitsplan uit.

AAN- EN VERKOOP VAN AANDELEN VAN SERVICEFLATS INVEST – INSIDER TRADING

In uitvoering van punt 7 “Maatregelen inzake handel met voorwetenschap en marktmanipulatie (marktmisbruik)” van het Corporate Governance Charter van de vennootschap keurde de raad van bestuur op 15 februari 2006 de “Regels ter voorkoming van marktmisbruik” goed om te vermijden dat voorkennis door bestuurders, aandeelhouders, werknemers en bepaalde derden (de zgn. Insiders) op onwettelijke wijze zou worden aangewend, of dat zelfs maar een dergelijke indruk zou kunnen worden gewekt. De vennootschap maakte een lijst op van personen die toegang hebben tot voorkennis (Insiders) die regelmatig wordt geactualiseerd. De raad van bestuur keurde op 6 september 2006 een eerste aanpassing goed van haar Corporate Governance Charter en van de “Regels ter voorkoming van marktmisbruik” naar aanleiding van het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik. Deze aanpassing houdt verband met de meldingsplicht van personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en de met hen nauw verwante personen aan de

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten van de transacties voor eigen rekening in aandelen van de vennootschap. Deze verbodsbepalingen en het toezicht op de naleving van de regels zijn er in de eerste plaats op gericht om de markt als dusdanig te beschermen. Elke transactie in effecten van de vennootschap door een bestuurder of andere Insider zal worden bekend gemaakt op de website van de vennootschap www.sfi.be en het jaarverslag zal een overzicht bevatten van deze transacties door Insiders. Tot op heden zijn er geen dergelijke transacties te melden.

COMPLIANCE OFFICER

De raad van bestuur heeft een compliance officer aangesteld die onder meer toezicht houdt op het naleven van de regels door de Insiders. De compliance officer ziet er ook op toe dat elke nieuwe bestuurder en werknemer van de vennootschap of een derde die als Insider wordt beschouwd deze Regels ondertekent of heeft ondertekend. Sinds 1 april 2010 wordt deze functie ingevuld door de heer Peter Van Heukelom, algemeen directeur.

6. INLICHTINGEN DIE VAN AARD ZIJN EEN GEVOLG TE HEBBEN IN GEVAL VAN EEN OPENBARE OVERNAME-BIEDING

Vermeldingen ingevolge artikel 34 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. (FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012)

KAPITAALSTRUCTUUR

Categorie	Aantal	Fractiewaarde	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
Bijzondere aandelen	150	€ 892.425,00	100,00 %	1,47 %
Dexia Bank nv Pachecolaan 44, 1000 Brussel	80	€ 475.960,00	53,33 %	0,79 %
Fortis Bank nv Warandeborg 3, 1000 Brussel	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
KBC Bank nv Havenlaan 12, 1080 Brussel	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
Petercam nv St-Goedeleplein 19, 1000 Brussel	10	€ 59.495,00	6,67 %	0,10 %
Gewone aandelen	10.060	€ 59.851.970,00		98,53 %
Totaal	10.210	€ 60.744.395,00		100,00 %

ARTIKEL 5 van de statuten - GEPLAATST KAPITAAL

Het geplaatst kapitaal bedraagt zestig miljoen zevenhonderd vierenveertigduizend driehonderd vijftien negentig euro (€ 60.744.395). Het is volstort. Het geplaatst kapitaal wordt vertegenwoordigd door 10.210 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, waarvan 150 bijzondere aandelen en 10.060 gewone aandelen. Bij latere kapitaalverhogingen zullen alleen gewone aandelen worden gecreëerd. Bijzondere aandelen hebben dezelfde rechten als de gewone aandelen, en daarenboven de rechten zoals bepaald in artikel 11, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 28 en 32 van de statuten (zie bijlage).

Overeenkomstig artikel 34 van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem.

ARTIKEL 6 - WIJZIGING VAN HET GEPLAATST KAPITAAL

De algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig de regels die gelden voor een wijziging van de statuten, kan het geplaatst kapitaal verhogen of verminderen. Bestaande aandeelhouders hebben een voorkeurrecht, zoals hierna bepaald. De aandelen waarop in geld wordt ingeschreven, moeten eerst worden aangeboden aan de aandeelhouders, naar evenredigheid van het deel van het kapitaal dat door hun aandelen wordt vertegenwoordigd gedurende een termijn van ten minste vijftien dagen te rekenen van de dag van de openstelling van de inschrijving. De algemene vergadering bepaalt de inschrijvingsprijs waartegen,

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

en de periode tijdens dewelke, het voorkeurrecht kan worden uitgeoefend. Bij kapitaalverhoging tegen inbreng in natura dienen volgende voorwaarden te worden nageleefd:

- de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602, derde lid Wetboek van vennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;
- het voormeld verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

De naar aanleiding van een kapitaalverhoging uit te geven aandelen zullen steeds gewone aandelen zijn. Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geboekt die slechts kan worden verminderd of weggeboekt door een besluit van de algemene vergadering genomen op de wijze die vereist is voor de wijziging van de statuten. De uitgiftepremie zal in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden uitmaken.

Bij vermindering van het geplaatst kapitaal moeten de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en dienen de overige regels vervat in de artikelen 612 en 613 Wetboek van vennootschappen te worden geëerbiedigd.

TRANSPARANTIEWETGEVING

"Informatie bedoeld in artikel 15 Wet 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen".

Totaal kapitaal	€ 60.744.395,00
Totaal aantal stemrecht-verlenende effecten	10.210 aandelen
Totaal aantal stemrechten	10.210
Aantal stemrecht-verlenende gewone aandelen die elk recht geven op 1 stem	10.060 aandelen
Aantal stemrecht-verlenende bijzondere aandelen die elk recht geven op 1 stem	150 aandelen

Er zijn geen statutaire kennisgevingsdrempels.

Contactpersoon kennisgevingen Transparantiewetgeving: de heer Peter Van Heukelom in de functie van algemeen directeur op het telefoonnummer 03/222.94.94 of e-mail peter.vanheukelom@sfi.be.

De vennootschap ontving het afgelopen boekjaar geen enkele kennisgeving in de zin van de Transparantiewetgeving (titel II van de wet van 2 mei 2007 en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008), noch in de zin van artikel 514 en 515 bis van het Wetboek van vennootschappen.

Overeenkomstig de Circulaire FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012 wordt elke wijziging in de rechten verbonden aan de diverse aandelencategorieën, openbaar gemaakt.

STATUTAIRE BEPERKING VAN OVERDRACHT VAN EFFECTEN

ARTIKEL 11 van de statuten - OVERDRACHT VAN DE BIJZONDERE AANDELEN

11.1. Principe

Bijzondere aandelen of andere daaraan verbonden rechten kunnen enkel worden overgedragen in overeenstemming met de hiernavolgende regelen.

11.2. Overdracht van bijzondere aandelen

De bijzondere aandelen of de daaraan verbonden rechten die een aandeelhouder wenst over te dragen aan een aandeelhouder die geen bijzondere aandelen aanhoudt en die niet onder de controle staat van de overdragende aandeelhouder, of aan een derde, die niet onder de controle staat van de overdragende aandeelhouder, moeten vooraf te koop worden aangeboden aan de houders van de bijzondere aandelen in evenredigheid tot het aantal bijzondere aandelen dat zij aanhouden. Controle dient hier te worden begrepen zoals omschreven in artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen. Indien de vennootschap die in het bezit is van bijzondere aandelen niet meer onder de controle valt van de overdragende aandeelhouders, zullen ofwel de bijzondere aandelen terug overgedragen worden aan de oorspronkelijke aandeelhouder, ofwel zal de procedure van verkoop aan derden gevolgd worden.

11.3. Procedure

In het geval dat bijzondere aandelen of daaraan verbonden rechten overeenkomstig de bepaling van dit artikel vooraf te koop moeten worden aangeboden, dient de overdragende aandeelhouder de aandeelhouders die een voorkeurrecht hebben, in te lichten bij aangetekend schrijven van zijn intentie van overdracht, gericht aan het adres vermeld bij de naam van deze aandeelhouders in het aandelenregister. Een kopie van dit schrijven wordt gericht aan de raad van bestuur van de vennootschap.

In dit aangetekend schrijven wordt de naam en het adres van de persoon aan wie de overdragende aandeelhouder bijzondere aandelen of daaraan verbonden rechten wenst over te dragen, alsmede het aantal bijzondere aandelen of de daaraan verbonden rechten die hij wenst over te dragen, en de prijs waartegen hij ze wenst over te dragen, alsmede de naam van de andere aandeelhouders aan wie dit schrijven werd gericht, vermeld. In bijlage bij dit schrijven wordt een kopie van de overeenkomst met de kandidaat-overnemer of de verklaring van deze laatste dat hij bereid is aan de door de overdragende aandeelhouder voorgestelde prijs de aandelen of de daaraan verbonden rechten over te nemen, gevoegd. De prijs die de overdragende aandeelhouder aan de houders van de voorkeuren voorstelt mag niet verschillen met de prijs overeengekomen met de kandidaat-overnemer. Het aanbod van de overdragende aandeelhouder is slechts geldig, en de procedure van voorkoop kan slechts doorgang vinden indien het beantwoordt, met uitzondering desgevallend voor wat hierna omtrent de prijs is bepaald, aan de vorige twee alinea's. Het aangetekend schrijven vormt een onherroepelijke uitnodiging aan de geadresseerde aandeelhouder om zijn voorkeuren uit te oefenen op een aantal aandelen overeenkomstig de voorgaande alinea's van dit artikel. Hij kan dit voorkeuren rechtsgeldig overdragen aan een door hem gecontroleerde verbonden persoon of vennootschap, op voorwaarde dit schriftelijk mee te delen aan de overdragende aandeelhouder. De titularis van het voorkeuren moet dit uitoefenen bij aangetekend schrijven gericht aan de overdragende aandeelhouder ten laatste binnen de zestig dagen na de datum van verzending van het aangetekend schrijven van de overdragende aandeelhouder aan de betrokken aandeelhouder. In dit schrijven dient de titularis er zich toe te verbinden alle aandelen of de daaraan verbonden rechten, die te koop worden aangeboden en waarvoor geen voorkeuren werd uitgeoefend (door een andere aandeelhouder), over te nemen. Indien slechts een deel van de geadresseerde aandeelhouders of door hen gecontroleerde vennootschappen of personen hun voorkeuren uitoefenen, komen de aandelen of de daaraan verbonden rechten waarop geen voorkeuren werd uitgeoefend toe aan deze eersten in evenredigheid tot het aantal aandelen dat zij aanhouden zoals hoger bepaald. Indien geen voorkeuren worden uitgeoefend, kan de overdragende aandeelhouder de aandelen of de daaraan verbonden rechten die hij te koop heeft aangeboden, slechts rechtsgeldig overdragen aan de in het aangetekend schrijven vermelde kandidaat-overnemer en tegen de aan de titularissen van de voorkeuren voorgestelde prijs, binnen een termijn van vijftien dagen.

11.4. Onder "overdracht" van aandelen wordt elke vorm van overdracht begrepen met inbegrip van schenking, ruiling en overdracht ten gevolge van fusie of splitsing van vennootschappen. Tevens wordt beschouwd als een overdracht, de verpanding of de overdracht van een meerderheid van de stemrechten in de aandeelhouder-vennootschap naar een niet door de houder van deze stemrechten gecontroleerde vennootschap of persoon.

11.5. Deze voorkeuregeling is insgelijks van toepassing op warrants en converteerbare obligaties.

11.6. Een overdracht aan een aandeelhouder met miskenning van de bepalingen van dit artikel is nietig. In geval van een overdracht aan een derde met miskenning van deze bepalingen, hebben de aandeelhouders en de door hen gecontroleerde vennootschappen of personen aan wie de overdragende aandeelhouder de aandelen of de daaraan verbonden rechten had moeten aanbieden, gedurende zestig dagen na de inschrijving in het aandelenregister van de overdracht aan de derde, een optie tot aankoop tegen de prijs betaald door de derde. Deze optie wordt geldig gelicht en de eigendom van de betrokken aandelen of daaraan verbonden rechten gaat van rechtswege over door de verzending van een aangetekend schrijven overeenkomstig de tweede alinea van artikel 11.3. In geval van een overdracht om niet, wordt de prijs waartegen de optie kan worden uitgeoefend, vastgelegd aan de beurskoers op de datum van overname.

11.7. Iedere derde die aandelen of daaraan verbonden rechten heeft overgenomen van een aandeelhouder dient de raad van bestuur van deze overdracht en de prijs in te lichten.

ARTIKEL 12 van de statuten- OVERDRACHT VAN GEWONE AANDELEN

De gewone aandelen zijn vrij overdraagbaar.

WETTELIJKE BEPERKING VAN OVERDRACHT VAN EFFECTEN

De wetgeving toepasselijk op naamloze vennootschappen en op genoteerde vennootschappen die een publiek beroep doen op het spaarwezen en vastgoedbevaks in het bijzonder, ook in zoverre deze een beperking tot overdracht van effecten zou inhouden, dient te worden nageleefd.

HOUDERS VAN EFFECTEN WAARAAN BIJZONDERE ZEGGENSCHAPS-RECHTEN VERBONDEN ZIJN – BESCHRIJVING VAN DEZE RECHTEN

Desbetreffend wordt verwezen naar de vermeldingen hierboven onder "Kapitaalstructuur" en naar de artikelen 11, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 28 en 32 van de statuten. *(De statuten zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap.)*

HET MECHANISME VOOR DE CONTROLE VAN ENIG AANDELENPLAN VOOR WERKNEMERS WANNEER DE ZEGGENSCHAPSRECHTEN NIET RECHTSTREEKS DOOR DE WERKNEMERS WORDEN UITGEOEFEND

Niet van toepassing, er zijn geen aandelenplannen.

BEPERKING VAN UITOEFENING VAN HET STEMRECHT

Zie volgend punt "Overeenkomst bijzondere aandeelhouders".

OVEREENKOMST BIJZONDERE AANDEELHOUDERS

De bijzondere aandeelhouders Dexia Bank, Fortis Bank, KBC Bank en Petercam, hebben een aandeelhoudersovereenkomst gesloten welke tot doel heeft hun onderlinge rechten en verplichtingen te regelen als bijzondere aandeelhouders van de vennootschap, evenals een aantal afspraken te bevestigen:

- Overleg en samenwerking ter bepaling van beleidslijn voor vennootschap;
- Consensus over voordracht en ondersteuning kandidaat-bestuurders waarbij wordt rekening gehouden met een zo evenwichtig mogelijke vertegenwoordiging van de bijzondere aandeelhouders in de raad van bestuur en met de mogelijkheid om één of twee kandidaten voor te dragen rekening houdend met de opportuniteit en het belang van de vennootschap;
- Afspraak dat algemeen directeur wordt voorgedragen en gesteund als kandidaat-bestuurder;
- Afspraak dat bijzondere aandeelhouders zich gezamenlijk beraden en een gemeenschappelijk stemgedrag toepassen voor de voordracht en benoeming van de kandidaat-bestuurders die worden voorgedragen door de gewone aandeelhouders;
- Afspraak dat bijzondere aandeelhouders zich gezamenlijk beraden en een gemeenschappelijk stemgedrag toepassen voor de benoeming van de gedelegeerd bestuurders en voorzitter van de raad;
- Wat de benoeming van de gedelegeerd bestuurders betreft: ondersteuning kandidatuur van de bestuurder benoemd op voordracht van KBC Bank en de algemeen directeur;
- Afspraak dat de bijzondere aandeelhouders zich gezamenlijk beraden om tot een gemeenschappelijk stemgedrag te komen aangaande de te benoemen commissaris;
- Akkoord met bevoegdheidsverdeling tussen raad van bestuur, dagelijks bestuur en management (cfr. Corporate Governance Charter);
- De overeenkomst bindt alle ondertekenaars, zowel deze die het akkoord hebben onderschreven als zij die later toetreden, evenals hun rechtverkrijgenden onder welke titel ook. De wederzijdse verbintenissen kunnen slechts vervroegd worden beëindigd, hetzij door ontbinding van de overeenkomst geldend voor alle bijzondere aandeelhouders, waartoe slechts kan worden besloten mits akkoord van alle bijzondere aandeelhouders, hetzij door beëindiging van de overeenkomst ten opzichte van één enkel bijzondere aandeelhouder, door opzeg uitgaande van de aandeelhouder zelf, die zich in dit geval ertoe verplicht zijn aandelen aan te bieden aan de overige bijzondere aandeelhouders en uit alle functies in de vennootschap ontslag te nemen.
- Bij verkoop verbinden de bijzondere aandeelhouders er zich toe om in de verkoopsovereenkomst de ondertekening door de koper van onderhavige overeenkomst als opschortende voorwaarde op te nemen.
- De overeenkomst kan slechts worden gewijzigd mits akkoord van alle bijzondere aandeelhouders.
- Partijen uiten uitdrukkelijk hun bedoeling om een nauwe, eerlijke en duurzame samenwerking na te streven t.a.v. de vennootschap. In die zin zal geen van hen zich ten onrechte verzetten tegen aanpassingen of wijzigingen van deze overeenkomst, die het gevolg zouden zijn van wettelijke of reglementaire wijzigingen of wanneer zou blijken dat de verwachte evenwichten niet worden bereikt. Wanneer zulke of analoge omstandigheden zich voordoen, verklaren alle partijen zich bereid om gezamenlijk naar een oplossing te zoeken, die hen allen ten goede komt.

DE REGELS VOOR DE BENOEMING EN VERVANGING VAN DE LEDEN VAN HET BESTUURSORGaan

ARTIKEL 15 van de statuten- SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur telt een variabel aantal leden, welk aantal varieert in functie van de klassen der uitgegeven aandelen. Het minimumaantal bestuurders bedraagt vijf. De bestuurders dienen geen aandeelhouder te zijn. De duur van hun opdracht mag vier jaar niet overschrijden. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar. De leden van de raad van bestuur worden benoemd door de algemene vergadering, die tevens hun bezoldiging vaststelt. De houders van bijzondere aandelen hebben het recht om een lijst van tenminste 16 kandidaat-bestuurders voor te stellen. De algemene vergadering zal zeven of acht bestuurders kiezen

uit deze lijst. De bestuurders worden “bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen” genoemd. De gewone aandelen hebben het recht om één of meerdere kandidaat-bestuurders voor te stellen. De algemene vergadering kan bestuurders kiezen uit deze kandidaten, met een maximum van drie. Alle kandidaatstellingen dienen schriftelijk op de zetel van de vennootschap toe te komen ten minste acht dagen voor de algemene vergadering. Indien een bestuursmandaat om welke reden ook openvalt, zal, onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 16, een nieuwe bestuurder worden gekozen uit een lijst voorgesteld door de klasse der aandeelhouders die een lijst had voorgesteld waaruit de bestuurder, wiens mandaat is opengefallen, werd gekozen. Zolang de algemene vergadering evenwel om welke reden ook niet in de vacature voorziet, blijven de bestuurders, waarvan de opdracht is verstreken, in functie. Indien een rechtspersoon als bestuurder wordt verkozen, dient een natuurlijke persoon te worden aangeduid die de rechtspersoon zal vertegenwoordigen.

