

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2007 tot 31 december 2007

FORTIS BANK N.V.

DEXIA BANK N.V.

KBC BANK N.V.

PETERCAM N.V.

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2007 tot 31 december 2007

INHOUDSTAFEL

I.	INLEIDING	2
II.	BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	3
III.	VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR	5
1.	BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN	5
2.	VOORUITZICHTEN	8
3.	KERNCIJFERS	8
4.	RISICO'S	11
5.	INLICHTINGEN DIE VAN AARD ZIJN EEN GEVOLG TE HEBBEN IN GEVAL VAN EEN OPENBARE OVERNAMEBIEDING	12
6.	BEZOLDIGING VAN DE COMMISSARIS	18
7.	BELANGENCONFLICTEN - VERSLAGEN	18
IV.	CORPORATE GOVERNANCE	20
V.	FASTGOEDVERSLAG	27
VI.	STATUTAIRE JAARREKENING	33
1.	OMSCHAKELING VAN DE STATUTAIRE BOEKHOUDING NAAR DE IAS/IFRS NORMEN OP 1 JANUARI 2007	33
2.	GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING	35
3.	WINST- EN VERLIESREKENING	36
4.	RESULTAAT PER AANDEEL	37
5.	BEPALING VAN HET BEDRAG VAN VERPLICHTE DIVIDENDUITERKING	37
6.	DIVIDENDPOLITIEK	37
7.	VOORGESTELD DIVIDEND PER AANDEEL	38
8.	BALANS	39
9.	SCHULDGRAAD	39
10.	NETTO ACTIEF PER AANDEEL	40
11.	MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	40
12.	KASSTROOMTABEL	41
13.	TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING	42
VII.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	69
VIII.	ALGEMENE INFORMATIE	72
IX.	VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	75
X.	GECOÖRDINEERDE STATUTEN PER 7-11-2007	76

I. INLEIDING

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.

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 aldus 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 bedraagt de gemiddelde termijn 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.

De nv Serviceflats Invest is erkend door de Vlaamse regering bij besluit van 18 oktober 1995 in het kader van het besluit van de Vlaamse regering van 3 mei 1995 tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats.

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 (Besluit van de Vlaamse Regering 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). 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).

Deze alternatieve financieringsmethode is het enige systeem waarbij de Vlaamse Gemeenschap nog subsidies aan de initiatiefnemers verstrekt met betrekking tot de bouw van serviceflats.

II. BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder,

Wij hebben de eer u hierbij het financieel verslag over het boekjaar 2007 voor te leggen.

Zoals u zult merken ziet het verslag er dit jaar heel anders uit en is het ook veel uitgebreider. Dit alles heeft te maken met het feit dat de statutaire boekhouding van Serviceflats Invest, vanaf 1 januari 2007 gevoerd wordt in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards (IFRSs)" van de "International Accounting Standards Board (IASB)" en de "Standing Interpretations" van het "International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)" van het IASB.

De belangrijkste wijziging ingevolge de toepassing van deze internationale boekhoudnormen is ongetwijfeld de kwalificatie van de vastgoedportefeuille van de vennootschap. Door toepassing van IAS nummer 17 worden de serviceflatgebouwen niet meer als vastgoed op de activa geboekt, maar opgenomen als een financiële vordering op de tegenpartij. Hierdoor wordt de economische winst die de vennootschap genereert ingevolge het sluiten van onroerende leasingovereenkomsten met OCMW's en vzw's, grotendeels toegerekend tijdens de constructiefase van de projecten.

Eveneens dienen de reële waarden van afgesloten Interest Rate Swaps opgenomen te worden in de winst- en verliesrekening.

Deze wijzigingen hebben een belangrijke impact op het resultaat van de vennootschap.

U vindt hiervan meer toelichting en verduidelijking op de volgende bladzijden.

Ingevolge deze belangrijke wijzigingen en uiteraard ook door de toename van het aantal afgewerkte projecten waarvoor vergoedingen (canon-ontvangsten) worden ontvangen, stijgt het netto-resultaat voor het boekjaar 2007 tot 7.589.113,26 euro tegenover 5.784.366,78 euro in 2006. Aangevuld met de overgedragen winsten van de vorige boekjaren en met het bijkomend overgedragen resultaat wegens toepassing IAS/IFRS voor het boekjaar 2006, bedraagt het te bestemmen resultaat voor het boekjaar 2007 9.709.848,54 euro.

In overeenstemming met het KB van 21 juni 2006 stelt de raad van bestuur voor om de aanpassing van de economische winstmarge m.b.t. de projecten, de variatie van de reële waarde van de swap-overeenkomsten en de impact op het overgedragen resultaat van vorig boekjaar ingevolge de toepassing van IFRS niet op te nemen in het uit te keren resultaat, en aangezien de variatie van de reële waarde van de swap-overeenkomsten ook negatief kan uitvallen, ook de overgedragen winst van vorige boekjaren in reserve te houden.

Aldus wordt voorgesteld om aan de aandeelhouders een vergoeding van 5.002.900 euro uit te keren, wat neerkomt op een dividend van 490 euro per aandeel, een stijging met 5 euro t.o.v. van 2006 en een rendement van 8,24% ten opzichte van de initiële uitgiftekoers van 5.949,44 euro.

Ook op operationeel vlak kende het jaar 2007 een opvallende nieuwe impuls. Door de aangekondigde verhoging van de subsidietussenkomst en het aanbod van meer marktconforme rentevoorzieningen, toegelicht op provinciale road-shows, deed de belangstelling van de initiatiefnemers, vooral OCMW's, in hoge mate toenemen hetgeen in het jaar 2007 aanleiding gaf tot het uitvoeren van een twintigtal haalbaarheidsstudies voor nieuwe projecten. Zoals het er naar uitziet zullen deze in het jaar 2008 en 2009 een verhoogd aantal projecten opleveren waardoor sneller dan voorzien het aantal van 2000 serviceflats zal bereikt worden. Omtrent de mogelijke uitbreiding van het gesubsidieerd programma na het bereiken van 2000 serviceflats zijn met de Vlaamse regering geen afspraken gemaakt.

Ingevolge de wet van 14 december 2005 worden de effecten aan toonder op termijn afgeschaft; bestaande aandelen aan toonder die op een effectenrekening zijn ingeschreven, worden daarmee vanaf 1 januari 2008 automatisch gedematerialiseerd. Op de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 7 november 2007 werden de statuten van de vennootschap aan deze nieuwe situatie aangepast.

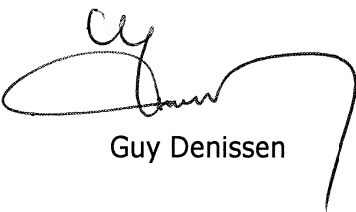
Serviceflats Invest staat voor belangrijke jaren wat haar economische activiteit betreft: het toenemend aantal nieuwe projecten zal zorgen voor een intense bouwactiviteit waarbij de vennootschap, zoals andere spelers op de investeringsmarkt, geconfronteerd wordt met sterk gestegen bouwprestaties en

bijkomende verplichtingen en dus ook verhoogde investeringskosten op het vlak van energiebesparing en veiligheid. Anderzijds mag verwacht worden dat de verhoogde subsidie en de gunstige financieringsvoorwaarden enerzijds, en de groeiende behoefte aan aangepaste en hoogwaardige ouderenhuisvesting anderzijds, de toename van de vraag zullen blijven stimuleren.

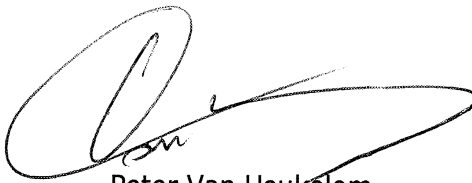
Serviceflats Invest staat voor de uitdaging dit verhoogd investeringsvolume voor haar aandeelhouders en voor de initiatiefnemende besturen tot een succesvol resultaat te brengen.

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 – last but not least – onze medewerkers voor het dynamisme waarmee zij zich reeds vele jaren voor de vennootschap inzetten en die ook de stabiliteit van de onderneming in hoge mate heeft bevorderd.

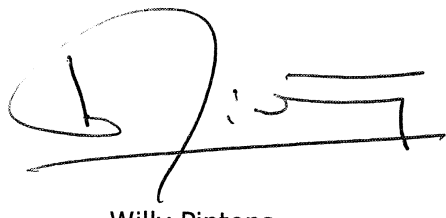
De gedelegeerd bestuurders,



Guy Denissen



Peter Van Heukelom



Willy Pintens

III. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

(conform artikel 94 van het "Wetboek van Vennootschappen")

1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN

Tijdens het boekjaar 2007

Omschakeling van de statutaire boekhouding naar de IAS/IFRS normen

In overeenstemming met het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks (hierna kortweg het KB van 21 juni 2006), dient de statutaire boekhouding van Serviceflats Invest vanaf 1 januari 2007 gevoerd te worden in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards (IFRSs)" 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 die op de balansdatum door de Europese Commissie zijn goedgekeurd.

De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van deze omschakeling betreffen volgende wijzigingen:

⇒ **Vastgoed**

De kwalificatie van de vastgoedportefeuille van Serviceflats Invest is de belangrijkste wijziging bij toepassing van de internationale boekhoudnormen. Gezien IAS/IFRS de nadruk legt op de inhoud van het contract en minder op de vorm ervan ("substance over form") worden de serviceflatgebouwen niet meer als vastgoed op de activa geboekt, maar met toepassing van de internationale boekhoudnorm nummer 17 opgenomen als financiële vorderingen op de tegenpartij, zijnde de OCMW's en vzw's. De onroerende leasingovereenkomsten met betrekking tot de serviceflatgebouwen worden gekwalificeerd als financiële leasings en niet als vastgoed welke de toepassing van IAS nummer 40 zou vereisen.