ARTIKEL 16 van de statuten- VOORTIJDIGE VACATURE

Indien een bestuurdersmandaat voor welke reden ook openvalt, zal als volgt in de vacature worden voorzien; betreft het een bestuurder voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen, dan heeft de raad van bestuur het recht om voorlopig – in afwachting van de algemene vergadering – in de vacature te voorzien. betreft het een bestuurder verkozen op voordracht van houders van gewone aandelen, dan wordt door de overblijvende bestuurders, voor zover geen jaarvergadering plaats vindt binnen de zes maanden na kennisname door de raad van bestuur van het openvallen van het bestuurdersmandaat, onmiddellijk een algemene vergadering bijeengeroepen ter benoeming van een nieuwe bestuurder. De nieuwe bestuurder wordt steeds benoemd op voordracht van de aandeelhouders van dezelfde klasse, zoals voorzien in artikel 15. Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

ARTIKEL 17 van de statuten - VOORZITTERSCHAP

De raad van bestuur kiest een voorzitter onder de bestuurders voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen.

ARTIKEL 24 van de statuten- DAGELIJKS BESTUUR

De raad van bestuur zal het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de vennootschap opdragen aan drie bestuurders die de titel van gedelegeerd bestuurder zullen voeren. De gedelegeerd bestuurders worden door de raad van bestuur gekozen uit de bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen. Het dagelijks bestuur kan enkel worden uitgeoefend door natuurlijke personen. In geval van delegatie van het dagelijks bestuur bepaalt de raad van bestuur de vergoeding die aan deze opdracht is verbonden. De vennootschap is op het vlak van het dagelijks bestuur slecht geldig vertegenwoordigd voor zover twee gedelegeerd-bestuurders gezamenlijk optreden. Twee gedelegeerd-bestuurders kunnen gezamenlijk aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, hun bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden overdragen.

DE REGELS VOOR DE WIJZIGING VAN DE STATUTEN

De wetgeving toepasselijk op naamloze vennootschappen en op genoteerde vennootschappen die een publiek beroep doen op het spaarwezen en vastgoedbevaks in het bijzonder, dient te worden nageleefd. Ingeval van statutenwijziging, of van beslissing waarvoor de wet minstens eenzelfde meerderheidsvereiste oplegt als voor een statutenwijziging, en waarbij aan de rechten en plichten van een bepaalde klasse van aandeelhouders wordt geraakt, dienen de wettelijk voorziene meerderheidsvereisten nageleefd voor elke klasse van aandeelhouders afzonderlijk.

BEVOEGDHEDEN VAN HET BESTUURSORGaan WAT DE MOGELIJKHEID TOT UITGIFTE OF INKOOP VAN AANDELEN BETREFT

ARTIKEL 13 van de statuten - VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven in overeenstemming met artikel 620 Wetboek van vennootschappen. De inkoop van eigen aandelen kan echter slechts gebeuren tegen kontanten.

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij de vennootschap partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van wijziging van controle over de vennootschap na een openbaar overnamebod.

Er zijn geen overeenkomsten tussen de vennootschap en haar bestuurders en werknemers die in een vergoeding voorzien wanneer, n.a.v. een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt.

De Belgische arbeidswetgeving dient te worden gerespecteerd bij ontslag van werknemers.

V. VASTGOEDVERSLAG

PROJECTENPLANNEN: STAND VAN ZAKEN OP 31 DECEMBER 2011

Zoals reeds werd meegedeeld, heeft de Vlaamse regering de subsidiëring van serviceflats binnen het bevak-programma beperkt tot 2.000 flats en op dit ogenblik na het bereiken van 2.000 serviceflats geen verdere subsidiëring binnen het bestaande bevak-programma in het vooruitzicht gesteld. Er werden 1.999 serviceflats opgenomen in het totale investeringsprogramma.

Het management gaat ervan uit dat alle projecten opgenomen in het investeringsprogramma zullen uitgevoerd worden. Indien een OCMW of vzw zou beslissen het project niet te laten doorgaan omwille van bijvoorbeeld een budgetoverschrijding, werden vier bijkomende projecten voor in totaal 130 flats opgenomen op een wachtlijst. De huidige economische crisis heeft weinig of geen impact op de lopende en geplande projecten.

Voor de projecten die werden opgenomen in het investeringsprogramma maar waarvoor nog geen onroerende leasingovereenkomst werd afgesloten, werd steeds een principiële akkoord tot samenwerking met de bevak overeengekomen. Wijzigingen in het aantal flats kunnen noodzakelijk zijn wanneer bijvoorbeeld blijkt dat het terrein niet geschikt is voor het aantal flats die oorspronkelijk werden voorzien, zodat het ontwerp dient aangepast te worden. Zo is het project te Ham nog gewijzigd van 38 naar 37 serviceflats, waardoor het totale programma op 31 december 2011 1.999 serviceflats omvat.

De maximale wettelijke schuldgraad van 65% zou door de uitvoering van alle projecten in de pijplijn niet overschreden worden. Alle nieuwe projecten kunnen aldus met een bijkomende kredietlijn gefinancierd worden.

Nummer projectenplan en werkjaar	Aantal projecten waarvan			Totaal aantal projecten	Totaal aantal flats
	opgeleverd	in uitvoering	in voorbereiding		
1 1996-1997	13	0	0	13	296
2 1997-1998	13	0	0	13	277
3 1998-1999	6	0	0	6	188
4 1999-2000	6	0	0	6	135
5 2000-2001	3	0	0	3	46
6 2001-2002	1	0	0	1	25
7 2002-2003	4	0	0	4	95
8 2003-2004	4	0	1	5	119
9 2004-2005	1	0	0	1	31
10 2005-2006	2	2	0	4	114
11 2006-2007	3	0	1	4	107
12 2007-2008	4	0	0	4	98
13 2008-2009	3	8	2	13	468
TOTAAL	63	10	4	77	1.999

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Op 31 december 2011 zijn volgende 10 projecten in uitvoering voor in totaal 369 flats: 37 flats voor het OCMW van Beerse, 36 flats voor het OCMW van Liedekerke, 22 flats voor het OCMW van Vorselaar, 38 flats voor het OCMW van Brugge (Ten Boomgaarde), 28 flats voor het OCMW van Heusden-Zolder, 60 flats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 43 flats voor het OCMW van Meise, 50 flats voor het OCMW van Mol, 22 flats voor het OCMW van Schilde en nog een project van 33 flats voor het OCMW van Brugge (Assebroek).

Bij de opmaak van dit jaarverslag, werden de projecten Heusden-Zolder en Liedekerke reeds ter beschikking gesteld aan de OCMW's. De andere projecten die nog in uitvoering zijn, zullen behoudens onvoorziene omstandigheden, in de loop van 2012 aan de leasingnemers overgedragen worden.

De werken voor 37 serviceflats te Ham (Kwaadmechelen) zijn ondertussen gestart. De bouwwerken van de laatste 3 projecten, namelijk Opwijk, Assenede (Boekhoute), en Destelbergen, zullen wellicht nog in 2012 starten.

VASTGOEDOVERZICHT

PROJECTEN IN STUDIE OP 31 DECEMBER 2011

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
VLAAMS-BRABANT			
OPWIJK – Kloosterstraat (2 ^{de} fase)	OCMW	32	29.047,63
OOST-VLAANDEREN			
ASSENEDE – Boekhoute	OCMW	11	6.267,81
DESTELBERGEN – Kouterlaan	OCMW	20	1.095,50
3 projecten		63	36.410,94

(a) geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, exclusief btw

PROJECTEN IN AANBESTEDING / AANBESTEED OP 31 DECEMBER 2011

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
LIMBURG			
KWAADMECHELEN - Speelstraat	OCMW	37	13.013,58
1 project		37	13.013,58

(a) geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, exclusief btw

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

PROJECTEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2011

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aantal flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN				
BEERSE – Boudewijnstraat	OCMW	37	3.351.881,27	2.965.343,42
MOL – Jakob Smitslaan	OCMW	50	4.581.182,05	1.737.200,45
VORSELAAR – Nieuwstraat	OCMW	22	2.040.728,46	763.611,49
SCHILDE – Molenstraat	OCMW	22	2.025.567,23	119.560,90
VLAAMS-BRABANT				
LIEDEKERKE - Fabriekstraat	OCMW	36	3.731.376,74	3.567.626,29
WOLVERTEM - Godshuisstraat	OCMW	43	5.036.748,78	2.888.002,43
WEST-VLAANDEREN				
BRUGGE – Ten Boomgaarde	OCMW	38	5.105.518,65	3.964.430,39
BRUGGE – Assebroek	OCMW	33	3.639.765,23	1.141.498,85
OOST-VLAANDEREN				
SINT-NIKLAAS - Azalealaan	OCMW	60	7.870.088,16	2.529.112,15
LIMBURG				
HEUSDEN-ZOLDER-Hesdinstr.	OCMW	28	2.583.152,04	1.769.319,54
10 projecten		369		21.445.705,91

(a) geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, exclusief btw

(b) de geraamde kostprijs (alle kosten en lasten verbonden aan het opstalrecht, de volledige bouwkosten inclusief erelonen, de prefinancieringskosten gedurende de bouwperiode, exclusief btw)

UITGEVOERDE, OPGELEVERDE PROJECTEN OP 31 DECEMBER 2011

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aantal flats	Ingang erfpacht	Ontvangen canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN						
ZWIJNDRECHT-Dorp	OCMW	26	oktober 1997	153.962,64	1.429.613,34	1.651.929,65
ZOERSEL-St.-Antonius	OCMW	24	juni 1998	122.500,80	1.283.194,93	1.491.391,73
HOOGSTRATEN-Loenh.weg	OCMW	23	januari 1999	137.136,12	1.323.036,05	1.591.192,89
ARENDONK-Horeman	OCMW	20	december 1998	117.321,60	1.050.613,98	1.258.806,57
DEURNE-Booterlaar	OCMW	24	februari 2000	153.046,08	1.318.387,38	1.642.136,89
KAPellen-Hoogboom	VZW	22	februari 2000	129.214,80	1.288.259,07	1.386.416,23
KONTICH-Altena	OCMW	25	december 2003	194.115,00	895.224,58	2.128.076,52
ESSEN-Maststraat	OCMW	20	januari 2001	134.150,40	1.165.628,20	1.439.363,34
ESSEN-Maststraat - uitbreiding (fase 1)	OCMW	10	april 2010	65.541,60	428.752,46	1.114.602,45
RETIE-Kloosterhof	OCMW	24	november 2001	156.044,16	621.127,08	1.674.319,74
MERKSEM-De Brem	OCMW	42	januari 2002	252.297,36	871.697,37	2.707.138,69
VOSSELAAR-Woestenborghsln	OCMW	17	juni 2002	113.248,56	430.284,58	1.215.136,97
ANTWERPEN-Grisarstraat	OCMW	28	januari 2003	228.675,36	718.280,65	2.453.562,72
HEMIKSEM-St. Bernardusabdij	OCMW	24	mei 2004	153.734,40	2.191.183,00	1.685.377,26
RAVELS-Mgr. Paapsstraat	OCMW	25	augustus 2004	167.499,00	561.881,56	1.836.289,37
BRECHT-Gasthuisstraat	OCMW	25	april 2005	146.220,00	1.216.910,79	1.903.193,13
EKEREN-Geestenspoor	OCMW	19	juli 2006	110.937,96	527.990,35	1.731.724,68
NIJLEN - Ten Velden	VZW	21	januari 2011	64.377,60	892.763,63	2.426.572,31
BRECHT – St. Job	OCMW	36	december 2011	8.435,52	1.396.917,52	4.247.288,62
WEST-VLAANDEREN						
HOOGLEDE-Hogestraat	OCMW	22	februari 1999	133.958,88	1.492.469,64	1.437.339,01
LICHTERVELDE-Statiestraat	OCMW	19	februari 1999	114.658,92	1.132.407,67	1.230.240,98
TORHOUT-K. de Goedelaan	OCMW	21	februari 1998	121.794,12	1.185.172,32	1.306.796,30
LO-RENINGE-Reninge	OCMW	10	maart 1999	61.527,60	551.543,46	698.604,38

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

ROESELARE-Centrum	OCMW	30	oktober 2000	177.210,00	1.551.196,33	1.901.389,12
ZEDELGEM-Loppem	OCMW	14	september 2009	89.283,60	375.604,58	995.172,10
WAREGEM-Zuiderlaan	OCMW	63	april 2002	452.405,52	3.795.305,31	4.854.264,93
WERVIK-Gasstraat	OCMW	17	maart 2002	108.156,72	671.264,07	1.215.889,38
BRUGGE-St.-Andries	OCMW	36	december 2002	228.709,44	944.635,21	2.718.417,54
BRUGGE - De Vliedberg	OCMW	35	januari 2011	127.356,60	n.v.t.	4.536.254,77
MENEN-Lauwe	OCMW	19	maart 2003	129.155,16	555.425,10	1.385.782,73
MOORSLEDE-Marktstraat	OCMW	17	januari 2006	83.770,56	477.856,61	1.411.631,96
HOOGLEDE, Gits - Singellaan	OCMW	20	oktober 2011	19.168,80	1.043.456,25	2.631.140,85
BREDENE - Duinenzichterf	OCMW	48	december 2011	19.210,56	1.515.804,76	5.155.032,37
KORTEMARK - Hospitaalstraat	OCMW	33	december 2011	14.899,17	1.153.349,10	3.825.873,39
OOST-VLAANDEREN						
NINOVE-Denderwindeke	OCMW	20	november 1997	113.018,40	1.044.505,81	1.212.658,83
ASSENEDE-Bassevelde	VZW	15	juni 1998	82.810,80	811.548,10	888.510,01
AALST-Moorseel	OCMW	47	sept. + nov. 1998	272.531,16	2.284.370,71	2.924.145,95
NINOVE-Burchtstraat	OCMW	17	januari 2000	107.128,56	912.921,50	1.149.451,51
ASSENEDE-Oosteeklo	OCMW	16	juni 2000	97.526,40	1.169.194,69	1.046.421,43
DE PINTE-Bommelstraat	OCMW	20	augustus 2000	126.357,60	1.097.897,81	1.355.767,48
HAMME-Roodkruisstraat	OCMW	20	januari 2001	126.926,40	1.238.490,80	1.361.852,97
DEINZE-Ten Bosse	VZW	19	maart 2002	112.262,64	906.005,00	1.204.571,93
HAMME-Moerzeke	OCMW	11	mei 2004	89.638,56	300.819,65	996.160,25
ZULTE-Pontstraat	VZW	26	juni 2005	96.807,36	595.814,12	1.920.143,59
WAASMUNSTER-Molenstraat	OCMW	24	december 2005	121.714,56	697.046,93	2.064.529,27
DESTELBERGEN	OCMW	20	november 2006	121.173,60	600.629,30	1.998.805,04
SINT-NIKLAAS-Zwijgershoek	OCMW	36	februari 2009	114.661,44	1.631.812,54	3.382.787,41
VLAAMS-BRABANT						
OPWIJK-Kloosterstraat	OCMW	13	maart 1998	76.039,08	696.568,88	815.873,14
KORTENBERG-Leuvensestnwg	OCMW	24	juni 2007	135.069,12	742.522,02	2.398.855,72
ZAVENTEM-Sterrebeek	OCMW	15	september 2008	107.587,80	549.923,76	1.822.039,10
ZAVENTEM -Sint-Stevens-Woluwe	OCMW	18	december 2010	176.545,44	1.149.877,46	2.965.084,98
TIENEN-Houtemstraat	OCMW	31	april 2008	212.452,92	1.010.999,74	3.382.906,85
TIENEN-Houtemstraat (fase 2)	OCMW	31	april 2010	182.068,89	1.249.237,58	3.455.560,46
LENNIK	OCMW	16	september 2011	33.693,44	944.697,97	1.843.166,78
LIMBURG						
HAMONT-De Kempkens	OCMW	16	november 2000	100.536,96	972.542,97	1.078.707,46
LEOPOLDSBURG-Heppen	OCMW	19	november 2003	130.960,92	470.860,10	1.435.709,20
ZONHOVEN-Rozenkransweg	OCMW	31	oktober 2001	200.824,20	754.824,79	2.154.751,95
LEOPOLDSBURG-Centrum	OCMW	31	september 2004	207.375,12	833.141,60	2.304.535,76
AS-Dorpstraat	OCMW	18	oktober 2005	128.913,12	400.884,21	1.457.524,43
HAMONT-ACHEL-Achel	OCMW	25	november 2000	104.304,00	1.104.608,99	3.144.985,21
DILSEN-STOKKEM-Langs de Graaf	OCMW	28	mei 2008	219.905,28	1.100.841,53	3.330.436,57
ZONHOVEN-Dijkbeemdenweg	OCMW	40	augustus 2009	124.584,00	2.360.844,65	5.633.460,79
BERINGEN-Klitsbergwijk	OCMW	24	oktober 2009	121.553,28	1.071.539,26	2.979.192,56
		1530		8.334.695,66		132.596.946,20

(a) geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief btw, inclusief de contractuele vooruitbetalingen

(1) werkelijk ontvangen canon in 2011 - deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw (in 78% van de uitgevoerde projecten is de bezettingsgraad op 31.12.2011 gelijk aan 100%).

(2) de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid: voor de projecten Lichtervelde: inclusief administratief centrum, Hooglede: inclusief gemeentelijk centrum, Hamme: inclusief de onderbouw, Kapellen: inclusief ontspanningsruimte en verbindinggebouw, Hamont-Achel: inclusief verbindinggebouw en verbinding flat nr. 12, Oosteeklo: inclusief pastorie, Hemiksem: inclusief subsidieerbaar deel zijnde 70,25% van de algemene aanneming, Kontich: inclusief renovatie kasteeltje, Zulte: inclusief verbindinggang, Lennik inclusief gemeenschapsvoorzieningen, Hooglede (Gits) inclusief dagverzorgingscentrum. In de leasingovereenkomst wordt de verplichting opgenomen voor de leasingnemer om de nodige brandverzekering af te sluiten voor de nieuwbouwwaarde (zijnde de aanschaffingswaarde (a))

VI. STATUTAIRE JAARREKENING

1. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

AANPASSING STATUTEN

Met het oog op een efficiënte afhandeling van de administratieve formaliteiten die gepaard gaan met een statutenwijziging, is Serviceflats Invest voornemens om de statuten globaal te wijzigen eens er duidelijkheid zal bestaan over het (per hypothese) gewijzigde specifieke regelgevend kader van Serviceflats Invest. Serviceflats Invest zal in afwachting uiteraard de geldende wetgeving naleven en de statuten van de vennootschap zullen, zoals vermeld, in ieder geval tijdig worden aangepast aan het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Indien het in de toekomst voor SFI (reglementair) mogelijk en opportuun zou zijn om dergelijke verruimde activiteiten uit te voeren, zal zij de verschillende financieringsmogelijkheden nader dienen te onderzoeken.

2. RESULTATENREKENING

		<u>Toelichting</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
I.	Huurinkomsten (+)	C.a.	8.078.093,96	7.447.505,12
	Vergoeding financiële leasing en soortgelijken		8.078.093,96	7.447.505,12
NETTO HUURRESULTAAT			8.078.093,96	7.447.505,12
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			8.078.093,96	7.447.505,12
XIV.	Algemene Kosten van de vennootschap (-)	C.b.	-1.421.861,51	-1.284.171,00
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	C.c.	179.867,55	1.352.363,65
	- andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten		-21.977.355,97	-6.512.704,34
	- andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. de projecten		22.154.534,51	7.867.401,39
	- overige operationele opbrengsten en kosten		2.689,01	-2.333,40
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			6.836.100,00	7.515.697,77
OPERATIONEEL RESULTAAT			6.836.100,00	7.515.697,77
XX.	Financiële inkomsten (+)	C.d.	429.895,14	191.885,82
XXI.	Netto Intrestkosten (-)	C.e.	-2.122.273,40	-1.649.313,29
XXII.	Andere financiële kosten (-)	C.f.	-1.007,32	-550,15
XXIII.	Variaties reële waarde financiële activa/passiva (+/-)	C.g.	-6.521.005,17	-2.125.957,04
FINANCIEEL RESULTAAT			-8.214.390,75	-3.583.934,66
XXVI.	Vennootschapsbelasting (-)	C.h.	-17.358,08	-17.936,61
BELASTINGEN			-17.358,08	-17.936,61
NETTORESULTAAT			-1.395.648,83	3.913.826,50

Tot op heden heeft de vennootschap geen "ander uitgebreid inkomen" (other comprehensive income) in de zin van IAS 1, waardoor voor beide periodes (zowel voor 2011 als voor 2010), het "globaal resultaat" (statement of comprehensive income) overeenstemt met het nettoresultaat.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Ten opzichte van het vorige boekjaar zijn de huurinkomsten van de vennootschap met bijna 8,5% gestegen. De stijgende tendens van het vastgoedresultaat wordt verder gezet door enerzijds de 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 aangekondigde verhoogde bouwactiviteiten ondergingen zowel de algemene kosten van de vennootschap, alsook de netto intrestkosten een stijging. Zo werd om deze intense bouwactiviteiten te ondersteunen een bijkomende technische medewerker aangenomen, alsook een bijkomende boekhouder. Omdat alle nieuwe projecten met langlopende kredieten worden gefinancierd (vanaf het ogenblik van het ingaan van de erfpacht), stijgen eveneens de intrestkosten. Ook de kosten voor de korte termijnskredieten ten behoeve van de projecten die in uitvoering zijn zorgen voor een stijging van de netto intrestkosten, maar deze worden geneutraliseerd door de financiële inkomsten waarin prefinancieringsopbrengsten begrepen werden die worden doorgerekend in de investeringsbedragen van de projecten.

De economische waarde van de contracten die door de vennootschap afgesloten worden ten behoeve van de realisaties van de projecten, dienen conform de IAS/IFRS normen opgenomen te worden in de jaarrekening van de vennootschap. De dalende marktrente heeft deze waarde negatief beïnvloed, waardoor voor een aantal projecten geen winstmarges konden opgenomen worden, maar minderwaarden bij de "andere operationele bedrijfsopbrengsten en kosten".

Niet alleen de "marktwaarde" van de projecten werd negatief beïnvloed, maar vooral de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten onderging een bijkomende negatieve variatie van € 6.521.005,17 op 31 december 2011. Het negatieve resultaat van € 1.395.648,83 is aldus vooral het gevolg van de toepassing van de IAS/IFRS normen.

Abstractie makend van de impact van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en van de aanpassing van de economische winstmarge van de projecten, bedraagt het resultaat van de vennootschap **€ 5.588.129,23**.

3. RESULTAATVERWERKING

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
A. Nettoresultaat	-1.395.648,83	3.913.826,50
B. Toevoeging / onttrekking reserves (-/+)	6.551.698,83	1.242.223,50
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	6.521.005,17	2.266.608,29
- vorige boekjaren		
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren(-/+)	30.693,66	-1.024.384,79
Indien A+B kleiner is dan C kan enkel deze som uitgekeerd worden	5.156.050,00	5.156.050,00
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27 § 1 lid 1	4.478.739,30	4.312.444,62
D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C	677.310,70	843.605,38

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

4. RESULTAAT PER AANDEEL

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoresultaat		
toerekenbaar aan gewone en bijzondere aandeelhouders	-1.395.648,83	3.913.826,50
totaal aantal aandelen	10.210	10.210
per aandeel	-136,69	383,33
rendement t.a.v. uitgifteprijs van € 5.949,44	-2,30%	6,44%
beurskoers aandeel SFI op afsluitdatum 31/12	11.850,00	10.993,00
rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum 31/12	-1,15%	3,49%

Het maatschappelijk kapitaal bestaat uit 10.210 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, zijnde 10.060 gewone aandelen en 150 bijzondere aandelen met dezelfde dividendrechten. Er is geen toegestaan kapitaal. Het kapitaal kan conform artikel 6 van de statuten verhoogd of verlaagd worden door de algemene vergadering, beraadslagend volgens de regels die gelden voor een wijziging van statuten. Er werden geen effecten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen zodat het verwaterde rendement overeenstemt met het resultaat per aandeel.

5. BEPALING VAN HET BEDRAG VAN VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING

Het minimaal uit te keren resultaat werd berekend in overeenstemming met artikel 27 van het koninklijk besluit van 7 december 2010. De bevak moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen (1^o en 2^{de}):

1^o = 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van (A) het gecorrigeerde resultaat en van (B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling. (B) is voor Serviceflats Invest niet van toepassing ; (A), **het gecorrigeerd resultaat** wordt als volgt berekend:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
netto resultaat	-1.395.648,83	3.913.826,50
+ afschrijvingen	10.294,90	9.957,32
+/- overige niet-monetaire bestanddelen	6.983.778,06	1.466.771,95
+/- variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	6.521.005,17	2.125.957,04
+/- onroerende leasing-aanpassing reële waarde en actualisatie	462.772,89	-659.185,09
= gecorrigeerd resultaat	5.598.424,13	5.390.555,77

2^o de netto-vermindering van de schuldenlast van de bevak, tijdens het boekjaar: voor zowel boekjaar 2010 als 2011 is er een toename van de schuldenlast, geen vermindering.

Concreet betekent dit voor Serviceflats Invest dat het minimum uit te keren resultaat (in overeenstemming met het KB van 7 december 2010) gelijk is aan

80% van het gecorrigeerde resultaat, zijnde:	4.478.739,30	4.312.444,62
per aandeel	438,66	422,37
rendement t.a.v. uitgifteprijs van € 5.949,44	7,37%	7,10%
beurskoers aandeel SFI op afsluitdatum 31/12	11.850,00	10.993,00
rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum 31/12	3,70%	3,84%

De vermelde verplichting in art. 27 § 1 van het KB van 7 december 2010 doet geen afbreuk aan de toepassing van de bepalingen van artikel 617 en volgende van het Wetboek van vennootschappen, dat voorziet dat geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het netto

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

actief van de vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten. Onder netto actief wordt verstaan het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Gestort kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-12.902.149,00	-6.381.143,83
Niet uitkeerbaar eigen vermogen	47.842.246,00	54.363.251,17
Nettoactief	69.927.453,96	76.479.152,79
Voorgestelde dividenduitkering	5.156.050,00	5.156.050,00
Nettoactief na dividenduitkering	64.771.403,96	71.323.102,79
Resterende marge na uitkering	16.929.157,96	16.959.851,62

Tevens zou, conform het KB van 7 december 2010, geen dividenduitkering mogelijk zijn indien de schuldratio van de bevak boven de 65% zou liggen. Met een schuldgraad van 47,39% in 2011 (33,35% in 2010) blijft de bevak onder deze gelimiteerde schuldgraad (zie "Schuldgraad").

6. SCHULDGRAAD

De schuldgraad wordt berekend conform het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en mag niet meer bedragen dan 65% van de activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
totale schuldenlast (cfr. art. 27 § 1 van het KB van 7 december 2010)	75.006.563,77	41.526.150,19
totale activa (verminderd met de toegelaten afdekkingsinstrumenten)	158.288.808,79	124.506.168,78
	47,3859%	33,3527%

De maximale schuldgraad van 65% wordt door de uitvoering van alle projecten in de pijplijn niet overschreden. Ook de laatste projecten kunnen met vreemde middelen gefinancierd worden zonder overschrijding van deze schuldgraad. Wanneer de schuldgraad 50% overschrijdt, zal de vennootschap een financieel plan opmaken zoals opgelegd door artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

7. DIVIDENDPOLITIEK

Overeenkomstig artikel 20 § 4 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (voorheen artikel 119, §4 van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten), is artikel 616 van het wetboek vennootschappen -welke verplicht een wettelijke reserve aan te leggen- niet van toepassing. De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevak, mits naleving van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen. Indien nodig, en zoverre er voldoende winst is, wordt een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en om aan de aandeelhouders, conform het prospectus, een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren.

8. VOORGESTELD DIVIDEND PER AANDEEL

Na afsluiting van het boekjaar werd onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 16 mei 2012. De dividenduitkering wordt pas na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders als verplichting opgenomen.

Het minimaal uit te keren resultaat berekend overeenkomstig artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 bedraagt € 4.478.739,30. (zie punt "bepaling van het bedrag van de verplichte dividenduitkering" hierboven vermeld)

Het nettoresultaat van het boekjaar 2011 resulteert in een verlies van € 1.395.648,83.

De raad van bestuur wenst, zoals het voorgaande jaar, de dividenduitkering te baseren op de cash flow die door de vennootschap gegenereerd wordt en stelt derhalve voor om het nettoresultaat van het boekjaar met volgende elementen aan te passen (*) voor de bepaling van het dividend:

- impact variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	+ 6.521.005,17
- aanpassing economische winstmarge m.b.t. de projecten	+ 462.772,89
zodat het uitkeerbare resultaat	5.588.129,23 bedraagt.

Aan de gewone algemene vergadering zal de volgende bestemming worden voorgesteld:

	2011	2010
vergoeding van het kapitaal	5.156.050,00	5.156.050,00
per aandeel	505,00	505,00
rendement t.a.v. uitgifteprijs van € 5.949,44	8,49%	8,49%
beurskoers aandeel SFI op afsluitdatum	11.850,00	10.993,00
rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	4,26%	4,59%

Bij goedkeuring van deze winstverdeling zal een dividend worden uitgekeerd ten bedrage van € 505,00 per aandeel (zoals ook voor boekjaar 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 aanpassing van het resultaat ten behoeve van de uitkering van het dividend, kan enkel indien voldoende reserves beschikbaar zijn. De aanrekening van het dividend gebeurt in eerste instantie op het nettoresultaat van het boekjaar. Gezien het nettoresultaat negatief is, dient het voorgesteld dividend t.b.v. € 5.156.050,00, alsook het verlies t.b.v. € 1.395.648,86 aangerekend te worden op de reserves. Aldus zal, na goedkeuring door de algemene vergadering van 16 mei 2012, een bedrag van € 6.551.698,83 aangerekend worden op de rubriek "reserves" die op datum van 31 december 2011 een bedrag bevat van € 10.578.707,79.*

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

9. BALANS (STATEMENT OF FINANCIAL POSITION)

<u>ACTIVA</u>	<u>Toelichting</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
I. Vaste Activa		152.546.024,75	122.492.676,97
D. Andere materiële vaste activa	<i>D.a.</i>	21.522.045,22	6.741.122,62
E. Financiële vaste activa	<i>D.b.</i>	2.182,40	2.182,40
F. Vorderingen financiële leasing	<i>D.c.</i>	117.510.528,99	101.775.330,92
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	<i>D.d.</i>	13.511.268,14	13.974.041,03
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>		<i>102.257,92</i>	<i>626.026,30</i>
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>		<i>13.409.010,22</i>	<i>13.348.014,73</i>
II. Vlottende activa		5.742.784,04	2.013.491,81
D. Handelsvorderingen	<i>E.a.</i>	109.206,79	5.938,34
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	<i>E.b.</i>	137.517,83	188.809,19
<i>vennootschapsbelasting</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>andere</i>		<i>137.517,83</i>	<i>188.809,19</i>
F. Kas en kasequivalenten	<i>E.c.</i>	5.394.169,16	1.698.617,12
G. Overlopende rekeningen	<i>E.d.</i>	101.890,26	120.127,16
TOTAAL ACTIVA		158.288.808,79	124.506.168,78
<u>PASSIVA</u>			
EIGEN VERMOGEN		69.927.453,96	76.479.152,79
A. Kapitaal	<i>F.a.</i>	60.744.395,00	60.744.395,00
C. Reserves	<i>F.b.</i>	10.578.707,79	11.820.931,29
D. Nettoresultaat van het boekjaar	<i>F.c.</i>	-1.395.648,83	3.913.826,50
VERPLICHTINGEN		88.361.354,83	48.027.015,99
I. Langlopende verplichtingen		65.992.187,31	43.531.182,14
B. Langlopende financiële schulden	<i>G.a.</i>	53.090.038,31	37.150.038,31
C. Andere langlopende financ. verplichtingen	<i>G.b.</i>	12.902.149,00	6.381.143,83
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		<i>12.902.149,00</i>	<i>6.381.143,83</i>
II. Kortlopende verplichtingen		22.369.167,52	4.495.833,85
B. Kortlopende financiële schulden	<i>G.c.</i>	16.100.000,00	0,00
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	<i>G.d.</i>	5.668.993,15	4.249.479,57
Andere:			
<i>Leveranciers</i>		<i>5.515.115,83</i>	<i>4.097.476,85</i>
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>		<i>153.877,32</i>	<i>152.002,72</i>
E. Andere kortlopende verplichtingen	<i>G.e.</i>	147.532,31	126.632,31
F. Overlopende rekeningen	<i>G.f.</i>	452.642,06	119.721,97
<i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (canon)</i>		<i>0,00</i>	<i>12.443,86</i>
<i>Andere</i>		<i>452.642,06</i>	<i>107.278,11</i>
TOT. EIGEN VERMOGEN+VERPLICHTINGEN		158.288.808,79	124.506.168,78

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

De aangekondigde verhoogde bouwactiviteiten worden ook in de balans op 31 december 2011 reeds duidelijk zichtbaar, enerzijds door de toename van de investeringsbedragen van de serviceflatgebouwen begrepen bij de vaste activa, maar anderzijds ook door de toename van de financiële schulden begrepen bij de verplichtingen. De "andere materiële vaste activa" bevatten de investeringen met betrekking tot de 469 serviceflats die nog in uitvoering of in voorbereiding zijn, terwijl het bedrag bij "vorderingen financiële leasing" verhoogt telkens wanneer gebouwen ter beschikking worden gesteld aan de OCMW's en vzw's. In 2011 werden er 153 flats afgewerkt en overgedragen. Omdat alle nieuwe projecten met vreemde middelen worden gefinancierd, nemen de financiële verplichtingen toe, zowel de langlopende als de kortlopende. De straight loans (begrepen bij de kortlopende financiële schulden) dienen om tijdelijke liquiditeitsbehoeften in te vullen en zullen na toewijzing aan een project, omgezet worden in een langlopende financiering. (zie ook "financieringsrisico en indekking van het renterisico")

Doordat de vennootschap voor 16 van de intussen 22 opgenomen langlopende financieringen haar renterisico heeft ingedekt via interest rate swaps, dient ingevolge de toepassing van IAS 39 een verplichting opgenomen te worden t.b.v. € 12.902.149,00, als zijnde de "reële waarde" van deze afdekkingsinstrumenten. Vooral de evolutie van deze reële waarde beïnvloedt het resultaat, alsook het eigen vermogen van de vennootschap. De schuldgraad wordt niet beïnvloedt door deze afdekkingsinstrumenten, gezien deze niet in rekening worden gebracht bij de berekening hiervan (conform het KB van 7 december 2010). De stijging van de schuldgraad van 33,35% op 31 december 2010 tot 47,39% op 31 december 2011 is het gevolg van de aanwending van de financieringen op lange termijn. (*)

De maximale schuldgraad van 65% wordt door de uitvoering van alle projecten in de pijplijn niet overschreden. Ook de laatste projecten kunnen met vreemde middelen gefinancierd worden zonder overschrijding van deze schuldgraad. Wanneer de schuldgraad 50% overschrijdt, zal de vennootschap een financieel plan opmaken zoals opgelegd door artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Voor de verwerking van de leasingcontracten conform IAS/IFRS, zie "Grondslagen voor financiële verslaggeving"

10. NETTOACTIEF PER AANDEEL

	2011	2010
totale activa	158.288.808,79	124.506.168,78
opeisbare passiva op korte of lange termijn	-88.361.354,83	-48.027.015,99
NETTOACTIEF	69.927.453,96	76.479.152,79
inventariswaarde/aandeel	6.848,92	7.490,61

inventariswaarde / aandeel (excl. de toegelaten afdekkingsinstrumenten, begrepen bij de langlopende financiële verplichtingen voor 2011 € 12.902.149 en voor 2010 € 6.381.143,83)

	8.112,60	8.115,60
--	----------	----------

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

11. MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN *(STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY)*

	KAPITAAL	reserve voor impact swaps (*)	andere reserves	overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVE	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans volgens IFRS op 1 januari 2010	60.744.395,00	-4.666.763,52	11.283.515,27	3.889.233,21	10.505.984,96	6.470.996,33	77.721.376,29
winst van het boekjaar					0,00	3.913.826,50	
dividenden vorige boekjaar					0,00	-5.156.050,00	
toevoeging/onttrekking aan		552.227,98		762.718,35	1.314.946,33	-1.314.946,33	
Balans volgens IFRS op 31 december 2010	60.744.395,00	-4.114.535,54	11.283.515,27	4.651.951,56	11.820.931,29	3.913.826,50	76.479.152,79
Balans volgens IFRS op 1 januari 2011	60.744.395,00	-4.114.535,54	11.283.515,27	4.651.951,56	11.820.931,29	3.913.826,50	76.479.152,79
winst van het boekjaar						-1.395.648,83	
dividenden vorige boekjaar						-5.156.050,00	
toevoeging/onttrekking aan		-2.266.608,29		1.024.384,79	-1.242.223,50	1.242.223,50	
Balans volgens IFRS op 31 december 2011	60.744.395,00	-6.381.143,83	11.283.515,27	5.676.336,35	10.578.707,79	-1.395.648,83	69.927.453,96

(*) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)

Het detail van de reserves zal nog verder gedetailleerd uitgewerkt worden gedurende boekjaar 2012.