De vennootschap heeft in de loop van 2007 bijkomende informatie en adviezen ingewonnen over de omschakeling van de boekhouding gevoerd volgens het Belgisch boekhoudrecht naar de internationale boekhoudnormen en besliste tot een aantal bijstellingen ten aanzien van het halfjaarlijks verslag van 30 juni 2007 met betrekking tot de verwerking van de leasingovereenkomsten. Zoals vermeld werd in het halfjaarlijks verslag steunde de boekhoudkundige verwerking van de projecten op een interpretatie van de norm IAS 17, waarbij werd rekening gehouden met een reële waarde van de projecten, gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige. Deze methode van verwerking werd verder genuanceerd en heeft een impact op het eigen vermogen van de vennootschap bij de openingsbalans, alsook op de winst- en verliesrekeningen van de daaropvolgende boekjaren. Volgens de herwerkte boekhoudkundige methode, welke in overeenstemming is met de IAS/IFRS normen, dient een bedrag van € 10.694.386,16 opgenomen te worden in het eigen vermogen op de openingsbalans op 1 januari 2006, terwijl bij de opmaak van de halfjaarlijkse cijfers slechts een bedrag werd berekend van € 3.471.056,08.

De huidige boekhoudkundige verwerking van de projecten wordt hieronder verduidelijkt.

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. Bij de oplevering van een serviceflatgebouw gebeurt een overboeking van de geactiveerde kosten met betrekking tot dit project naar de rubriek "vorderingen financiële leasings".

De rubriek "handelsvorderingen" bevat de winstmarge die wordt toegerekend aan de constructiefase van een project, welke wordt geactiveerd via de winst- en verliesrekening 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 of 25 basispunten (of 80 basispunten wanneer de leasingnemer een vzw is), geldend op de dag van het afsluiten van de leasingovereenkomst. Aldus bekomt men de geactualiseerde waarde van de toekomstige inkomstenstromen. De verhoging met 12, 25 of 80 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.

De geactualiseerde winstmarge van de projecten wordt tijdens de bouwfase cfr. IAS 11 § 22 en volgende en IAS 18 § 9 berekend en rechtstreeks opgenomen in de winst- en verliesrekening 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 € 70.000,00 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 winst- en verliesrekening 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.

De serviceflatgebouwen van de vennootschap worden conform het koninklijk besluit van 15 april 1995, gewijzigd door het koninklijk besluit van 21 juni 2006, door een onafhankelijke schatter gewaardeerd. Deze waardering is opgemaakt in overeenstemming met de Internationale Waarderingsstandaarden, opgesteld door het IVSC (International Valuation Standards Committee). Gezien de serviceflatgebouwen niet als "vastgoedbelegging" worden opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap, wordt de waardering van de vastgoeddeskundige enkel opgenomen als bijkomende informatie in het jaarlijks financieel verslag van de vennootschap.

⇒ **Afgeleide financiële instrumenten**

Zoals reeds vermeld heeft Serviceflats Invest geopteerd om vreemde middelen aan te trekken ter financiering van de nieuwe projecten. De onzekerheid met betrekking tot de variabele intrestkost die verbonden is aan deze ontleningen worden ingedekt door middel van Interest Rate Swaps. In het Belgisch boekhoudrecht worden enkel de intereststromen met betrekking tot deze producten in de balans- en resultatenrekening tot uiting gebracht, en worden ze niet gewaardeerd op de balans maar opgenomen in de toelichting. Volgens de IAS/IFRS normen worden Interest Rate Swaps in de balans opgenomen tegen hun reële waarde. Schommelingen in de waarde van afgeleide financiële instrumenten worden opgenomen in de resultatenrekening als financiële kost of opbrengst.

⇒ **Dividenden**

Volgens de Belgische boekhoudkundige normen wordt het uit te keren dividend opgenomen bij de rubriek "overige schulden" van het passief op datum van afsluiting van het boekjaar. Conform de IFRS bepalingen wordt het bedrag van de dividenden opgenomen in het eigen vermogen tot de datum van goedkeuring ervan door de algemene vergadering. Deze wijziging heeft geen impact op de resultatenrekening.

Road shows: aankondiging gunstigere canon- en subsidievoorwaarden

Zoals reeds in voorgaande berichten werd toegelicht, heeft de vennootschap in het voorjaar van 2007 in elke Vlaamse provincie een informatienamiddag georganiseerd met de bedoeling om de nieuw geïnstalleerde gemeente- en OCMW-besturen te informeren over de mogelijkheden en voorwaarden voor het realiseren van een project van serviceflats in samenwerking met Serviceflats Invest. In totaal hebben 151 personen uit 75 verschillende gemeenten deelgenomen. Deze informatiecampaignede daaropvolgende verzending van de nieuwe informatiebrochure hebben geleid tot reeds een vijftigtal besprekingen met geïnteresseerde besturen omtrent de mogelijkheden van realisatie van een serviceflatproject. Er werden en worden een twintigtal haalbaarheidsstudies uitgewerkt. Vijf initiatiefnemers namen al een principiële beslissing tot samenwerking met Serviceflats Invest voor de realisatie van een nieuw serviceflatproject en de verwachting is dat de verhoogde interesse nog zal leiden tot het opnemen van een belangrijk aantal nieuwe projecten in de projectenplannen.