Er werd geen onderscheid gemaakt tussen vermogenswijzigingen die wel en deze die niet het gevolg zijn van verrichtingen met aandeelhouders-eigenaars, gezien de vennootschap niet beschikt over minderheidsbelangen.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

12. KASSTROOMTABEL (STATEMENT OF CASH FLOWS)

	2011	2010
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	1.698.617,12	4.787.613,81
1 KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-27.593.073,64	-4.001.659,85
Resultaat voor betaalde belastingen	-1.378.290,75	3.931.763,11
betaalde belastingen	-17.358,08	-17.936,61
Nettoresultaat van het boekjaar	-1.395.648,83	3.913.826,50
+ betaalde intresten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	2.122.273,40	1.649.313,29
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. betaalde intresten)	726.624,57	5.563.139,79
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	473.067,79	-649.227,77
afschrijvingen op materiële activa	10.294,90	9.957,32
onroerende leasing-geactualiseerde winstmarge projecten	206.171,19	-794.869,51
onroerende leasing-afname geactualiseerde winstmarge projecten	256.601,70	135.684,42
NETTORESULTAAT UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	1.199.692,36	4.913.912,02
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		
Beweging van de activa	-30.545.199,67	-11.216.627,33
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	-14.776.261,41	10.746,06
vorderingen financiële leasings	-15.735.198,07	-11.117.584,39
Handelsvorderingen	-103.268,45	2.200,54
terug te vorderen belastingen	-68.876,09	96.412,61
andere kortlopende activa	120.167,45	-133.191,86
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	18.236,90	-75.210,29
Beweging van de verplichtingen	1.752.433,67	2.301.055,46
Handelsschulden	1.417.638,98	2.164.772,31
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	1.874,60	12.453,33
overlopende rekeningen	332.920,09	123.829,82
NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-28.792.766,00	-8.915.571,87
2 KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	- 14.956,09	- 15.168,37
andere materiële vaste activa	- 14.956,09	- 15.168,37
3 KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	31.303.581,77	927.831,53
Kas-elementen begrepen in het resultaat	-2.122.373,40	-1.649.313,29
nominale intrestlasten	-961.318,19	-301.656,26
ontvangen intresten (swap)	520.309,92	270.487,85
vaste rentevoet	-1.681.265,13	-1.618.144,88
Niet-kas elementen begrepen in het resultaat	6.521.005,17	2.125.957,04
variatie reële waarde financiële activa/passiva	6.521.005,17	2.125.957,04
NETTO RESULTAAT UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	4.398.731,77	476.643,75
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	32.040.000,00	5.632.744,63
Toename (+) van de financiële schulden	32.040.000,00	5.632.744,63
Verandering verplichtingen	-5.135.150,00	-5.181.556,85
betalingen dividenden vorig boekjaar-oprichtersaandelen	-75.750,00	-75.750,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-aandelen op naam	-36.360,00	-36.360,00
betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-5.023.040,00	-5.069.446,85
NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	26.904.850,00	451.187,78
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	5.394.169,16	1.698.617,12

13. TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING

A. Grondslagen voor financiële verslaggeving

Algemeen

Serviceflats Invest ("de vennootschap") is een vastgoedbevak naar Belgisch recht. Aandelen van de vennootschap staan genoteerd op Euronext Brussel. De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gelegen aan de Plantin & Moretuslei 220 te 2018 Antwerpen.

Statutair doel / Strategie

De vennootschap belegt haar activa in vastgoed hetzij in volle eigendom hetzij onder vorm van zakelijke rechten. De vennootschap opteert voor de beperking tot de categorie beleggingen als bedoeld in artikel 7 alinea 1, 5° van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (voorheen artikel 122 § 1, 5° van de wet op de financiële transacties en de financiële markten van 4 december 1990), bestaande uit serviceflatgebouwen of woningcomplexen met dienstverlening, zoals bedoeld in artikel 2, 5° van de decreten inzake voorzieningen voor bejaarden, gecoördineerd op 18 december 1991, en die als dusdanig erkend werden op basis van het voorgelegde erkende investeringsprogramma. Deze dienen te voldoen aan de criteria vastgesteld voor onroerende goederen bestemd voor de sociale huisvesting, zoals vastgelegd in het KB met betrekking tot de vastgoedbevaks d.d. 7 december 2010. Deze woningcomplexen kunnen in leasing gegeven worden en dit kan de hoofdactiviteit van de bevak zijn.

Conformiteitsverklaring

De jaarrekening van de vennootschap wordt opgemaakt overeenkomstig de "International Financial Reporting Standards (IFRS's)" van de "International Accounting Standards Board (IASB)" en de "Standing Interpretations" van het "International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)" van het "IASB" zoals ze van kracht zijn bij het afsluiten van het boekjaar, zoals ze goedgekeurd werden door de Europese Commissie. In alle materiële aspecten is de jaarrekening conform met de Richtlijnen van de Europese Gemeenschap met betrekking tot de enkelvoudige jaarrekening. Het verplichte schema van balans en resultatenrekening, opgelegd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, wordt gebruikt.

De vennootschap heeft volgende nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen die verplicht van toepassing zijn vanaf boekjaar 2011 toegepast, namelijk:

- IAS 24 "Informatieverschaffing over verbonden partijen"
- IAS 23 "Financiële instrumenten: presentatie"

Volgende nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen hebben geen invloed op de financiële staten van Serviceflats Invest:

- IFRS 1 "Eerste toepassing"
- IFRIC 14 "Vooruitbetalingen bij minimale vereiste dekkingsbijdrage"
- IFRIC 19 "Afhlossing van financiële verplichtingen met eigenvermogensinstrumenten"

De vennootschap heeft niet geopteerd voor een vervroegde toepassing van nieuwe normen, wijzigingen of interpretaties van bestaande normen die werden uitgegeven vóór de publicatie van de financiële staten maar die pas van kracht worden na het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2011.

Voorstellingsbasis

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in euro, tenzij anders vermeld. De enkelvoudige jaarrekening wordt opgemaakt op basis van de historische kostprijs, behalve voor financiële instrumenten en activa die aan reële waarde gewaardeerd worden.

De projectontwikkelingen en de leasingvorderingen worden gewaardeerd zoals hieronder wordt toegelicht.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Leasingactiviteiten

De activiteit van de bevak wordt conform IAS 18 § 13 opgesplitst in twee economische activiteiten: enerzijds de constructieactiviteit, zijnde het oprichten van serviceflatgebouwen (onderworpen aan IAS 11 en IAS 18), en anderzijds de leasingactiviteit welke een aanvang neemt na de terbeschikkingstelling van de gebouwen (onderworpen aan IAS 17).

De winst wordt grotendeels toegerekend aan de eerste activiteit, zijnde de constructiefase, door het leveren van de knowhow en de specialisatie van de vennootschap (coördinatie van de studies en werken, beheersing van de bouwkost, specifiek concept voor senioren, aangepaste technische uitrusting, enz.). De economische winst van een project wordt aldus gerealiseerd tijdens de constructiefase.

Na de oplevering van het gebouw worden de risico's verbonden aan het vastgoed overgedragen aan de leasingnemer aan wie de serviceflats in erfpacht worden gegeven en is de periode van dienstverlening voor de bevak voor het grootste deel voorbij. In de praktijk blijft de vennootschap evenwel betrokken bij de instandhouding van het vastgoed m.b.t. advies of tussenkomsten bij eventuele bouwschade of opgelegde aanpassingen, opvolgen van de leasebetalingen enz., zodat toch een beperkt deel van de economische winst die door de vennootschap gegenereerd wordt in het kader van het project, betrekking heeft op de leasingperiode.

De vorderingen met betrekking tot de leasingovereenkomsten worden boekhoudkundig opgenomen bij de vaste activa onder 3 rubrieken, zijnde de "projectontwikkelingen", de "handelsvorderingen" en de "vorderingen financiële leasings". De rubriek "projectontwikkelingen" bevat de nominale waarde van de gemaakte kosten met betrekking tot projecten in voorbereiding en projecten in uitvoering. De rubriek "vorderingen financiële leasings" bevat de investeringskost van de overgedragen en aldus in erfpacht gegeven projecten, verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen.

De rubriek "handelsvorderingen" bevat de winstmarge die wordt toegerekend aan de constructiefase van een project, welke wordt geactiveerd via de resultatenrekening vanaf de ondertekening van de leasingovereenkomst tot het moment van de terbeschikkingstelling van een gebouw.

1. Serviceflatgebouwen in oprichting of in voorbereiding

Kosten m.b.t. projecten waarvoor reeds een principiële beslissing werd genomen door het OCMW of de vzw

De serviceflatgebouwen in oprichting, in voorbereiding of voorafgaande studie worden bij de rubriek "andere materiële vaste activa" opgenomen aan nominale waarde vanaf de datum van principiële beslissing van de toekomstige lessee (OCMW of vzw). Deze principiële beslissing bepaalt dat alle kosten welke door Serviceflats Invest worden gedaan met betrekking tot deze projecten zullen worden terugbetaald door het OCMW of de vzw in geval de notariële leasingovereenkomst niet wordt verleden.

Voor de ontvangst van een principiële beslissing worden de kosten gemaakt met betrekking tot het onderhandelen voor het sluiten van de leasingovereenkomst onmiddellijk ten laste genomen.

Kosten m.b.t. projecten waarvoor een notariële leasingovereenkomst werd verleden

Pas bij het verlijden van de notariële leasingovereenkomst bestaat de zekerheid dat een gebouw zal worden opgericht middels een opstalrecht, en dat dit gebouw na voltooiing van de werkzaamheden zal worden overgedragen aan de lessee middels een erfpacht. De ontvangen facturen m.b.t. deze gebouwen worden aan nominale waarde opgenomen bij de rubriek "andere materiële vaste activa". Voor elke betaalde factuur worden prefinancieringskosten geactiveerd bij de vordering, welke berekend worden op basis van de euribor zoals contractueel bepaald werd, vanaf de datum van betaling ervan tot de datum van de terbeschikkingstelling van het gebouw.

Vooraleer een notariële akte kan verleden worden, heeft de vennootschap reeds de nodige studies dienen te verrichten. Deze studiekosten, welke contractueel bepaald worden als zijnde een percentage op het bedrag van een aantal uit te voeren werken, worden via de resultatenrekening geactiveerd. Vanaf deze datum bestaat immers de zekerheid dat een gebouw zal worden opgericht en kan het bedrag aan studiekosten betrouwbaar worden gewaardeerd.

Drie maanden na de voorlopige oplevering wordt het saldo van het contractueel bepaalde bedrag aan verzekeringskosten opgenomen in de resultatenrekening, in functie van al dan niet openstaande schadeclaims.

Op het moment van de gebruiksklaarheid, bij de terbeschikkingstelling van een serviceflatgebouw, gebeurt een overboeking naar de rekeningen "vorderingen financiële leasing".

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

In functie van de vordering der werken wordt de winstmarge m.b.t. de onroerende leasingcontracten berekend en opgenomen in de resultatenrekening conform IAS 18 §13. Dit bedrag wordt geactiveerd als handelsvordering (zie verder).

2. Handelsvorderingen – projecten

De rubriek "handelsvorderingen" bevat de winstmarge die wordt toegerekend aan de constructiefase van een project, welke wordt geactiveerd via de resultatenrekening vanaf de ondertekening van de leasingovereenkomst tot het moment van de terbeschikkingstelling van het een gebouw.

Deze winstmarge wordt bepaald door de toekomstige kasstromen te verdisconteren tegen een discontovoet dewelke gelijk is aan de IRS rentevoet, verhoogd met 12, 15,4, 25, 80, 105, 110 of 115 basispunten, geldend op de dag van het afsluiten van de leasingovereenkomst. Aldus bekomt men de geactualiseerde waarde van de toekomstige inkomstenstromen. De verhoging met 12, 15,4, 25, 80, 105, 110 of 115 basispunten is afhankelijk van de marge welke de vennootschap aan de bank betaalt als financieringskost. Voor de projecten gefinancierd met eigen middelen wordt de IRS rentevoet verhoogd met 25 basispunten (of 80 basispunten voor een vzw), dewelke overeenstemt met de oudst gekende financieringskost. Voor nieuwe projecten zal de raad van bestuur de discontovoet bepalen op basis van de op dat ogenblik geldende marktvoorwaarden.

Deze percentages zullen op regelmatige basis door de raad van bestuur worden geëvalueerd.

De geactualiseerde winstmarge van de projecten wordt tijdens de bouwphase conform IAS 11 § 22 en volgende en IAS 18 § 9 berekend en rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening als andere operationele opbrengst.

Deze winst wordt erkend op basis van de "percentage of completion" methode met als verdeelsleutel de ratio van de gelopen kosten ten aanzien van de gebudgetteerde kosten.

Anderzijds, wordt deze waarde opgenomen in de balans in de rubriek "handelsvorderingen", welke de economische realiteit weerspiegelt die inherent is aan de activiteit van de vennootschap (zoals adviesverlening en projectmanagement).

Van deze vordering wordt een bedrag afgetrokken dat overeenstemt met de geactualiseerde kosten van dienstverlening tijdens de looptijd van de erfpachtperiode. Dit bedrag werd begroot op € 85.000,00 per project (niet geactualiseerd) en zal door de raad van bestuur jaarlijks geëvalueerd worden in functie van de geraamde toekomstige loonkosten tijdens de leasingactiviteit.

Gedurende de looptijd van de overeenkomst wordt de vordering afgebouwd door deze in mindering te brengen in de resultatenrekening van de opbrengsten van de financiële leasings bij de huurinkomsten. Op deze manier vertegenwoordigt de opname van de huurinkomsten, cfr. IAS 17 § 39 een constant rendement op de netto-investering.

3. Vorderingen financiële leasing

De investeringskost van de in erfpacht gegeven serviceflatgebouwen, wordt opgenomen als vordering ten aanzien van het OCMW of de vzw, conform IAS 17.

Zoals reeds vermeld werd bij de handelsvordering, dient voor de bepaling van de netto-investering en de impliciete rentevoet van de leaseovereenkomst rekening gehouden te worden met het gegeven dat de opbrengsten verbonden met de constructiefase reeds bij aanvang van de erfpacht (dus bij de oplevering van de gebouwen) werden opgenomen in de resultatenrekening. Hierbij is de eigenlijke leasevordering gelijk aan de kostprijs van het geleaste actief, welke aan het begin van de erfpachtperiode wordt opgenomen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing".

De winstmarge welke wordt toegerekend aan de constructiefase van de projecten, wordt opgenomen bij de rubriek "Handelsvorderingen".

De canon-ontvangsten welke de erfpachtvergoedingen vertegenwoordigen, dienen conform het KB van 7 december 2010, geboekt te worden bij de rubriek "Huurinkomsten", gezien de hoofdactiviteit van de bevak erin bestaat serviceflatgebouwen op te richten in het kader van financiële leasings.

De leasingnemer stelt voldoende waarborgen bij de aanvang van de leasingovereenkomst teneinde haar verplichtingen na te komen. De door de leasingnemers verschuldigde canonvergoedingen (erfpachtvergoedingen) zijn steeds volledig verschuldigd, ongeacht de bezettingsgraad van de serviceflats. Tevens wordt in de leasingovereenkomst bepaald dat alle kosten en herstellingswerkzaamheden na voorlopige oplevering van het gebouw, voor rekening zijn van de leasingnemer.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

De serviceflatgebouwen van de vennootschap worden indien nodig door een onafhankelijke schatter gewaardeerd. Deze waardering is opgemaakt in overeenstemming met de Internationale Waarderingsstandaarden, opgesteld door het IVSC (International Valuation Standards Committee), maar is niet bindend voor de opstelling van de jaarrekening, gezien de serviceflatgebouwen niet als "vastgoedbelegging" worden opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap maar als vordering.

Andere Materiële vaste activa

Een materieel vast actief wordt opgenomen aan kostprijs indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de vennootschap zullen vloeien en indien de kostprijs van het activa betrouwbaar kan worden bepaald (kostprijs van het actief is het equivalent van de contante prijs op datum van opname in de balans).

De kostprijs omvat alle directe kosten en alle rechtstreeks toerekenbare kosten om het actief op de locatie en in de staat te krijgen die noodzakelijk is om te functioneren op de beoogde wijze. Financieringskosten worden niet geactiveerd.

Latere uitgaven verbonden aan een materieel vast actief worden meestal als last opgenomen wanneer ze gedaan worden. Dergelijke uitgaven worden enkel geactiveerd indien duidelijk kan worden aangetoond dat ze resulteren in een toename van de toekomstige economische voordelen die verwacht worden uit het gebruik van het materieel vast actief in vergelijking met de oorspronkelijke raming.

Na de opname worden alle materiële vaste activa gewaardeerd aan hun kostprijs, verminderd met eventuele gecumuleerde afschrijvingen en eventuele gecumuleerde bijzondere waardevermindering-verliezen.

De verschillende categorieën van materiële vaste activa worden aan de hand van de lineaire methode afgeschreven over hun geschatte gebruiksduur. De afschrijving vangt aan op het moment dat de activa klaar zijn voor hun beoogde gebruik. De voorziene levensduur wordt jaarlijks geëvalueerd.

De geschatte gebruiksduur van de belangrijkste materiële vaste activa ligt binnen de volgende vorken:

Uitrusting gebouw	3 jaar
Meubilair	10 jaar
Computers	3 jaar
Kantoormachines	4 jaar
Rollend materieel	3 jaar
Inrichting kantoren	3 jaar

De winst of het verlies als gevolg van de buitengebruikstelling of vervreemding van een actief wordt bepaald als zijnde het verschil tussen de netto-opbrengst bij vervreemding en de boekwaarde van het actief. Dit verschil wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Financiële vaste activa

Financiële activa gewaardeerd aan reële waarde

De reële waarde-schommelingen van de financiële instrumenten worden gewaardeerd aan reële waarde via de resultatenrekening.

Andere financiële vaste activa

De andere financiële activa welke de betaalde borgtochten bevatten, worden gewaardeerd aan nominale waarde.

Handelsvorderingen (andere dan deze m.b.t. de leasingactiviteiten)

Handelsvorderingen en overige vorderingen betreffen kortlopende vorderingen en worden gewaardeerd aan nominale waarde, verminderd met de eventuele bijzondere waardeverminderingen voor oninbare vorderingen welke als verlies voor bijzondere waardeverminderingen worden opgenomen in de resultatenrekening.

Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten de contante middelen en de saldi op de zichtrekeningen en worden in de balans opgenomen aan nominale waarde.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Bijzondere waardeverminderingen voor niet-financiële activa

De vennootschap beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een niet-financieel actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzondere waardevermindering geboekt om de boekwaarde van het actief terug te brengen tot de realiseerbare waarde.

De realiseerbare waarde van een actief wordt gedefinieerd als de hoogste waarde van de reële waarde min verkoopkosten (uitgaande van een niet gedwongen verkoop) of de gebruikswaarde (op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cash flows). De eruit resulterende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de resultatenrekening geboekt.

Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen worden via de resultatenrekening teruggenomen indien er een wijziging is opgetreden in de schatting die wordt gebruikt voor de bepaling van de realiseerbare waarde van het actief sinds de opname van het laatste verlies voor bijzondere waardevermindering.

Kapitaal

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 10.210 volgestorte aandelen (waarvan 150 bijzondere aandelen en 10.060 gewone aandelen) zonder vermelding van nominale waarde, en wordt opgenomen in het eigen vermogen.

Dividenden

Dividenden worden opgenomen als een verplichting in de periode waarin ze formeel worden toegekend, zijnde goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

Financiële schulden

Financiële schulden worden gewaardeerd aan nominale waarde, opgesplitst al naargelang ze kort- of langlopend zijn.

Afgeleide financiële instrumenten

De afgeleide financiële instrumenten waarvan de vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting en worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen.

Voorzieningen

Voorzieningen worden in de balans opgenomen indien de vennootschap een bestaande verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden en als het waarschijnlijk is dat de afwikkeling van deze verplichting resulteert in een uitgave en het bedrag van deze verplichting tevens op een betrouwbare wijze kan bepaald worden.

Het bedrag van de voorziening is gebaseerd op een schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden voorzieningen verdisconteerd op basis van een disconteringsvoet waarbij rekening wordt gehouden met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van het geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

Belastingvorderingen- en verplichtingen

Belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

Opbrengsten en kosten

De opbrengsten en kosten worden pro rata temporis in de resultatenrekening opgenomen, in overeenstemming met de essentie van de hierop betrekking hebbende overeenkomst.

Personeelsbeloningen

De vennootschap heeft geen pensioenregelingen. Wel werd door de raad van bestuur een remuneratiebeleid opgemaakt tot uitkering van een premie, in functie van de toename van de winst van de vennootschap. Alsook gebeurt een maandelijkse bijdrage aan een groepsverzekering.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Belastingen

Alle inlichtingen van fiscale aard worden verstrekt op grond van wetten, decreten en administratieve richtlijnen die op het ogenblik van opstelling van de jaarrekening van kracht zijn.

Hoewel Serviceflats Invest onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, is de grondslag daarvoor zeer beperkt waardoor zij in de praktijk quasi geen vennootschapsbelasting zal betalen. In het algemeen zijn de huuropbrengsten, de financiële opbrengsten en de verwezenlijkte meerwaarden bij de realisatie van activa vrijgesteld van belastingen en wordt de vennootschapsbelasting berekend op de verworpen uitgaven, de abnormale voordelen en geheime commissielonen.

Volgens artikel 161bis en 161ter van het wetboek successierechten is de vennootschap jaarlijks een taks verschuldigd als collectieve beleggingsinstelling van 0,08% berekend op het totaal van de in België op 31 december van het voorafgaande jaar netto uitstaande bedragen.

Tevens geniet de vennootschap conform artikel 116 en 118 § 1,6de van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische bevak.

Vermits Serviceflats Invest exclusief in woongelegenheden in België investeert, zal er in overeenstemming met de bepalingen van het "Wetboek van de Inkomstenbelastingen 92, artikel 313" en het "Koninklijk Besluit tot uitvoering van het WIB 92, artikel 106 § 8 en artikel 117 § 13" geen roerende voorheffing op de dividenden geheven worden. Indien er door een wetswijziging toch roerende voorheffing zou verschuldigd zijn, zal Serviceflats Invest ingevolge de contractuele bepalingen de canonvergoedingen dermate verhogen dat het niveau van de uitgekeerde dividenden (na roerende voorheffing) onaangetaast blijft.

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van successierechten (Wetboek der successierechten, Vlaamse Gewest, artikel 55bis – Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995 - Circulaire nr. 2 van 27 maart 1997). De aandelen moeten op datum van het overlijden minstens 5 jaar eigendom zijn van de houder. Bovendien dient de houder in het bezit zijn gekomen van de aandelen uiterlijk in het jaar 2005, met uitzondering van verkrijging onder echtgenoten en erfgenamen in de eerste graad waarvoor nog geen vrijstelling van successierechten verleend werd. Om de vrijstelling te bekomen dienen de aandelen vermeld te worden in de aangifte van de nalatenschap en dient uitdrukkelijk om de vrijstelling verzocht te worden.

Een geldig attest dient bij de aangifte te worden gevoegd hetwelk wordt afgeleverd door de kredietinstellingen die de financiële dienst verrichten voor Serviceflats Invest. De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5.949,44 worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de netto-dividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap. De voorwaarden tot vrijstelling van successierechten kunnen eveneens geraadpleegd worden op de website www.sfi.be.

Winst per aandeel

Het minimale uit te keren resultaat wordt berekend conform het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en wordt evenredig verdeeld tussen alle 10.210 aandelen.

Gesegmenteerde informatie

Het rendements- en risicoprofiel van Serviceflats Invest wordt beïnvloed door de financieringswijze van de projecten. De serviceflatgebouwen worden enerzijds opgericht met eigen middelen en anderzijds met vreemde middelen uit langlopende financieringen. De segmentatiebasis van Serviceflats Invest bestaat aldus uit de verdeling tussen inkomsten gegenereerd uit enerzijds de erfpachtvergoedingen van projecten gefinancierd met vreemde middelen en anderzijds uit de erfpachtvergoedingen van projecten gefinancierd met eigen middelen. De categorie "niet-toegewezen" omvat de kosten die niet specifiek toegewezen worden aan één van de twee segmenten.

Enkel dit bedrijfssegment wordt gerapporteerd en aangemerkt als belangrijkste bedrijfssegment. Er wordt geen geografische segmentatie opgemaakt gezien Serviceflats Invest enkel actief is in Vlaanderen en in Brussel.

Het resultaat van een segment omvat de opbrengsten en kosten die rechtstreeks door een segment worden gegenereerd, inclusief het relevante deel van de opbrengsten en kosten dat redelijkerwijs aan het segment kan worden toegerekend.

De activa en verplichtingen van een segment omvatten de activa en verplichtingen die direct toe te rekenen zijn aan een segment, inclusief de activa en verplichtingen die redelijkerwijs aan het segment kunnen worden toegerekend.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Gebeurtenissen na balansdatum

Er kunnen zich na balansdatum gebeurtenissen voordoen die bijkomende informatie geven over de financiële situatie van de onderneming op balansdatum (adjusting events). Deze informatie laat toe schattingen te verbeteren en een betere weerspiegeling te geven van de werkelijke toestand op balansdatum. Deze gebeurtenissen vereisen een aanpassing van de balans en het resultaat. Andere gebeurtenissen na balansdatum worden vermeld in de toelichting indien ze een belangrijke impact kunnen hebben.

B. Risico's

FINANCIERINGSSTRATEGIE EN DEKKING VAN HET RENTERISICO

De eerst gebouwde serviceflats werden met eigen middelen van de vennootschap gefinancierd. Na aanwending van de eigen middelen, deed de vennootschap beroep op lange termijnkredieten bij de banken om al de overige projecten, opgenomen in het investeringsprogramma, te kunnen financieren. Bij realisatie van alle 1.999 flats in de pijplijn zal de maximale wettelijke schuldgraad van 65% (in overeenstemming met het KB van 7 december 2010) naar verwachting, nog niet bereikt zijn. Op 31 december 2011 bedraagt deze schuldgraad 47,39%.

Korte termijn

Tijdens de bouwfase worden de vorderingsstaten van de aannemers vereffend met kredieten waarvoor Serviceflats Invest indien nodig een korte termijn financiering via straight loans afsluit. De tijdelijke liquiditeitsbehoeften werden gedurende het boekjaar 2011 gefinancierd door enerzijds haar eigen beschikbare middelen en naar het einde van het boekjaar met korte termijn kredieten in het kader van de kredietlijn die de vennootschap heeft gesloten met Dexia Bank, teneinde over voldoende middelen te beschikken tijdens de bouwfase van de projecten die in 2011 en 2012 zullen voltooid worden. (zie "Afsluiten nieuwe kredietlijn op korte termijn")

De impact van de rentelasten met betrekking tot de financieringskosten tijdens de bouwfase, wordt voor de vennootschap grotendeels geneutraliseerd doordat de rentelasten als prefinancieringskosten worden opgenomen in de investeringsbedragen.

Lange termijn

Vanaf de oplevering van een gebouw worden de investeringskosten (i.e. de terugbetalingen van voormelde korte termijn financieringen) vervolgens gefinancierd door een krediet op lange termijn waarbij de interestlasten die Serviceflats Invest betaalt aan de bank mits toevoeging van een marge als erfpachtvergoeding doorgerekend worden in de leasingovereenkomst. De vennootschap betaalt de interesten aldus terug aan de bank met de door haar ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijks canons). Op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan de bank met de middelen die de vennootschap ontvangt door de terugbetalingen van de eindeopstalvergoedingen zoals voorzien in de leasingovereenkomsten. Voor de laatst afgesloten financieringen werd voor de bepaling van de looptijd rekening gehouden met de gelden welke vanaf 2026 terug vrijkomen door de terugbetalingen van de einde-opstalvergoedingen van de eerste projecten die met eigen middelen van de vennootschap werden opgericht.

RISICO'S VERBONDEN AAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Bij de eerste lange termijn financieringen die werden afgesloten (voor een totaal bedrag van € 35.791.937,59), werden de gelden per project opgenomen aan een vlottende rentevoet die dan middels een swap verrichting werd omgezet in een vooraf vastgelegde vaste rentevoet. Hierdoor kon reeds bij de ondertekening van de overeenstemmende leasingovereenkomst deze vaste rentevoet, welliswaar verhoogd met een marge) opgenomen worden als erfpachtvergoeding die verschuldigd zal zijn door het OCMW of de vzw vanaf de terbeschikkingstelling van het gebouw, aldus ongeveer een jaar later. Omwille van de verplichte opname van waardeschommelingen van deze financiële instrumenten in de resultatenrekening van de vennootschap conform de IFRS regels, heeft de raad van bestuur ervoor geopteerd om de rentevoet niet meer vooraf vast te leggen, maar pas bij de opname van de gelden. Enkel de marge die verschuldigd zal zijn aan de bank, en daartegenover de marge die het OCMW verschuldigd zal zijn

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

aan Serviceflats Invest, worden vastgelegd bij de ondertekening van de leasingovereenkomsten. Op deze manier vermijdt de vennootschap een bijkomende impact op de resultatenrekening ingevolge de waardeschommelingen van financiële instrumenten en wordt de verplichte opname ervan beperkt tot de huidige 16 afgesloten verrichtingen.

Negatieve waarde-schommelingen van deze financiële instrumenten kunnen het resultaat zodanig beïnvloeden dat dit onvoldoende zou zijn om de vooropgestelde dividenden uit te keren, zowel bij een positief als een negatief nettoresultaat, conform artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen (*). De uitkering van het dividend gebeurt dan op de beschikbare reserves in het eigen vermogen, voor zover dit voldoende is.

() Dit artikel voorziet dat er geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het netto actief van de vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten. Het netto actief van vennootschappen die hun (statutaire) jaarrekening volgens de IFRS regels moeten opstellen, wordt beïnvloed door schommelingen van de reële waarde van financiële instrumenten. Een reeds bestaande reserve vormt dus een belangrijke marge om op het einde van het boekjaar een eventuele bijkomende negatieve, niet monetaire impact als gevolg van de toepassing van de normen IAS 39, op te vangen. De aanrekening van het dividend gebeurt in eerste instantie op de rubriek "Nettoresultaat van het boekjaar", daarna op rubriek "Reserves".*

WISSELKOERSRISICO

Serviceflats Invest is enkel actief in België en heeft geen wisselrisico.

LIQUIDITEITS- EN KASSTROOMRISICO

Het kapitaal m.b.t. de leningen op lange termijn aangegaan ten behoeve van de financiering van de serviceflatgebouwen dient door de vennootschap na 17 à 27 jaar, op de vervaldatum van de lening, terugbetaald te worden aan de financiële instellingen. De naleving van de verbintenissen van Serviceflats Invest ten aanzien van de banken wordt gewaarborgd door het OCMW of de vzw ten belope van het bedrag van de lening. Het krediet dat bij ING Bank werd afgesloten voor het project te Nijlen is onderworpen aan een waarborg door Serviceflats Invest en de vzw aan Immomanda nv tot het verlenen van een hypotheccair mandaat op de 21 serviceflats ten belope van de ontleende som. Gezien de verstrekte waarborgen en behoudens onvoorzienbare gebeurtenissen, bestaat er weinig of geen risico dat de financieringscontracten van de vennootschap zouden worden opgezegd, geannuleerd of vervroegd terugbetaald moeten worden, noch dat er geen nieuwe financieringen meer zouden worden toegestaan. Het risico op niet-hernieuwing van de korte termijn kredietlijnen is eveneens klein, rekening houdende met de activiteit alsook met het wettelijk statuut van de bevak.

Ter naleving van de verbintenis van de leasingnemers ten aanzien van Serviceflats Invest tot betaling van de einde-opstalvergoeding worden de door het OCMW of de vzw ontvangen subsidies die zij ontvangen vanwege de Vlaamse gemeenschap gestort op een geblokkeerde rekening. Tevens wordt in principe een gemeentelijke waarborg gevraagd tot betaling van de verplichtingen van het OCMW ten aanzien van Serviceflats Invest die voortvloeien uit de leasingovereenkomst. Bij gebrek aan deze borg kan de vennootschap zich in ieder geval ook tot de gemeente richten op basis van artikel 255 van de Nieuwe Gemeentewet. Een vzw dient een hypotheccair mandaat te verstrekken op de in opstal gegeven gronden, alsook een hypotheek in eerste rang op het erfpachtrecht of een evenwaardige waarborg. Tot betaling van de canonvergoedingen dient een vzw een bankwaarborg te verlenen die gelijk is aan drie jaar canonverplichting.

Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen. Tevens heeft de leegstandsgraad geen impact op de opbrengsten van de bevak.

INFLATIERISICO

Serviceflats Invest is in beperkte mate blootgesteld aan het inflatierisico, ingevolge de jaarlijkse indexatie van de canonontvangsten, welke gekoppeld werd aan de index van de consumptieprijsen. De leasingovereenkomsten voorzien een ondergrens op het niveau van de basisindex.

REGLEMENTAIRE RISICO'S

Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van alle toepasselijke regelgevingen, is zij aan het risico van niet-naleving ervan blootgesteld. Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de vennootschap

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

kunnen haar rendement en de kostprijs van haar gebouwen beïnvloeden. Bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de vennootschap van de wet van 20 juli 2004 en/of van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 veronderstelt, zou de vennootschap het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen. De vennootschap beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen.

Serviceflats Invest blijft tevens onderworpen aan het wetboek vennootschappen. Bij de rubriek "E. Reserves wordt een marge voorzien om een eventuele bijkomende negatieve, niet monetaire impact als gevolg van de toepassing van de normen IAS 39, op te vangen, en de betaling van het dividend op basis van de gegenereerde cash flow mogelijk te maken (cfr. artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen).

De vennootschap ziet er tevens op toe dat bij het afsluiten van nieuwe financieringsovereenkomsten, de maximale wettelijke schuldgraad van 65%, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks niet wordt overschreden. Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst deze ratio niet zou kunnen nageleefd worden, noch dat de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen.

RISICO BEPERKING ACTIVITEITEN TOT HET SEGMENT VAN HUISVESTING VAN BEJAARDEN

Ingevolge het prospectus van de vennootschap, heeft de vennootschap geen mogelijkheid haar activiteiten uit te breiden naar andere segmenten. Diversificatie bestaat niet tot haar mogelijkheden. Aangezien de contracten steeds gesloten worden met OCMW's en vzw's waarbij de gemeente waarborg verleent, wordt het risico voor de vennootschap beperkt.

INTERNE REGELS INZAKE RISICOBEEHEER EN KLOKKENLUIDERSREGELING

De raad van bestuur keurde op 6 september 2006 de interne regels inzake risicobeheer goed (aangepast op 4 juli 2007) en de regeling voor personeelsleden inzake het omgaan met een vermoeden van een mogelijke onregelmatigheid inzake financiële rapportering of andere aangelegenheden (zgn. klokkenluidersregeling). De raad werkte ook een bedrijfscontinuïteitsbeleid met inbegrip van een bedrijfscontinuïteitsplan uit.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

C. Toelichting resultatenrekening

a. <u>Huurinkomsten</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Vergoeding financiële leasing en soortgelijke projecten gefinancierd met eigen middelen van de vennootschap</u>	5.834.955,97	5.774.654,03
rente - fin. eigen middelen	4.778.032,32	4.778.032,32
rente (indexaties) - fin. eigen middelen	1.267.651,20	1.085.589,48
afname geactualiseerde winstmarge projecten - fin. eigen middelen	-210.727,55	-88.967,77
<u>projecten gefinancierd met vreemde middelen van de vennootschap</u>	2.243.137,99	1.672.851,09
rente - fin. vreemde middelen	2.089.582,09	1.596.371,04
rente (indexaties) - fin. vreemde middelen	199.430,05	123.193,70
afname geactualiseerde winstmarge projecten - fin. vreemde middelen	-45.874,15	-46.716,65
<u>totaal huurinkomsten</u>	8.078.093,96	7.447.505,12

Gezien de hoofdactiviteit van de bevak erin bestaat serviceflatgebouwen op te richten in het kader van financiële leasings, worden de canon-ontvangsten welke de erfpachtvergoedingen vertegenwoordigen, conform het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, geboekt bij de rubriek "Huurinkomsten". De vergoeding of canon die wordt betaald, is onafhankelijk de bezettingsgraad.

De canonvergoeding wordt verminderd met de geactualiseerde afname van de aanpassing van de voorheen geboekte winstmarge tijdens de constructiefase van de projecten. (zie verder bij punt C.c.)

b. <u>Algemene kosten van de vennootschap</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Algemene werkingskosten</u>	-404.937,37	-323.192,72
huur kantoren, huurlasten, elektriciteit en onderhoud	-81.179,40	-82.309,99
kosten leasingwagens	-59.436,76	-62.855,75
bezoldiging van de commissaris van het audit mandaat	-18.000,00	-18.270,39
externe adviezen	-143.416,01	-93.312,30
interimkosten	-36.270,00	0,00
andere	-66.635,20	-66.444,30
<u>Kosten verbonden aan het statuut van de bevak</u>	-146.821,22	-222.499,89
vergoeding depothouder	0,00	-14.741,00
commissiekost dividend	-63.049,24	-63.049,24
bijdrage Euronext en Euroclear	-12.154,53	-6.430,39
vergoeding interne audit	-12.594,12	-12.240,00
kosten vastgoeddeskundige	0,00	-61.199,26
taks instelling voor collectieve beleggingen	-55.932,46	-61.113,74
overige kosten verbonden aan het statuut van de bevak	-3.090,86	-3.726,26
<u>Vergoedingen aan bestuurders</u>	-97.977,78	-50.841,56
vergoeding aan de bestuurders	-85.692,30	-38.373,61
verplaatsingskosten bestuurders	-1.880,73	-2.063,20
representatievergoeding bestuurders	-900,00	-900,00
aansprakelijkheidsverzekering bestuurders	-9.504,75	-9.504,75
<u>Bezoldigingen</u>	-761.830,24	-677.679,50
bezoldigingen bedienden	-497.859,59	-450.905,71
bijdrage groepsverzekering (incl. RSZ)	-33.237,45	0,00
premies bedienden	-64.237,45	-78.178,22
sociale zekerheidsbijdragen	-130.818,95	-116.368,62
overige personeelskosten	-35.676,77	-32.226,95
<u>Afschrijvingen</u>	-10.294,90	-9.957,32
<u>totaal algemene kosten van de vennootschap</u>	-1.421.861,51	-1.284.171,00

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Bij de algemene werkingskosten werden o.a. begrepen de huur van de kantoren, diverse kantoorbenodigdheden, kosten van de leasingwagens, telefoon, elektriciteit, enz.. Vooral de externe adviezen begrepen in deze rubriek zijn gestegen t.o.v. vorig boekjaar. Hierin zijn begrepen erelonen betaald aan advocaten, externe adviseurs, ingenieurs enz.. Zo werd in 2011 op verzoek van de raad een studie met aanbevelingen uitgewerkt door Advocatenkantoor Van Huffelen & Co ingevolge de nieuwe bevak regelgeving. Voor de verdere uitwerking van de statutenwijziging werd Advocatenkantoor Eubelius, Advocaat Lars van Bever aangeduid. Ook werd door Advocatenkantoor Eubelius advies verleend aangaande mogelijke afschaffing van roerende voorheffing op de dividenden uitgekeerd door de bevak en prospectusverantwoordelijkheid. Tevens werd vanaf boekjaar 2011 beroep gedaan op een interimkantoor, waardoor de werkingskosten eveneens verhoogden. Omwille van de nakende pensionering van de technisch adviseur (op 29 februari 2012) nam de raad van bestuur van de vennootschap op 18 mei 2011 de beslissing een bijkomende medewerker, ingenieur, aan te werven. Op 24 augustus 2011 verleende de raad van bestuur haar goedkeuring om Mevrouw Saar Hoskens aan te werven via een uitzendkantoor.