Dit succes is te danken aan de aankondiging van de gunstige canonvoorwaarden én de verlenging van de subsidieperiode van 18 naar 24 jaar. Daar de formalisering van het akkoord van de Vlaamse ministers bevoegd voor Welzijn, Wonen en Financiën & Begroting met de verlenging van de subsidieperiode middels een wijziging van het Subsidiebesluit van de Vlaamse regering van 30 november 2001 en de ondertekening van het voorstel van addendum aan de oorspronkelijke Algemene Overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en de vennootschap, op zich heeft laten wachten, werd hierop door de raad van bestuur meermaals aangedrongen. Uiteindelijk resulteerde dit in de principiële beslissing van de Vlaamse regering van 14 maart 2008 waarbij dan toch niet werd geopteerd voor een verlenging van de subsidieperiode maar voor een gelijkwaardige verhoging van het subsidiebedrag voor alle initiatiefnemers waarvan de onroerende leasingovereenkomst met de vennootschap dateert van na 1 januari 2007.

Statutenwijziging

Op 7 november 2007 keurde de buitengewone algemene vergadering van Aandeelhouders enkele wijzigingen van de statuten goed dewelke in hoofdzaak een uitvoering zijn van de wet van 14 december 2005 houdende de afschaffing van de effecten aan toonder. Op straffe van strafrechtelijke sancties is het vanaf 1 januari 2008 verboden om aandelen aan toonder uit te geven. Bestaande aandelen aan toonder die op 1 januari 2008 ingeschreven waren op een effectenrekening mogen niet meer materieel afgeleverd worden en werden vanaf die datum automatisch gedematerialiseerd. De aandelen aan toonder die na 1 januari 2008 worden ingeschreven op een effectenrekening worden vanaf die datum gedematerialiseerd. De kosten van de omzetting mogen niet ten laste van de rekeninghouders worden gelegd.

De aandelen aan toonder die op 1 januari 2014 niet zijn omgezet naar gedematerialiseerde aandelen of aandelen op naam op verzoek van de aandeelhouder, worden van rechtswege gedematerialiseerd op 1 januari 2014. De rechten verbonden aan deze aandelen worden geschorst tot de inschrijving op naam van de rechthebbende of op een effectenrekening op naam van de rechthebbende. De aandelen waarvan de eigenaars zich op 1 januari 2015 nog niet bekend gemaakt hebben, worden door de vennootschap verkocht op een gereglementeerde markt (mits een aantal voorwaarden vervuld worden o.a. de nodige bekendmaking). De aandelen die op 30 november 2015 niet zijn verkocht, dienen neergelegd te worden bij de Deposito- en Consignatiekas.

Er werd geopteerd voor het aanhouden van drie soorten aandelen in de overgangsperiode tot 31 december 2013: aan toonder, op naam en gedematerialiseerd. Dit betekent dat de rechten van de aandelen aan toonder slechts vanaf 1 januari 2014 opgeschort worden.

Euroclear werd aangesteld als vereffeningsinstelling in het kader van de dematerialisatie.

Naast de wijzigingen m.b.t. de afschaffing van de effecten aan toonder besliste de buitengewone algemene vergadering nog tot het doorvoeren van enkele andere formele aanpassingen van de statuten o.m. de vervanging van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten door de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. De wijziging van de statuten werd bekend gemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 7 december 2007 en alle informatie desbetreffend kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap www.sfi.be.

Gebeurtenissen na de afsluiting

Zoals hoger vermeld, besliste de Vlaamse regering op 14 maart 2008 principiële tot verhoging van het jaarlijks subsidiebedrag van € 961,83 naar € 1.140,43 per flat gedurende 18 jaren voor de initiatiefnemende OCMW's en vzw's die in samenwerking met Serviceflats Invest een project van serviceflats realiseren en daartoe de onroerende leasingovereenkomst hebben afgesloten na 1 januari 2007. Rekening houdende met het feit dat in de leasingovereenkomst en in het Subsidiebesluit (Vlaamse regering 30 november 2001) wordt bedongen dat de subsidiegerechtigde OCMW's en vzw's de subsidie van de Vlaamse Gemeenschap dienen te beleggen met het oog op de samenstelling van een tussenkomst in de verplichting tot betaling van de einde-opstalvergoeding na afloop van het 30-jarig opstalrecht, is de

goedgekeurde verhoging van het jaarlijks subsidiebedrag van € 961,83 naar € 1.140,43 per flat volgens de huidige beleggingsomstandigheden gelijkwaardig aan het eerder aangekondigde behoud van het oorspronkelijk bedrag waarbij de uitkeringsperiode van 18 naar 24 jaren zou worden verlengd. De Vlaamse regering keurde tegelijkertijd het addendum goed bij de algemene overeenkomst met Serviceflats Invest en bevestigt dat de verplichtingen tussen de Vlaamse Gemeenschap enerzijds en Serviceflats Invest anderzijds, gehandhaafd blijven tot het aantal van 2000 serviceflats is bereikt. Het besluit werd voor advies overgemaakt aan de Raad van State.

Omtrent de mogelijke uitbreiding van het gesubsidieerd programma na het bereiken van 2000 serviceflats zijn er geen afspraken gemaakt. Op basis van de prospecties en de opgemaakte haalbaarheidsstudies kan men vooropstellen dat de gesubsidieerde programmatie tot 2000 serviceflats in het jaar 2009 of uiterlijk in 2010 zal bereikt worden. Het addendum vermeldt niet langer dat intussen de noodzaak aan een eventuele verdere uitbreiding van het gesubsidieerd investeringsprogramma zal onderzocht worden.

2. VOORUITZICHTEN

Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht Serviceflats Invest voor het boekjaar 2008 een stijging van de omzet ten opzichte van het voorbije boekjaar 2007 tengevolge van de stijging van het aantal opgeleverde projecten en de indexatie van de huidige canonontvangsten.

Het resultaat van de vennootschap zal de komende boekjaren worden beïnvloed door, enerzijds, de inboeking van de winstmarge die wordt toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase en de jaarlijkse actualisatie hiervan en anderzijds door de opname van de waardering van de afgesloten swap verrichtingen aan reële waarden. Bij de berekening van het minimale uit te keren dividend conform het KB van 21 juni 2006, wordt geen rekening gehouden met deze kosten en opbrengsten, zodat een stabiel dividend kan vooropgesteld blijven. Op deze basis meent de vennootschap in staat te zijn om haar beleid van dividendgroei te kunnen voortzetten.

3. KERNCIJFERS

Kernresultaten

	<u>2007</u> <u>(IFRS)</u>	<u>2006</u> <u>(herwerkt naar IFRS)</u>
Huurinkomsten	5.842.046,91	5.549.811,51
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	5.842.046,91	5.549.811,51
Vastgoedresultaat	5.842.046,91	5.549.811,51
Algemene kosten van de vennootschap	- 1.031.197,40	- 904.746,22
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.431.607,74	896.234,60
Operationeel resultaat	6.242.457,25	5.541.299,89
Financiële opbrengsten	1.737.649,82	391.835,46
Interestkosten	- 377.193,41	- 136.956,79
Andere financiële kosten	- 519,09	- 504,67
Financieel resultaat	1.359.937,32	254.374,00
Resultaat voor belastingen	7.602.394,57	5.795.673,89
Belastingen	- 13.281,31	- 11.307,11
Netto resultaat	7.589.113,26	5.784.366,78
per aandeel	€ 743,30	€ 566,54
Minimaal uit te keren resultaat (*)	4.019.295,30	3.965.131,90
per aandeel	€ 393,66	€ 388,36

(*) het minimaal uit te keren resultaat wordt berekend cfr. artikel 7 van het KB van 21 juni 2006

Toelichting

De huurinkomsten bevatten de vergoedingen uit de financiële leasingovereenkomsten, zijnde de canonontvangsten, welke de belangrijkste opbrengst is voor de bevak. Omwille van de contractuele jaarlijkse indexaties van de lopende erfpachtvergoedingen (= canon) en de bijkomend in erfpacht gegeven projecten is deze opbrengst ten aanzien van het resultaat op 31 december 2006 gestegen. De huurinkomsten werden evenwel gecorrigeerd t.b.v. € 168.359,72 voor boekjaar 2007 en t.b.v. € 141.721,13 voor boekjaar 2006, zijnde de geactualiseerde afname van de voorheen geboekte winstmarge m.b.t. de projecten, welke reeds werd reeds opgenomen in de winst- en verliesrekening bij

de operationele opbrengsten (of in het eigen vermogen wegens eerste toepassing van IAS/IFRS bij de openingsbalans op 1 januari 2006).

De algemene kosten van de vennootschap bevatten, ten opzichte van deze van het vorige boekjaar, o.a. een meerkost t.b.v. +/- € 25.000 m.b.t. de roadshows welke gegeven werden in het eerste semester van 2007. Tevens werd een loonsverhoging goedgekeurd door de raad van bestuur van 14 februari 2007 voor alle personeelsleden en een remuneratiebeleid tot het toekennen van een bonus. Hierdoor, en tevens door de wettelijke indexaties, verhogen de loonkosten welke begrepen zijn bij de algemene werkingskosten van de vennootschap.

Het hoge bedrag van de andere operationele kosten en opbrengsten van de vennootschap is vooral te verklaren door de inboeking bij deze rubriek van de winstmarge die wordt toegewezen aan de projecten vanaf de ondertekening van de leasingovereenkomst tot de terbeschikkingstelling van de gebouwen, in functie van de voltooiing der werken (zoals nader toegelicht bij de "Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar"). Deze boekhoudkundige verwerking genereert een operationele opbrengst voor het boekjaar 2007 van € 1.199.707,53.