De kosten verbonden aan het statuut van de bevak omvatten alle kosten die vereist zijn voor een notering van de bevak op een publieke markt (Euronext, kosten van uitbetaling coupons,...). Naar aanleiding van de publicatie van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, besliste de raad van bestuur van 12 januari 2011 om de overeenkomst met Dexia Bank als bewaarder stop te zetten en de opdracht aan de vastgoeddeskundige tot waardering van de serviceflatgebouwen niet meer te verlengen, gezien dit volgens het nieuwe vastgoed KB niet meer vereist is. Een daling van het netto-activa, heeft eveneens een daling van de ICB-taks als gevolg.

De vergoedingen betaald voor het mandaat van bestuurder en gedelegeerd bestuurder, werden door de raad van bestuur van 18 mei 2011 verhoogd naar € 7.000,00 per jaar per mandaat, vanaf boekjaar 2011 (i.p.v. € 3.500,00). Door de algemene vergadering van 18 mei 2011 werden tevens 2 bijkomende bestuurders aangeduid. Tevens ontvangt een gedelegeerd bestuurder de terugbetaling van werkelijke verplaatsingskosten aan het wettelijke tarief, alsook een representatievergoeding van € 75,00 per maand. De gedelegeerd bestuurders hebben in deze hoedanigheid geen overeenkomst met de vennootschap en genieten derhalve geen contractuele bepalingen zoals pensioenplannen en vertrekregelingen. Op grond van de Belgische wetgeving kan elk bestuursmandaat "ad nutum" (op elk ogenblik) worden beëindigd, zonder enige vorm van vergoeding.

Bij de bezoldigingen werd, ingevolge de beslissing van de raad van bestuur van 12 januari 2011, een bedrag begrepen van € 33.237,48 als bijdrage aan een groepsverzekering ten voordele van het personeel van de bevak. Aan elke medewerker werd een bedrag toekend van 5% van de jaarwedde (uitgezonderd de algemeen directeur). Ook werd sinds 1 januari 2011 een bijkomende boekhouder aangeworven omwille van de toename van de wettelijke verplichtingen en de verhoogde bouwactiviteiten. Deze rubriek bevat eveneens de premie aan het personeel ingevolge het door de raad van bestuur goedgekeurde remuneratiebeleid (raad van 14 februari 2007, 29 oktober 2008 en 12 januari 2011). Een deel van deze premie wordt cash uitbetaald, het resterende deel wordt in een groepsverzekering opgenomen ten voordele van de respectievelijke werknemers. De toe te kennen premie, inclusief kosten zoals o.a. RSZ-bijdragen, bedraagt € 67.060,20 voor boekjaar 2011. Aan de ontslagnemend directeur werd door de raad van bestuur van 17 maart 2010 een bedrag van € 27.909,37 toegekend als zijnde een deel van de premie die zou worden toegekend aan het personeel voor de boekjaren 2010 en 2011. In 2010 werd een bedrag van € 8.438,13 opgenomen als over te dragen kosten, hetwelk in boekjaar 2011 in mindering wordt gebracht van de premie te verdelen aan het overige, huidige personeel.

De heer Van Heukelom ontving in de hoedanigheid van algemeen directeur, naast hogervermelde vergoedingen als bestuurder en gedelegeerd bestuurder, volgende vergoedingen:

- gewone bezoldiging	€ 113.936,06
- premie	€ 15.496,80
Totale bezoldiging boekjaar 2011	€ 129.432,86
- extra-legale voordelen (*)	€ 4.439,01
- verzekeringspremie	€ 12.000,00

(*) hospitalisatieverzekering, maaltijd- en ecocheques, bedrijfswagen en representatievergoeding.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Andere pensioenregelingen dan de groepsverzekeringen zoals hierboven vermeld, werden niet toegekend aan het huidige personeelsbestand, noch aan vorige personeelsleden. Er werden geen voorschotten of leningen toegekend aan enige bestuurders of personeelsleden.

Personeelsbestand van de vennootschap	<u>2011</u>	<u>2010</u>
aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst op 31/12	8	7
in voltijdse equivalenten	7,3	6,4

De algemeen directeur/gedelegeerd bestuurder en alle andere personeelsleden zijn met de vennootschap verbonden door een arbeidsovereenkomst voor bedienden en kunnen worden ontslagen mits het respecteren van het Belgische Arbeidsrecht.

c. <u>Andere operationele kosten en opbrengsten van de vennootschap</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Andere bedrijfskosten	-21.990.367,86	-6.526.985,31
bijdrage woonvoorrang-recht	-1.168,00	-1.168,00
door te belasten kosten	-6.456,64	-7.563,58
overige bedrijfskosten	-6.555,25	-6.717,39
onroerende leasings-geactualiseerd verlies opgeleverde projecten	-122.712,10	0,00
onroerende leasings-geactualiseerd verlies opgeleverde projecten	-407.769,96	0,00
kosten projecten in uitvoering	-21.445.705,91	-6.511.536,34
Opbrengsten	22.170.235,41	7.879.348,96
doorbelasting kosten	7.950,08	8.792,46
andere bedrijfsopbrengsten	11.014,83	7.748,04
vergoedingen deelprojecten	238.769,52	109.590,91
geproduceerde vaste activa	81.076,45	326.897,25
eigen risico	61.407,75	119.914,45
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge opgeleverde projecten	88.825,28	173.735,28
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge projecten in uitvoering	235.485,59	621.134,23
geactiveerde kosten projecten in uitvoering	21.445.705,91	6.511.536,34
totaal operationele kosten en opbrengsten	179.867,55	1.352.363,65

De geactualiseerde winstmarge of verlies m.b.t. de leasingovereenkomsten heeft betrekking op de projecten die op het einde van het boekjaar in uitvoering zijn en de projecten welke tijdens het boekjaar opgeleverd werden. (zie verder bij punt D.e) Dit bedrag wordt tevens als vordering geboekt en tijdens de resterende looptijd van de opstalperiode teruggenomen door de afname van de canon-ontvangsten, begrepen bij de huuropbrengsten.

De andere bedrijfskosten bevatten o.a. de bijdrage die de vennootschap betaalt aan leasingnemers als tussenkomst in de dagprijs van woonvoorranggerechtigde aandeelhouders. Wanneer een leasingnemer (ocmw of vzw) een hogere dagprijs aanrekent aan andere bewoners dan de maximale dagprijs die woonvoorranggerechtigden dienen te betalen, verbindt vennootschap zich ertoe dit verschil ten laste te nemen. Aangezien tot op heden nog maar voor één aandeelhouder deze tussenkomst dient betaald te worden, blijft deze bijdrage beperkt.

De opbrengsten bevat o.a. het bedrag van de "geproduceerde vaste activa", welke is afhankelijk van het aantal afgesloten leasingovereenkomsten gedurende het lopende boekjaar, alsook van de omvang van de desbetreffende nieuwe projecten. Het eigen risico is afhankelijk van het aantal opgeleverde projecten en de omvang ervan tijdens het boekjaar. Wanneer de vennootschap door een ocmw of een vzw gemandateerd wordt om omgevingswerken uit te laten voeren welke gesubsidieerd worden in het kader van artikel 80 van de huisvestingscode, betaalt het ocmw of de vzw een vergoeding aan Serviceflats Invest voor de verstrekte dienstverlening (opvolging werken en indienen subsidie-aanvragen). Dit geldt ook voor eventuele bijkomende werken die een ocmw of een vzw wenst te laten uitvoeren welke niet begrepen zijn in het opstalrecht toegestaan aan de vennootschap, en waarvoor een vergoeding wordt betaald voor de verleende tussenkomsten van Serviceflats Invest.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

d. Financiële inkomsten	2011	2010
geïnde intresten en dividenden	429.895,14	191.885,82
intresten	15.284,90	41.839,13
prefinanciering	414.609,07	150.046,05
financiële kortingen en betalingsverschillen	1,17	0,64
totaal financiële opbrengsten	429.895,14	191.885,82

De geboekte prefinancieringskosten worden geactiveerd bij het betrokken project in de rubriek "Andere materiële vaste activa". Het totale bedrag van deze opbrengst is afhankelijk van het aantal projecten in voorbereiding, de omvang van de betaalde facturen m.b.t. deze projecten, alsook van de tijdens het boekjaar geldende euribor.

e. Netto intrestkosten	2011	2010
Nominale intrestlasten op leningen	-961.318,19	-301.656,26
kosten van straight loans	-254.824,72	0,00
kosten lening lange termijn (vlottende rentevoet)	-520.309,92	-270.487,85
kosten lening lange termijn (vaste rentevoet)	-186.183,55	-31.168,41
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten <i>(niet onderworpen aan Een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS)</i>	-1.681.265,13	-1.618.144,88
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	520.309,92	270.487,85
totaal intrestkosten	-2.122.273,40	-1.649.313,29

De bevak deed in 2011 beroep op straight loans om de tijdelijke liquiditeitsbehoeften te financieren, waarvoor een rentevergoeding werd betaald aan de geldende euribor, verhoogd met een marge van resp. 45, 53, 65 of 80 basispunten al naargelang de looptijd. De kostprijs voor deze kortlopende kredieten (laatste vervaldatum = 29 juni 2012) bedraagt voor 2011 € 254.824,72.

Bij de netto intrestkosten werd m.b.t. de langlopende kredieten, een bedrag begrepen van € 520.309,92, zijnde de rente die de vennootschap betaalde voor de financieringen die werden afgesloten met een te betalen maandelijkse vlottende rentevoet. Deze vlottende rentevoet werd ingedeekt door swap-verrichtingen, waarbij deze vlottende rentevoet wordt omgezet in een te betalen vaste rentevoet voor een totaal bedrag aan gelopen intresten in boekjaar 2011 van € 1.681.265,13. (de omzetting van deze vlottende betaalde rentevoet is begrepen bij de "inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten voor hetzelfde bedrag van € 520.309,92). Er werden 16 lange termijnleningen afgesloten die ingedeekt werden door een swap verrichting. De overige 6 lopende financieringen werden afgesloten aan een vaste rentevoet, voor een totale kost in 2011 van € 186.183,55.

Ingevolge de toepassing van IAS 39 wordt de impact op de resultatenrekening van de financiële instrumenten (aldus de hierboven vermelde swap-verrichtingen) geboekt bij de rubriek "variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". *(zie hieronder bij punt g)*

De intrestkosten worden opgedeeld volgens de vervaldatum en de kredietlijn en volgens het karakter van de interestvoet. De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt voor 2011 4,6% (4,75% in 2010) (inclusief de marge van 115, 105, 110, 98, 84, 25, 15,4 of 12 basispunten).

Intrestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de krediet	2011	2010
Intrestkosten op langlopende financiële schulden	-1.867.448,48	-1.649.313,29
Intrestkosten op kortlopende financiële schulden	-254.824,72	0,00
Totaal intrestkosten	-2.122.273,40	-1.649.313,29

Intrestkosten opgedeeld volgens variabele / vaste intrestvoet	2011	2010
Intrestkosten met vaste rentevoet	-2.122.273,40	-1.649.313,29
Intrestkosten met variabele rentevoet	-520.309,92	-270.487,85
Intrestopbrengsten met variabele rentevoet	520.309,92	270.487,85
Totaal intrestkosten	-2.122.273,40	-1.649.313,29

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

f. <u>Andere financiële kosten</u>	2011	2010
bankkosten	-1.007,32	-550,15
totaal andere financiële kosten	-1.007,32	-550,15

g. <u>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</u>	2011	2010
variaties in de reële waarde van financiële passiva	-6.521.005,17	-2.125.957,04
- variaties in reële waarde: forward interest rate swap	-6.521.005,17	-2.200.165,53
- variaties in reële waarde: forward rate	0,00	74.208,49
totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.521.005,17	-2.125.957,04

Serviceflats Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. (zie ook e. *interestkosten*) Voor de eerste 16 projecten die met vreemde middelen werden gefinancierd, (zie ook bij *"Financieringsstrategie en dekking van het renterisico"*) werd de vlottende rentevoet die Serviceflats Invest dient te betalen ingevolge deze financieringsovereenkomsten ingedekt door swap-verrichtingen. Door deze swap-transacties die per project afgesloten worden, ontvangt Serviceflats Invest deze vlottende rentevoet en betaalt een vaste rentevoet aan Dexia Bank. Ingevolge de toepassing van IAS 39 wordt de impact op de resultatenrekening van de variaties van deze financiële instrumenten geboekt bij de rubriek "variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". De reële waarden (die op de afsluitdatum bevestigd wordt door de bank) van deze financiële instrumenten worden op de balans bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering), geboekt. Voor deze afgeleide producten wordt de dekkingsboekhouding niet toegepast. Deze IRS contracten behoren tot het niveau 2 in de zin van IFRS 7.

Voor het project te Nijlen werd een lange termijnfinanciering afgesloten waarbij een forward interest rate werd overeengekomen, gedurende de volledige looptijd van de financiering en waarbij de gelden werden opgenomen tijdens het derde kwartaal van 2010 aan een vaste rentevoet van 5,4%. De waardering van dit financieel instrument werd tot de opname van deze financiering in augustus 2010, opgenomen bij de "variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" (kost t.b.v. € 74.208,49 in 2009 en terugname van deze kost in 2010).

h. <u>Belastingen</u>	2011	2010
vennootschapsbelasting	-17.358,08	-17.936,61
totaal belastingen	-17.358,08	-17.936,61

Hoewel Serviceflats Invest onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, is de grondslag daarvoor zeer beperkt waardoor zij in de praktijk quasi geen vennootschapsbelasting zal betalen. In het algemeen zijn de huuropbrengsten, de financiële opbrengsten en de verwezenlijkte meerwaarden bij de realisatie van activa vrijgesteld van belastingen en wordt de vennootschapsbelasting berekend op de verworpen uitgaven, de abnormale voordelen en geheime commissielonen. Wegens het niet bestaan van tijdelijke verschillen tussen de fiscale en boekhoudkundige balans en resultatenrekening zijn er geen uitgestelde belastingen.

NETTORESULTAAT	-1.395.648,83	3.913.826,50
-----------------------	----------------------	---------------------

D. Toelichting vaste activa

a. <u>Andere materiële vaste activa</u>	2011	2010
Materieel vast activa voor eigen gebruik	26.873,00	22.214,81
installaties machines en uitrusting	3.002,24	2.028,70
meubilair en rollend materieel	23.771,91	19.759,26
overige vaste materiële activa	98,85	426,85
Andere	21.495.172,22	6.718.907,81
overige zakelijke rechten (betaalde opstalvergoedingen)	41,79	38,79
vorderingen projecten in voorbereiding	49.424,52	207.512,68

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

- Brecht - St. Job		36.333,89
- Schilde		11.146,28
- Mol		160.668,07
- Opwijk - 2de fase	29.047,63	902,00
- Brugge - Zeventorentjes		4.216,55
- Assenede - Boekhoute	6.267,81	1.990,26
- Destelbergen - 2de fase	1.095,50	1.078,10
- Ham	13.013,58	10.314,35
- Heusden-Zolder		17.197,07
vorderingen projecten in uitvoering	21.445.705,91	6.511.356,34
- Brecht - St. Job		835.969,55
- Schilde	119.560,90	
- Mol	1.737.200,45	
- Vorselaar	763.611,49	79.794,49
- Beerse	2.965.343,42	919.044,01
- Lennik		739.137,45
- Zaventem - St Stevens Woluwe		672.154,44
- Liedekerke	3.567.626,29	420.851,92
- Meise	2.888.002,43	427.025,93
- Brugge - Sint-Michiels	3.964.430,39	339.573,80
- Brugge - 7-torentjes	1.141.498,85	
- Kortemark		873.706,13
- Bredene		1.425.867,98
- Hooglede - 2de fase		360.920,42
- Sint Niklaas - 2de fase	2.529.112,15	89.464,66
- Heusden-Zolder	1.769.319,54	
totaal andere materiële vaste activa	21.522.045,22	6.741.122,62

Voor de geactiveerde bedragen met betrekking tot de projecten welke zich in de fase van voorbereiding bevinden, werden nog geen onroerende leasingovereenkomsten ondertekend. Desbetreffende toekomstige leasingnemers verbinden zich er evenwel toe alle kosten, voorzien om te worden opgenomen in de leasingovereenkomst, terug te betalen indien geen notariële akte wordt verleden en de verdere samenwerking wordt stopgezet.