Bij het financiële resultaat is voor het boekjaar 2007 een bedrag begrepen van € 1.544.490,46 als positieve variatie van de reële waarde van de afgesloten swap-verrichtingen. Voor het boekjaar 2006 bedroeg deze opbrengst € 293.727,19. De verhoging van de intrestlasten is een gevolg van de toename van de afgesloten financieringen op lange termijn ten behoeve van de nieuwe projecten.

Gezien de geactualiseerde winstmarge die wordt toegewezen aan de projecten en de impact van de reële waarde van afgesloten swap-verrichtingen geen gerealiseerde winsten zijn, worden deze niet opgenomen bij het uit te keren resultaat.

Balans

	2007	2006
Vorderingen financiële leasings	76.465.263,38	72.310.822,91
Totaal eigen vermogen	81.256.065,03	78.618.801,77
Balanstotaal	97.147.143,03	87.505.923,08
Schuldgraad (cfr. het KB van 21 juni 2006)	16,12%	9,89%

Inventariswaarde per aandeel en vergelijking met de beurskoers

Netto-activa van de vennootschap	81.256.065,03	78.618.801,77
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210
Inventariswaarde per aandeel	7.958,48	7.700,18
Beurskoers op 31 december	9.077,00	11.448,00

Het aandeel van Serviceflats Invest op de beurs



Voorgesteld dividend per aandeel

Het resultaat van het boekjaar bedraagt € 7.589.113,26.

Rekening houdende met de overgedragen winst van de vorige boekjaren van € 1.183.225,70, en het bijkomend overgedragen resultaat wegens toepassing IAS/IFRS voor boekjaar 2006 van € 937.509,58 bedraagt het te bestemmen resultaat voor het boekjaar 2007 € 9.709.848,54.

De raad van bestuur stelt voor om in overeenstemming met het KB van 21 juni 2006 volgende bedragen niet op te nemen in de resultatenuitkering:

aanpassing economische winstmarge m.b.t. de projecten	€ 1.031.347,81
reële waarde van de afgesloten swap-overeenkomsten	€ 1.544.490,46
overgedragen resultaat van vorig boekjaar (impact toepassing IFRS)	€ 937.509,58
overgedragen winst van vorige boekjaren	€ 1.183.225,70
	€ 4.696.573,55

zodat het uitkeerbare resultaat € 5.013.274,99 bedraagt.

Het minimaal uit te keren resultaat berekend overeenkomstig artikel 7 van het KB van 21 juni 2006 bedraagt € 4.019.295,30.

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

vergoeding van het kapitaal	€ 5.002.900,00
over te dragen winst van de vorige boekjaren	€ 4.706.948,54

Bij goedkeuring van deze winstverdeling zal een dividend worden uitgekeerd ten bedrage van **€ 490,00 per aandeel** wat overeenstemt met een rendement van **8,24%** ten opzichte van de initiële uitgiftekoers.

Het dividend is vrijgesteld van roerende voorheffing en is betaalbaar vanaf 26 mei 2008.

4. RISICO'S

Financieringsstrategie en dekking van het renterisico

Serviceflats Invest beschikt over de nodige lange en korte termijn kredieten om enerzijds tijdelijk haar werkingskosten en anderzijds haar investeringen in serviceflatgebouwen te financieren.

Op 31 december 2007 bedraagt de schuldgraad van de bevak 16,12% wat beduidend lager is dan de wettelijke maximaal toegestane schuldgraad van 65% (KB van 10 april 1995 gewijzigd bij KB van 21 juni 2006).

Korte termijn

De tijdelijke liquiditeitsbehoeften werden gedurende boekjaar 2007 gefinancierd door een kredietlijn bij Dexia Bank tot een maximaal bedrag van € 5.000.000,00.

De totale kost van de straight loans gedurende boekjaar 2007 bedraagt € 36.894,52. De gemiddelde rentevoet bedroeg 4,5%.

De laatst opgenomen straight loans werd op 10 januari 2008 terugbetaald.

Lange termijn

Naar aanleiding van de beslissing van de raad van bestuur van 17 maart 2004 om de financieringskost voor de OCMW's en vzw's meer marktconform te maken, werden langlopende financieringen aangegaan bij Dexia Bank ten behoeve van de financiering van de nieuwe projecten voor een maximaal bedrag van 30 miljoen euro. Per project worden bij de terbeschikkingstelling van het gebouw (= aanvang erfpachtperiode van 27 jaar) gelden opgenomen aan een vlottende rentevoet welke door middel van een swap-verrichting wordt omgezet naar een vaste rentevoet voor een periode van 27 jaar. Deze vaste rentevoet wordt overgenomen in de betreffende leasingovereenkomst, verhoogd met een marge, ter bepaling van de door het OCMW of de vzw verschuldigde canon-vergoeding. Na 27 jaar, op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan Dexia (het zijn m.a.w. "bulletkredieten"). De intresten worden terugbetaald met de ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijks canon). Om de leasingnemers de mogelijkheid te bieden de huidige lage rentevoeten vast te leggen werd een ISDA-overeenkomst afgesloten om vooraf vastgelegde (forward) Interest Rate Swaps rentevoeten te kunnen toepassen. Op 31 december 2007 waren forward rentevoeten vastgelegd voor 11 projecten aan een gemiddelde vaste rentevoet van 4,41% (exclusief verhoging van 12 of 25 basispunten). Intussen werden reeds voor 7 projecten gelden opgenomen. De schuldenlast m.b.t. deze opnames van leningen bedraagt € 13.420.582,68. Gezien de langlopende financiering gebaseerd is op een vlottende rentevoet, is een renterisico aanwezig bij een eventuele rentestijging.

Dit risico wordt ingedekt door het afsluiten van interest rate swaps voor hetzelfde bedrag als de langlopende financieringen. De vlottende rentevoet die verschuldigd is aan Dexia Bank voor de langlopende financieringen wordt ingedekt door de vlottende rentevoet die de vennootschap ontvangt uit de afgesloten swap-verrichting. De vaste rentevoet die door de swap-verrichting verschuldigd is aan Dexia Bank, wordt opgenomen in de leasingovereenkomst. De swaps werden afgesloten met dezelfde tegenpartij als de leningen zodat het markt- en tegenpartij- risico beperkt blijft. Gezien de afgesloten forward rentevoeten worden opgenomen in de leasingovereenkomsten en worden doorgerekend aan de leasingnemers, is geen prijs- noch kredietrisico aan deze financiële instrumenten verbonden. De schommelingen in reële waarde van deze afgeleide financiële instrumenten worden opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Kredietrisico

De serviceflatgebouwen worden middels een erfpacht ter beschikking gesteld aan OCMW's of vzw's. De nodige gemeentelijke waarborgen worden afgeleverd teneinde te kunnen voldoen aan de bepalingen cfr. de leasingovereenkomst. Hierin wordt o.a. bepaald dat steeds de volledige erfpachtvergoeding verschuldigd is, ongeacht de bezettingsgraad van de serviceflats en dat alle onderhouds en herstellingen ten laste zijn van de leasingnemer. De leegstandsgraad heeft geen impact op de opbrengsten van de bevak.

Wisselkoersrisico

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

Liquiditeitsrisico

Het kapitaal m.b.t. de leningen op lange termijn aangegaan ten behoeve van de financiering van de serviceflatgebouwen dient door de vennootschap na 27 jaar, op de vervaldatum van de lening, terugbetaald te worden aan Dexia Bank. (het zijn m.a.w. "bulletkredieten"). De naleving van de verbintenissen van Serviceflats Invest ten aanzien van Dexia Bank worden gewaarborgd door het OCMW of de vzw ten belope van het bedrag van de lening. 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 hypotheekair 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.

Interne regels inzake risicobeheer 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. INLICHTINGEN DIE VAN AARD ZIJN EEN GEVOLG TE HEBBEN IN GEVAL VAN EEN OPENBARE OVERNAMEBIEDING

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.

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 vierenvierendertigduizend driehonderd vijftiennegentig 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, 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.

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 regels.

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 voorkooprecht 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 voorkooprechten 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 voorkooprecht uit te oefenen op een aantal aandelen overeenkomstig de voorgaande alinea's van dit artikel.

Hij kan dit voorkooprecht 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 voorkooprecht 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 voorkooprecht 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 voorkooprecht uitoefenen, komen de aandelen of de daaraan verbonden rechten waarop geen voorkooprecht werd uitgeoefend toe aan deze eersten in evenredigheid tot het aantal aandelen dat zij aanhouden zoals hoger bepaald.

Indien geen voorkooprechten 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 voorkooprechten 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 voorkoopregeling is insgelijks van toepassing op warrants en converteerbare obligaties.
- 11.6. Een overdracht aan een aandeelhouder met miskennis van de bepalingen van dit artikel is nietig. In geval van een overdracht aan een derde met miskennis 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 zeggenschapsrechten 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 (zie bijlage).

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 opgefallen, 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 opvallen 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 - VERWERFING 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.

6. BEZOLDIGING VAN DE COMMISSARIS

PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a., Generaal Lemanstraat 67, 2018 ANTWERPEN, vertegenwoordigd door de Heer Luc Discry, erkend revisor (00664), werd door de algemene vergadering van 16 mei 2007 overeenkomstig artikel 25 van de statuten herbenoemd als commissaris tot na de algemene vergadering van 2010. De bezoldiging voor de verrichtingen over het boekjaar 2007 bedraagt € 25.500,00 wegens de bijkomende werkzaamheden voor de commissaris ingevolge de overgang van de boekhouding naar IAS/IFRS. De bezoldiging voor de verrichtingen over de boekjaren 2008 en 2009 werd vastgelegd op een bedrag van € 13.400,00 per jaar. De vergoeding voor de verrichtingen over het boekjaar 2009 zal nog worden aangepast aan de index. Door de commissaris, of personen waarmee deze beroepshalve verbonden is, werden in de loop van het boekjaar geen bijkomende opdrachten uitgevoerd.