Investerings- en afschrijvingstabel

(andere materiële vaste activa voor eigen gebruik)

	2011	2010
Aanschaffingswaarde		
Saldo per einde vorig boekjaar	105.366,23	110.437,63
Aanschaffingen	14.953,09	15.157,37
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-594,21	-19.566,73
Saldo per einde van het boekjaar	119.725,11	106.028,27
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-83.151,42	-93.422,87
Afschrijvingen	-10.294,90	-9.957,32
Overdrachten buitengebruikstellingen	594,21	19.566,73
Saldo per einde van het boekjaar	-92.852,11	-83.813,46
Netto boekwaarde	26.873,00	22.214,81

b. Financiële vaste activa

	2011	2010
Andere - betaalde borgtochten in contanten	2.182,40	2.182,40
totaal financiële vaste activa	2.182,40	2.182,40

Deze borgtocht werd betaald aan de eigenaar van de kantoren die gehuurd worden door Serviceflats Invest nv.

c. Vorderingen financiële leasing

	2011	2010
Projecten gefinancierd met eigen middelen van de vennootschap	65.347.156,67	65.347.156,67
- 1102.O.02 Deurne	1.642.136,89	1.642.136,89
- 1102.O.03 Antwerpen - AKA	2.453.562,72	2.453.562,72
- 1102.O.04 Merksem	2.707.138,69	2.707.138,69
- 1107.O.01 Brecht	1.653.193,13	1.653.193,13
- 1109.O.01 Essen	1.439.363,34	1.439.363,34
- 1110.O.01 Hemiksem	1.685.377,26	1.685.377,26
- 1113.V.01 Kapellen	1.386.416,23	1.386.416,23
- 1114.O.01 Kontich	2.128.076,52	2.128.076,52

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

- 1129.O.01	Zoersel	1.314.386,48	1.314.386,48
- 1130.O.01	Zwijndrecht	1.651.929,65	1.651.929,65
- 1301.O.01	Arendonk	1.258.806,57	1.258.806,57
- 1311.O.01	Hoogstraten	1.471.431,71	1.471.431,71
- 1321.O.01	Ravels	1.836.289,37	1.836.289,37
- 1322.O.01	Retie	1.674.319,74	1.674.319,74
- 1326.O.01	Vosselaar	1.215.136,97	1.215.136,97
- 2123.O.01	Opwijk	815.873,14	815.873,14
- 3103.O.01	Brugge - St. Andries	2.453.927,05	2.453.927,05
- 3108.O.01	Torhout	1.306.796,30	1.306.796,30
- 3109.O.01	Zedelgem	957.988,07	957.988,07
- 3410.O.01	Waregem	4.854.264,93	4.854.264,93
- 3205.O.01	Lo-Reninge	660.172,61	660.172,61
- 3307.O.01	Wervik	1.160.527,86	1.160.527,86
- 3408.O.01	Menen	1.385.782,73	1.385.782,73
- 3601.O.01	Hooglede	1.437.339,01	1.437.339,01
- 3605.O.01	Lichtervelde	1.230.240,98	1.230.240,98
- 3607.O.01	Roeselare	1.901.389,12	1.901.389,12
- 4101.O.01	Aalst-blok A	1.391.689,62	1.391.689,62
- 4101.O.01	Aalst-blok B	1.532.456,33	1.532.456,33
- 4108.O.01	Ninove-Denderwindeke	1.212.658,83	1.212.658,83
- 4108.O.02	Ninove-Burchtstraat	1.149.451,51	1.149.451,51
- 4204.O.01	Hamme	1.361.852,97	1.361.852,97
- 4204.O.02	Hamme - Moerzeke	996.160,25	996.160,25
- 4301.V.01	Assenede - Bassevelde	888.510,01	888.510,01
- 4301.O.02	Assenede - Oosteeklo	1.046.421,43	1.046.421,43
- 4402.V.01	Deinze	1.204.571,93	1.204.571,93
- 4403.O.01	De Pinte	1.355.767,48	1.355.767,48
- 4421.V.01	Zulte	1.094.520,44	1.094.520,44
- 5101.O.01	As	1.457.524,43	1.457.524,43
- 5111.O.01	Leopoldsburg - Centrum	2.304.535,76	2.304.535,76
- 5111.O.02	Heppen	1.435.709,20	1.435.709,20
- 5117.O.01	Zonhoven	2.154.751,95	2.154.751,95
- 5204.O.01	Hamont-Achel	1.078.707,46	1.078.707,46
Projecten gefinancierd met vreemde middelen		52.163.372,32	36.428.174,25
- 1102.O.01	Antwerpen - Ekeren	1.731.724,68	1.731.724,68
- 1109.O.02	Essen 2de fase	1.114.602,45	1.114.228,01
- 1208.V.01	Nijlen	1.266.572,31	1.266.572,31
- 2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	1.822.039,10	1.822.039,10
- 2134.O.02	Zaventem - St.Stevens Woluwe	2.965.084,98	2.965.085,01
- 2218.O.01	Kortenbergh	2.398.855,72	2.398.855,68
- 2228.O.01	Tienen	3.382.906,85	3.382.906,85
- 2228.O.02	Tienen 2	3.455.560,46	3.342.067,53
- 3103.O.04	Brugge, Vliedberg	2.313.489,93	2.313.489,81
- 3606.O.01	Moorslede	1.183.631,96	1.183.631,96
- 4207.O.01	Waasmunster	2.064.529,27	2.064.529,27
- 4404.O.01	Destelbergen	1.998.805,04	1.998.805,04
- 4605.O.01	Sint-Niklaas	1.732.787,41	1.732.787,41
- 5102.O.01	Beringen	2.079.192,56	2.079.192,56
- 5117.O.02	Zonhoven - 2 ^{de} fase	2.097.879,99	2.097.879,99
- 5203.O.01	Dilsen-Stokkem	3.330.436,57	3.330.436,58
- 5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	1.603.942,46	1.603.942,46
- 1107.O.02	Brecht, St. Job	2.166.117,19	
- 2116.O.01	Lennik	1.843.166,78	
- 3204.O.01	Kortemark	3.825.873,39	
- 3501.O.01	Bredene	5.155.032,37	
- 3601.O.02	Hooglede, Gits	2.631.140,85	
totaal vordering financiële leasing		117.510.528,99	101.775.330,92

In het bedrag van de totale vordering op 31/12/2011 werd een bedrag begrepen van contractuele vooruitbetalingen van € 15.086.417,21. (Brecht: 250.000,00 - Zoersel: 177.005,25 - Hoogstraten: 119.761,18 - Brugge: 264.490,49 - Zedelgem: 37.184,03 - Wervik: 55.361,52 - Moorslede: 228.000 - Achel: 1.383.000,00+158.042,75 - Zonhoven 2: 3.535.580,80 - Beringen: 900.000,00 - Sint-Niklaas: 1.650.000,00 - Lo-Reninge: 38.431,77 - Zulte: 825.623,15 - Nijlen: 1.160.000 - Brugge Vliedberg: 2.222.764,84 - St. Job: 2.081.171,43)

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Hierdoor bedraagt de investeringskost op 31/12	132.596.946,20	114.780.576,70
Totale bedrag van de vooruitbetalingen	-15.086.417,21	-13.005.245,78

De bedragen van de "vordering financiële leasing" stemmen overeen met de investeringskosten, verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen.

De in de leasingovereenkomst geraamde investeringskost mag slechts overschreden worden, al naar gelang het project, tot maximaal 2,5% van de bouwkosten. Voor Nijlen en Deinze werd 1% voorzien. Voor andere meerwerken dient de vennootschap vooraf een goedkeuring te ontvangen van de desbetreffende leasingnemer.

Volgende kosten worden opgenomen in de investeringskost: algemene aanneming, stockaannemingen zoals ventilatie, liften, badkamers, keukens en welzijnsalarmering, studiekosten van de vennootschap, erelonen architecten, veiligheidscoördinatie en EPB verslaggeving, projectleiding, kosten van technische controle, verzekeringskosten, nutsaansluitingen e.d. en de toepasselijke BTW.

De einde-opstalvergoedingen, die gelijk zijn aan het bedrag vermeld bij "totale vordering financiële lease" dient terugbetaald te worden na de 30-jarige opstalperiode die op 31/12/2011 een nog resterende looptijd heeft van gemiddeld 20,67 jaar.

	2011	2010
bruto investering (einde opstal, canon en huur)	274.893.815,47	245.419.212,63
vervallend < 1 jaar	7.496.286,12	6.773.955,52
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	29.985.144,48	27.095.822,08
vervallend > 5 jaar	237.412.384,87	211.774.104,11

De bruto investering in de lease is het totaal van de minimale te ontvangen leasebetalingen, in casu de nominale waarde van de einde-opstalvergoeding, de canon en de huur.

saldo leasingvordering en handelsvordering	130.919.539,21	115.123.345,65
--	----------------	----------------

Het saldo van de leasingvordering en de handelsvordering bestaat uit enerzijds de investeringskost van het gebouw, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële lease", de winstmarge gegenereerd tijdens de constructiefase en de actualisatie hiervan, begrepen bij de rubriek "handelsvorderingen e.a. vaste activa", exclusief het bedrag opgenomen in deze laatste rubriek m.b.t. de projecten in uitvoering t.b.v. € 99.714,12 voor het boekjaar 2011 en € 626.026,30 voor het boekjaar 2010.

onverdiende financieringsbaten	13.511.268,14	13.974.041,03
--------------------------------	---------------	---------------

De onverdiende financieringsbaten betreffen de nog niet gerealiseerde winsten met betrekking tot de projecten in uitvoering en de opgeleverde projecten. (zie punt D.e.)

toekomstige canon en huurbetalingen	157.733.245,25	143.643.881,71
vervallend < 1 jaar	7.496.286,12	6.773.955,52
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	29.985.144,48	27.095.822,08
vervallend > 5 jaar	120.251.814,65	109.774.104,11
geactualiseerd bedrag van alle vorderingen uit de leasingovereenkomsten op	01/01/2012 140.974.304,44	01/01/11 122.892.838,81

Het geactualiseerde bedrag van alle vorderingen uit de leasingovereenkomsten werd berekend door de toekomstige cash-flows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vordering financiële lease" te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode, verhoogd met 225 basispunten (104 op 31 december 2010) voor een OCMW of 241 basispunten (120 op 31 december 2010) voor een vzw, zijnde de huidige financieringskost voor de vennootschap in de veronderstelling dat voor al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

d. Handelsvorderingen e.a. vaste activa

Projecten begrepen bij de rubriek "vordering financiële leasing"

Projecten gefinancierd met eigen middelen van de vennootschap

	2011	2010
Projecten begrepen bij de rubriek "vordering financiële leasing"	14.792.632,27	14.475.035,08
Projecten gefinancierd met eigen middelen van de vennootschap	10.002.756,89	10.042.489,62
1102.O.02 Deurne	478.924,04	479.964,13
1102.O.03 Antwerpen-AKA	367.488,15	368.450,21
1102.O.04 Merksem	357.323,60	358.247,93
1107.O.01 Brecht	551.605,41	552.641,08
1109.O.01 Essen	97.069,43	97.972,13
1110.O.01 Hemiksem	539.491,10	540.535,87
1113.V.01 Kapellen	221.203,66	222.165,89
1114.O.01 Kontich	627.553,46	628.578,62
1129.O.01 Zoersel	358,51	1.214,13
1130.O.01 Zwijndrecht	-102.425,64	-101.611,30
1301.O.01 Aarendonk	85.610,26	86.513,75
1311.O.01 Hoogstraten	174.392,78	175.325,10
1321.O.01 Ravels	542.269,25	543.294,85
1322.O.01 Retie	175.368,67	176.275,52
1326.O.01 Vosselaar	133.438,87	134.366,06
2123.O.01 Opwijk	-11.392,95	-10.532,58
3103.O.01 Brugge-St. Andries	391.844,77	392.802,06
3108.O.01 Torhout	-2.674,70	-1.819,94
3109.O.01 Zedelgem	66.088,99	67.005,57
3410.O.01 Waregem	686.451,61	687.391,02
3205.O.01 Lo-Reninge	53.552,83	54.486,83
3307.O.01 Wervik	122.646,13	123.566,93
3408.O.01 Menen	141.762,87	142.702,86
3601.O.01 Hooglede	57.855,21	58.748,15
3605.O.01 Lichtervelde	61.400,17	62.299,53
3607.O.01 Roeselare	473.672,23	474.697,48
4101.O.01 Aalst Blok A	1.011,34	1.871,13
4101.O.01 Aalst Blok B	4.530,37	5.394,29
4108.O.01 Ninove-Denderwindeke	-69.789,43	-68.966,63
4108.O.02 Ninove-Burchtstraat	193.455,68	194.435,78
4204.O.01 Hamme	258.617,21	259.609,90
4204.O.02 Hamme-Moerzeke	359.220,60	360.283,79
4301.V.01 Assenede-Bassevelde	-59.837,89	-59.018,73
4301.O.02 Assenede-Oosteeklo	264.331,67	265.365,35
4402.V.01 Deinze	41.603,68	42.494,06
4403.O.01 De Pinte	254.589,63	255.570,97
4421.V.01 Zulte	261.347,94	262.335,48
5101.O.01 As	485.303,02	486.352,32
5111.O.01 Leopoldsburg-Centrum	806.379,36	807.421,61
5111.O.02 Heppen	471.671,78	472.706,78
5117.O.01 Zonhoven	245.327,52	246.247,87
5204.O.01 Hamont-Achel	194.115,70	195.103,77

Projecten gefinancierd met vreemde middelen

	4.789.875,38	4.432.545,46
1102.O.01 Antwerpen - Ekeren	262.617,35	263.737,50
1107.O.02 Brecht, Sint-Job	56.934,77	
1109.O.02 Essen, 2de fase	149.810,87	150.850,72
1208.V.01 Nijlen	105.825,14	106.880,63
2116.O.01 Lennik	48.699,15	
2134.O.01 Zaventem - Sterrebeek	284.689,16	285.859,64
2134.O.02 Zaventem - St. Stevens Woluwe	297.816,65	298.879,57
2218.O.01 Kortenberg	287.723,14	288.880,71
2228.O.01 Tienen	569.235,04	570.359,36
2228.O.02 Tienen - 2de fase	264.895,89	255.739,95
3108.O.04 Brugge, Vliedberg	176.170,36	177.298,50
3204.O.01 Kortemark	120.381,03	
3501.O.01 Bredene	142.317,31	
3601.O.02 Hooglede - Gits	-2.496,03	
3606.O.01 Moorslede	163.934,32	165.002,22
4207.O.01 Waasmunster	248.079,45	249.243,82
4404.O.01 Destelbergen	375.436,92	376.618,26
4605.O.01 Sint-Niklaas	196.671,58	197.721,36
5102.O.01 Beringen	137.023,48	138.092,60
5117.O.02 Zonhoven 2	131.390,90	132.471,92
5203.O.01 Dilsen-Stokkem	535.096,15	536.187,43
5204.O.02 Hamont-Achel - Achel	237.622,75	238.721,27

Projecten begrepen bij de rubriek "andere materiële vaste activa"

Projecten gefinancierd met vreemde middelen

	102.257,92	626.026,30
Projecten gefinancierd met vreemde middelen	102.257,92	626.026,30
1107.O.02 Brecht, Sint-Job		45.620,41
1122.O.01 Schilde	-3.988,62	
1304.O.01 Beerse	-37.950,09	132.995,53

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

1318.O.01	Mol	-36.794,47	
1325.O.01	Vorselaar	24.449,78	14.303,55
2116.O.01	Lennik		2.856,72
2121.O.01	Meise	13.700,50	41.250,83
2117.O.01	Liedekerke	-43.447,79	32.731,43
3103.O.02	Brugge - 7-torentjes	-65.828,47	
3103.O.03	Brugge - Ten Boomgaarde	187.859,65	42.449,27
3204.O.01	Kortemark		97.868,49
3501.O.01	Bredene		166.606,44
3601.O.02	Hooglede, Gits		38.531,97
4605.O.02	Sint-Niklaas, 2de fase	90.740,65	10.811,66
5110.O.01	Heusden-Zolder	-26.483,22	
totaal geactiveerde economische waarde		14.894.890,19	15.101.061,38
beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)		-206.171,19	794.869,51

(*) de beweging ten aanzien van vorig boekjaar betreft de bijkomende opnames bij de "Andere operationele opbrengsten" van de winst die wordt toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase

Voor projecten in uitvoering wordt de winst conform IAS 11 opgenomen in de resultatenrekening à rato van de gelopen kost ten opzichte van de gebudgetteerde kost.

	2011	2010
winst toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase	14.894.890,19	15.101.061,38
afname door afboeking van de canon-ontvangsten	-1.383.622,05	-1.127.020,35
totaal handelsvordering	13.511.268,14	13.974.041,03

<i>totaal (31/12/2011)</i>			
beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)	13.511.268,14	-462.772,89	659.185,09
(*) waarvan			
actualisatie door afname van de canon-ontvangsten	-1.383.622,05	-256.601,70	-135.684,42
inboeking economische winstmarge leasingovereenkomsten	14.894.890,19	-206.171,19	794.869,51

TOTAAL VASTE ACTIVA	152.546.024,75	122.492.676,97
----------------------------	-----------------------	-----------------------

E. Toelichting vlottende activa

a. Handelsvorderingen	2011	2010
klanten (*)	109.206,79	5.828,87
te ontvangen creditnota's	0,00	109,47
totaal handelsvorderingen	109.206,79	5.938,34

(*) Bij het opmaken van deze financiële staten werd nog 1 openstaande vordering niet voldaan ten aanzien van 31/12/2011 t.b.v. € 5.706,63

b. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	2011	2010
belastingen	112.195,78	43.319,69
bezoldigingen en sociale lasten	0,00	1,09
andere diverse vorderingen	25.322,05	145.488,41
betaalde facturen m.b.t. uitgevoerde omgevingswerken	25.322,05	145.488,41
totaal belastingvorderingen e.a. vlottende activa	137.517,83	188.809,19

De betaalde facturen m.b.t. de uitgevoerde omgevingswerken worden ofwel door de Vlaamse Gemeenschap gesubsidieerd of terugbetaald door het ocmw of de vzw.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

c. <u>Kas en kasequivalenten</u>	2011	2010
zichtrekeningen bij financiële instellingen	393.969,73	137.922,70
kasgeld	199,43	454,33
korte termijn deposito	5.000.000,00	1.560.240,09
totaal kas en kasequivalenten	5.394.169,16	1.698.617,12
d. <u>Overlopende rekeningen van het actief</u>	2011	2010
over te dragen kosten	3.346,28	52.553,23
verkregen opbrengsten - intresten	11.475,51	53.251,03
verkregen opbrengsten - canon	87.068,47	14.322,90
totaal overlopende rekeningen	101.890,26	120.127,16
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	5.742.784,04	2.013.491,81
TOTALE ACTIVA	158.288.808,79	124.506.168,78

F. Toelichting eigen vermogen

a. <u>Kapitaal</u>	2011	2010
geplaatst kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00
totaal kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00

Alle aandelen zijn volstort en zijn aan toonder, op naam of gedematerialiseerd. De aandelen aan toonder die niet zijn ingeschreven op een effectenrekening, worden van rechtswege omgezet in gedematerialiseerde aandelen op 1 januari 2014.

Evolutie van het kapitaal

<u>datum</u>	<u>verrichting</u>	<u>kapitaalbeweging</u>
30/10/1995	oprichting	1.249.383,36
07/02/1996	kapitaalverhoging door uitgifte aandelen	59.494.445,95
16/05/2001	Kapitaalverhoging omzetting naar euro	565,69
		60.744.395,00

<u>categorie</u>	<u>aantal</u>	<u>Fractiewaarde</u>	<u>t.o.v. aantal bijzondere aandelen</u>
Bijzondere aandelen	150	892.425,00	100,00%
Dexia Bank nv	80	475.960,00	53,33%
Fortis Bank nv	30	178.485,00	20,00%
KBC Bank nv	30	178.485,00	20,00%
Petercam nv	10	59.495,00	6,67%
Gewone aandelen	10.060	59.851.970,00	
	10.210	60.744.395,00	

ARTIKEL 5 van de statuten - GEPLAATST KAPITAAL

Het geplaatst kapitaal bedraagt zestig miljoen zeventienhonderd vierenvierendertigduizend driehonderd vijftien negentig euro (€ 60.744.395). Het is volstort. Het geplaatst kapitaal wordt vertegenwoordigd door 10.210 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, waarvan 150 bijzondere aandelen en 10.060 gewone aandelen. Bij latere kapitaalverhogingen zullen alleen gewone aandelen worden gecreëerd. Bijzondere aandelen hebben dezelfde rechten als de gewone aandelen, en daarenboven de rechten zoals bepaald in artikel 11, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 28 en 32 van de statuten (zie bijlage).

Overeenkomstig artikel 34 van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem.

ARTIKEL 6 van de statuten - WIJZIGING VAN HET GEPLAATST KAPITAAL

De algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig de regels die gelden voor een wijziging van de statuten, kan het geplaatst kapitaal verhogen of verminderen.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Bestaande aandeelhouders hebben een voorkeurrecht, zoals hierna bepaald. De aandelen waarop in geld wordt ingeschreven, moeten eerst worden aangeboden aan de aandeelhouders, naar evenredigheid van het deel van het kapitaal dat door hun aandelen wordt vertegenwoordigd gedurende een termijn van ten minste vijftien dagen te rekenen van de dag van de openstelling van de inschrijving.

De algemene vergadering bepaalt de inschrijvingsprijs waartegen, en de periode tijdens dewelke, het voorkeurrecht kan worden uitgeoefend.

Bij kapitaalverhoging tegen inbreng in natura dienen volgende voorwaarden te worden nageleefd:

- de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in art.602, derde lid Wetboek van vennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;
- het voormeld verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

De naar aanleiding van een kapitaalverhoging uit te geven aandelen zullen steeds gewone aandelen zijn.

Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geboekt die slechts kan worden verminderd of weg geboekt door een besluit van de algemene vergadering genomen op de wijze die vereist is voor de wijziging van de statuten. De uitgiftepremie zal in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden uitmaken.

Bij vermindering van het geplaatst kapitaal moeten de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en dienen de overige regels vervat in de artikelen 612 en 613 Wetboek van vennootschappen te worden geëerbiedigd.

De Vlaamse Regering besliste op 14 maart 2008 dat de verplichtingen van partijen, zoals vastgelegd in een overeenkomst tussen de vennootschap en de Vlaamse Regering (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad d.d. 17/01/1996 en licht gewijzigd op 03/12/1996), zal behouden blijven tot de bouw en financiering van 2.000 flats bereikt zal zijn, waarbij werd rekening gehouden met de goedgekeurde verhoging van de subsidie (beslissing Vlaamse Regering 16/05/08). Op 22 juli 2008 werd een addendum ondertekend waarin deze verplichtingen werden vastgelegd en waarbij tevens rekening werd gehouden met de goedgekeurde verhoging van de subsidie (beslissing Vlaamse Regering van 16/05/2008).

Voor de verderzetting van het investeringsprogramma tot 1.999 flats zal de bevak een beroep doen op vreemde middelen en wordt er geen nieuwe aandelenuitgifte in het vooruitzicht gesteld. De bijkomende flats worden met vreemde middelen gefinancierd voor zover de wettelijke schuldgraad niet overschreden wordt. (zie punt "schuldgraad")

De definitie van eigen vermogen die voor beleidsdoeleinden gehanteerd wordt stemt overeen met de wettelijke definitie van kapitaal, uitgiftepremies, reserves en overgedragen resultaat.

Er is geen toegestaan kapitaal. Het kapitaal kan enkel verhoogd worden door de algemene vergadering, zoals bepaald in artikel 6 van de statuten.

Transparantiewetgeving

"Informatie bedoeld in artikel 15 Wet 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen"

Totaal kapitaal	60.744.395
Totaal aantal stemrecht-verlenende effecten	10.210 aandelen
Totaal aantal stemrechten	10.210
Aantal stemrecht-verlenende gewone aandelen die elk recht geven op 1 stem	10.060 aandelen
Aantal stemrecht-verlenende bijzondere aandelen die elk recht geven op 1 stem	150 aandelen

Er zijn geen statutaire kennisgevingsdrempels.

De vennootschap ontving het afgelopen boekjaar geen enkele kennisgeving in de zin van de Transparantiewetgeving.

Contactpersoon kennisgevingen Transparantiewetgeving: Dhr. Peter Van Heukelom, Algemeen Directeur, telefoonnummer 03/222.94.94 of e-mail peter.vanheukelom@sfi.be.

De vennootschap ontving het afgelopen boekjaar geen enkele kennisgeving in de zin van de Transparantiewetgeving (titel II van de wet van 2 mei 2007 en Koninklijk Besluit van 14 februari 2008), noch in de zin van artikel 514 en 515bis van het Wetboek van vennootschappen. Overeenkomstig de circulaire FMI/2012_01 d.d. 11 januari 2012 wordt elke wijziging in de rechten verbonden aan de diverse aandelencategorieën, openbaar gemaakt.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

b. Reserves	2011	2010
e. Reserve voor het saldo van variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten (<i>die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>) (+/-)	-6.381.143,83	-4.114.535,54
m. Andere reserves		
Over te dragen resultaat (impact IFRS openingsbalans)	11.283.515,27	11.283.515,27
n. Overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	5.676.336,35	4.651.951,56
totaal reserves	10.578.707,79	11.820.931,29
c. Resultaat van het boekjaar	2011	2010
resultaat van het boekjaar	-1.395.648,83	3.913.826,50
totaal resultaat	-1.395.648,83	3.913.826,50
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	69.927.453,96	76.479.152,79

G. Toelichting verplichtingen

a. Langlopende financiële schulden			2011	2010
	<i>aanvang lening</i>	<i>terugbetaling nominaal bedrag</i>		
3606.O.01 Moorslede	01/02/06	01/02/33	1.187.486,05	1.187.486,05
4207.O.01 Waasmunster	02/11/05	02/11/32	2.067.360,12	2.067.360,12
1102.O.01 Antwerpen - Ekeren	01/05/06	02/05/33	1.618.798,95	1.618.798,95
4404.O.01 Destelbergen	01/10/06	03/10/33	1.885.159,00	1.885.159,00
2218.O.01 Kortenberg	01/04/07	03/04/34	2.147.304,69	2.147.304,69
5204.O.02 Hamont-Achel - Achel	01/10/07	02/10/34	1.511.366,06	1.511.366,06
5203.O.01 Dilsen-Stokkem	01/12/07	01/12/34	3.003.107,81	3.003.107,81
2228.O.01 Tienen	01/03/08	01/03/35	2.993.023,90	2.993.023,90
2134.O.01 Zaventem - Sterrebeek	01/05/08	02/05/35	1.667.307,15	1.667.307,15
4605.O.01 Sint-Niklaas	01/01/09	02/01/36	1.736.652,10	1.736.652,10
5117.O.02 Zonhoven 2	01/08/09	01/08/36	2.406.536,94	2.406.536,94
5102.O.01 Beringen	01/10/09	01/10/36	2.283.967,00	2.283.967,00
3103.O.04 Brugge-Vliedberg	31/12/09	31/12/36	3.222.432,60	3.222.432,60
2228.O.02 Tienen - 2de fase	31/12/09	31/12/36	3.786.791,31	3.786.791,31
1208.V.01 Nijlen	01/08/10	01/07/27	1.358.100,72	1.358.100,72
2134.O.02 Zaventem - St. St. Woluwe	01/05/10	01/02/27	3.061.479,19	3.061.479,19
1109.O.02 Essen - uitbreiding	01/03/10	03/08/26	1.213.164,72	1.213.164,72
3601.O.02 Hooglede - Gits	03/10/11	02/10/32	2.700.000,00	
3204.O.01 Kortemark	01/12/11	30/11/28	3.900.000,00	
1107.O.02 Brecht - St. Job	01/12/11	30/11/28	2.240.000,00	
3501.O.01 Bredene	01/12/11	30/11/32	5.350.000,00	
2116.O.01 Lennik	31/05/11	31/05/28	1.750.000,00	
totaal langlopende financiële schulden			53.090.038,31	37.150.038,31

Alle langlopende financiële schulden hebben een vervaldatum van het nominale bedrag op meer dan 5 jaar (initiële looptijd van 27 jaar of voor de laatst afgesloten financieringen tot maximaal 21 jaar), en worden gewaarborgd ten aanzien van Dexia Bank, KBC Bank of ING Bank middels een door het OCMW of de vzw gestelde waarborg (zie "Risico's").

Leningen afgesloten bij Dexia Bank voor een totale waarde van € 35.791.947,59

De lening voorziet een betaling van een maandelijkse vlottende rentevoet. Deze werd ingedekt door de afgesloten swap verrichting welke deze vlottende rentevoet omzet naar een vaste rentevoet.

De vaste rentevoet wordt jaarlijks betaald, de vlottende maandelijks.

Lening afgesloten bij ING Bank voor een totale waarde van € 1.358.100,72 voor het project te Nijlen

De financiering bevat een forward rentevoet voor de opname van gelden in augustus 2010.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Nieuwe leningen afgesloten voor opname van gelden in de loop van 2011 en 2012 bij Dexia Bank en KBC Bank voor maximum € 44,35 miljoen

Voor deze financiering werd geen gebruik gemaakt van een forward rate agreement, noch van een swap-verrichting zoals bij de voorgaande financieringen. De rentevoet, die vast zal zijn voor de volledige looptijd, wordt bepaald bij de opname van de gelden (zie "Risico's").

Totale bedrag van nog op te nemen lange termijnfinancieringen op 31 december 2011	19.510.000,00
Opgenomen bedrag waarvoor swap-verrichtingen werden vastgelegd op 31 december 2010	35.791.947,59
Opgenomen bedrag waarvoor een forward rentevoet werd vastgelegd op 31 december 2010	1.358.100,72

b. <u>Andere langlopende financiële verplichtingen</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
reële waarde van de afgesloten interest rate swaps	12.902.149,00	6.381.143,83
totaal langlopende financiële schulden	12.902.149,00	6.381.143,83

Serviceflats Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. (zie C.e. *interestkosten + C.g. variaties in reële waarde van financiële passiva*)

De reële waarden van de financiële instrumenten met betrekking tot deze financieringen worden bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering), geboekt. Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de resultatenrekening.

c. <u>Kortlopende financiële schulden</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
straight loans	16.100.000,00	0,00
totaal kortlopende financiële schulden	16.100.000,00	0,00

De bevak deed in 2011 beroep op straight loans om de tijdelijke liquiditeitsbehoeften te financieren, waarvoor een rentevergoeding werd aan de geldende euribor, verhoogd met een marge van resp. 45, 53, 65 of 80 basispunten al naargelang de looptijd.

d. <u>Handelsschulden</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Andere		
- leveranciers	4.143.138,88	2.561.423,89
- ingehouden waarborgen	430,30	1.410,42
- te ontvangen facturen	1.371.546,65	1.534.642,54
- belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	153.877,32	152.002,72
totaal handelsschulden	5.668.993,15	4.249.479,57

De algemene aanneming en de stockaannemingen (badcellen, ventilatie, welzijnsalarmering, liften, domotica, keukens) worden toegewezen aan de aannemer met de meest gunstige biding. Het contractueel nog verschuldigde bedrag aan de aannemers bedraagt op 31/12/2011 € 26.734.499,87, voor wat betreft de projecten die op balansdatum in uitvoering zijn en één project dat begin 2012 is gestart. Dit is het verschil tussen wat reeds gefactureerd werd en het contractueel toegewezen bedrag.

e. <u>Andere kortlopende verplichtingen</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
te betalen dividenden vorige boekjaren	147.532,31	126.632,31
diverse schulden	0,00	0,00
totaal andere kortlopende verplichtingen	147.532,31	126.632,31

f. <u>Overlopende rekeningen van het passiva</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	0,00	12.443,86
te betalen kosten	452.642,06	107.278,11
totaal overlopende rekeningen van het passiva	452.642,06	119.721,97

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

TOTAAL VERPLICHTINGEN	88.361.354,83	48.027.015,99
TOTAAL PASSIVA	158.288.808,79	124.506.168,78

H. Voorwaardelijke verplichtingen

Woonvoorrang-recht: maximale dagprijs woonvoorrang-gerechtigde aandeelhouders

Conform het uitgifteprospectus kan het woonvoorrang-recht worden uitgeoefend vanaf 1 januari 2005 tot en met 31 december 2020 door elke aandeelhouder die reeds gedurende vijf jaren tien aandelen in zijn bezit heeft en de leeftijd heeft bereikt van 75 jaar. De aandeelhouder die gebruik maakt van zijn woonvoorrang-recht op een bestaande wachtlijst van een project betaalt bovendien een maximale dagprijs voor zijn verblijf. Deze dagprijs wordt jaarlijks aangepast aan de index der consumptieprijsen en bedraagt op 1 januari 2011 € 21,88. Deze maximale dagprijs wordt gegarandeerd zolang men eigenaar blijft van minstens tien aandelen en voor zover het pand op de naakte eigendom van deze aandelen, zoals voorzien in de modaliteiten van het woonvoorrang-recht, gevestigd blijft.

Ingevolge de beslissing van de raad van bestuur wordt vanaf de leasingovereenkomsten afgesloten na 1 augustus 2001 overeengekomen met de OCMW's en vzw's dat Serviceflats Invest het eventuele verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorrang-gerechtigden en andere bewoners ten laste zal nemen. Deze ingevoerde maatregel kan een beperkte financiële weerslag hebben voor de vennootschap. De exacte weerslag is afhankelijk van het effectieve aantal aandeelhouders dat een beroep zal doen op het woonvoorrang-recht in de betreffende projecten, en een berekening van een betrouwbare provisie is hierdoor onmogelijk.

Op 31 december 2011 maken 3 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrang-recht. Enkel voor het woonvoorrang-recht op de bestaande wachtlijst van het project te Kapellen dient de vennootschap een tussenkomst te verlenen aan de betrokken verhuurder van € 1.168,00 voor het jaar 2011, zijnde het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorrang-gerechtigde aandeelhouders en de door de vzw gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Bij de twee andere aandeelhouders die gebruik maken van hun woonvoorrang-recht, is er geen overschrijding van de maximale dagprijs. Hiervoor dient de vennootschap geen tussenkomst te verlenen.

Alle informatie betreffende het woonvoorrangrecht kan verkregen worden op de zetel van de vennootschap en eveneens geraadpleegd worden op de website www.sfi.be.

I. Ontvangen borgtochten van aannemers

Wanneer een project, na de procedure van aanbesteding, wordt gegund aan een algemene aannemer, dient deze conform de administratieve bepalingen bij de inschrijving, een borg te stellen gelijk aan 5% van de oorspronkelijke aannemingssom.

Deze borg kan aangewend worden bij vertraging wegens laattijdige uitvoering of bij gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering van de opdracht of zelfs bij ontbinding of verbreking ervan.

De bankwaarborg wordt met de helft vrijgegeven wanneer het serviceflatgebouw voorlopig wordt opgeleverd. Bij definitieve oplevering van een gebouw wordt de volledige borg vrijgegeven.

Bij het opmaken van de jaarrekening had de vennootschap waarborgen voor een totaal bedrag van € 2.747.510,00.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

BEDRIJFSEGMENTATIE: ERFPACHTVERGOEDINGEN UIT EIGEN - OF VREEMDE MIDDELEN

	eigen middelen		vreemde middelen		niet toegewezen		totaal	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
VERKORTE RESULTATENREKENING								
huurinkomsten	5.834.955,97	5.774.654,03	2.243.137,99	1.672.851,09			8.078.093,96	7.447.505,12
algemene kosten van de vennootschap					-1.421.861,51	-1.284.171,00	-1.421.861,51	-1.284.171,00
andere operationele kosten en opbrengsten	-1.168,00	-1.168,00	384.517,73	560.995,54	2.689,01	-2.333,40	386.038,74	557.494,14
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge projecten	-39.732,73		-166.438,47	794.869,51			-206.171,20	794.869,51
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE							6.836.099,99	7.515.697,77
OPERATIONEEL RESULTAAT							6.836.099,99	7.515.697,77
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps			-6.521.005,17	-2.125.957,04			-6.521.005,17	-2.125.957,04
prefinancieringsopbrengsten			414.609,07	150.046,05			414.609,07	150.046,05
andere financiële opbrengsten					15.286,07	41.839,77	15.286,07	41.839,77
Intrestkosten			-2.122.273,40	-1.649.313,29			-2.122.273,40	-1.649.313,29
andere financiële kosten					-1.007,32	-550,15	-1.007,32	-550,15
FINANCIEEL RESULTAAT							-8.214.390,75	-3.583.934,66
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	5.833.787,97	5.773.486,03	-5.767.452,25	-596.508,14	-1.404.893,75	-1.245.214,78	-1.378.290,76	3.931.763,11
Vennootschapsbelasting					-17.358,08	-17.936,61	-17.358,08	-17.936,61
NETTO RESULTAAT	5.833.787,97	5.773.486,03	-5.767.452,25	-596.508,14	-1.422.251,83	-1.263.151,39	-1.395.648,84	3.913.826,50
VERKORTE BALANS								
ACTIVA								
projecten in voorbereiding/in aanbouw			21.495.130,43	6.718.869,02			21.495.130,43	6.718.869,02
vorderingen financiële leasing	65.347.156,67	65.347.156,67	52.163.372,32	36.428.174,25			117.510.528,99	101.775.330,92
handelsvorderingen-geactualiseerde winstmarge projecten	8.810.888,51	9.061.348,77	4.700.379,63	4.912.692,26			13.511.268,14	13.974.041,03
overige activa							5.771.881,23	2.037.927,81
	74.158.045,18	74.408.505,44	78.358.882,38	48.059.735,53	5.771.881,23	2.037.927,81	158.288.808,79	124.506.168,76
PASSIVA								
eigen vermogen					-69.927.453,96	-76.479.152,79	-69.927.453,96	-76.479.152,79
langlopende financiële schulden			-53.090.038,31	-37.150.038,31			-53.090.038,31	-37.150.038,31
andere langlopende financiële verplichtingen			-12.902.149,00	-6.381.143,83			-12.902.149,00	-6.381.143,83
kortlopende financiële verplichtingen - straight loans			-16.100.000,00				-16.100.000,00	0,00
overige verplichtingen					-6.269.167,52	-4.495.833,85	-6.269.167,52	-4.495.833,85
			-82.092.187,31	-43.531.182,14	-76.196.621,48	-80.974.986,64	158.288.808,79	124.506.168,76

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

De klanten van de vennootschap zijn enkel OCMW's en vzw's.

Ter naleving van de verbintenis van de leasingnemers ten aanzien van Serviceflats Invest tot betaling van de einde-opstalvergoeding worden de door het OCMW of de vzw ontvangen subsidies die zij ontvangen vanwege de Vlaamse gemeenschap gestort op een geblokkeerde rekening.

Tevens wordt een gemeentelijke waarborg vereist tot betaling van de verplichtingen van het OCMW ten aanzien van Serviceflats Invest die voortvloeien uit de leasingovereenkomst.

Een vzw dient een hypotheckair mandaat te verstrekken op de in opstal gegeven gronden, alsook een hypotheek in eerste rang op het erfpachtrecht of een evenwaardige waarborg. Tot betaling van de canonvergoedingen dient een vzw een bankwaarborg te verlenen die gelijk is aan drie jaar canonverplichting.

De "Transacties met verbonden partijen" worden vermeld bij het hoofdstuk "Verslag van de raad van bestuur", zoals ook de meldingen inzake de toepassing van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen.

VII. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP SERVICEFLATS INVEST NV OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2011

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Serviceflats Invest NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2011, de resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de samenvatting van de voornaamste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het balanstotaal bedraagt EUR 158.288.808,79 en de resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar van EUR 1.395.648,83.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, het implementeren en het in stand houden van een interne controle met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de jaarrekening, die geen afwijkingen bevat die van materieel belang zijn als gevolg van fraude of van fouten, alsook het kiezen en het toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te geven over deze jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen bevat van materieel belang.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de vennootschap met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passend karakter van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel. Ten slotte hebben wij van de Raad van Bestuur en de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2011 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen

De opstelling en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij hebben geen kennis gekregen van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, vestigen we uw aandacht op de beslissingen die in 2011 door de Raad van Bestuur werden genomen met toepassing van de bijzondere procedure voorzien in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen in geval een beslissing wordt genomen waarbij een of meerdere bestuurders een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort. In casu ging het om een beslissing inzake het remuneratiebeleid van het personeel, waarvan een bestuurder deel uitmaakt, en de toekenning van een vergoeding voor de bestuurders en remuneratie van de algemeen directeur. Wij verwijzen terzake naar de toelichting die werd opgenomen in punt 5 van het jaarverslag van de Raad van Bestuur.

Sint Stevens Woluwe, 5 april 2012

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bevb
vertegenwoordigd door

Roland Jeanquart
Bedrijfsrevisor

VIII. VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Hierbij verklaren Peter VAN HEUKELOM en Willy PINTENS, gedelegeerd bestuurders, dat voor zover hen gekend, de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en dat dit halfjaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur
De gedelegeerd bestuurders,



Peter VAN HEUKELOM



Willy PINTENS