7. BELANGENCONFLICTEN - VERSLAGEN

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. In toepassing van artikel 523 stelde de raad van bestuur van 14 februari 2007 volgende beslissing op in het kader van de invoering van een remuneratieplan en een bonussysteem voor het personeel. Een afschrift van de goedgekeurde notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 14 februari 2007 werd overgemaakt aan de commissaris per brief van 21 maart 2007. De tekst van de notulen met weergave van deze beslissing wordt hierna weergegeven:

"agendapunt 3.4. Remuneratiebeleid personeel -Voorstel van remuneratieplan en invoering bonussysteem (bijlage 5 bij de uitnodiging)

Mevrouw Cornelis, adjunct-directeur, verlaat de vergadering. Dhr. Guy Denissen, gedelegeerd bestuurder, deelt mee dat hij bij de besluitvorming over het voorstel van remuneratieplan en invoering van een bonussysteem ten voordele van de personeelsleden waartoe hij in zijn functie van algemeen directeur behoort, een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat gevisieerd wordt in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Dhr. Denissen heeft de commissaris schriftelijk op de hoogte gesteld van dit strijdige belang per brief van 6 februari 2007, waarvan een afschrift ter tafel wordt gelegd. De betrokkene neemt verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming. Gezien nu zekerheid is bekomen over het verderzetten van het investeringsprogramma van Serviceflats Invest tot minstens 2000 flats in een periode van 5 à 7 jaar ingevolge het akkoord van de bevoegde Vlaamse ministers dd. 8-11-2006 met het voorstel van addendum aan de bestaande overeenkomst, acht de raad het opportuun om de personeelsleden een remuneratieplan en aanvullende incentives te bieden. De nota gevoegd in bijlage 5 bij de uitnodiging wordt toegelicht.

De nv Serviceflats Invest telt op 1 januari 2007 6 vaste personeelsleden met voltijdse of deeltijdse arbeidsovereenkomst, nl.:

- A een algemeen directeur*
- B een adjunct-directeur*
- C een technisch adviseur*
- D een boekhouder/rekenplichtig adviseur*

E een directiesecretaresse

F een secretaresse

Alle arbeidsovereenkomsten zijn van onbepaalde duur vanaf 1 januari 2000 voor A, B, C en E (daarvoor arbeidsovereenkomst van bepaalde duur) en vanaf 1 september 1998 voor D. De secretaresse F is vast in dienst vanaf 17 januari 2005. Behalve de wedde zijn in elk van de overeenkomsten volgende voordelen voorzien:

- indexaanpassingen overeenkomstig Aanvullend NPC Bedienden (PC 218.00)
- maaltijdcheques (€ 5,70 per gepresteerde werkdag, waarvan € 1,24 ten laste van de werknemer)
- hospitalisatieverzekering (enkel werknemer)
- eindejaarspremie (= maandwedde)
- vakantiegeld (= 85% maandwedde)
- voor cat. A, B en C: bedrijfswagen

Er is niet voorzien in een extralegaal pensioen, groepsverzekering, bonus, pc-privéplan.

Er zijn ook geen structurele weddeverhogingen voorzien (bv. vlakke loopbaan, trapsgewijze functie- en/of weddeverhoging).

Er werd tweemaal een premie toegekend:

- voor de prestaties geleverd over het boekjaar 2002: totale bedrag: € 37.200
- voor de prestaties geleverd ter verwezenlijking van het project te Hemiksem (toekenning 19 mei 2004): totale bedrag: € 48.600 (excl. RSZ-bijdrage)

Tenslotte werd vanaf 01.09.2005 aan alle personeelsleden een loonsverhoging van 2% toegekend.

a) Remuneratieplan

Gelet op het beperkte personeelskader en de geïndividualiseerde functieomschrijvingen is het binnen Serviceflats Invest vrijwel onmogelijk om aan de personeelsleden een loopbaangroei aan te bieden via bevordering of functieverhoging. Het lijkt de raad dan ook aangewezen om voor elke functie vanaf de aanvang van de arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur, een vlakke loopbaanplanning te voorzien die aanleiding geeft tot een periodieke weddeverhoging.

De raad beslist om na elke dienstperiode van 3 jaar en dit vanaf de arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur, een loonsverhoging van 5 % toe te staan, en dit tot maximaal 25 % t.o.v. de aanvangswedde. De per 1 september 2005 toegekende loonsverhoging van 2% wordt in mindering gebracht van de eerstkomende loonsverhoging. De raad beslist om dit remuneratieplan te laten ingaan per 1 maart 2007.

De budgettaire implicaties voor de vennootschap van deze beslissing kunnen berekend worden op een totale bijkomende loonkost op jaarbasis van € 24.932,33 voor het jaar 2007. Voor de eerstvolgende jaren kan gerekend worden op een jaarlijkse meeruitgave van ongeveer € 30.000,00.

b) Bonussysteem

Ook wordt beslist 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.

De raad meent dat het aangewezen is 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 (wordt geboekt in geval geen schadeclaims worden ingesteld binnen de vervaltermijn) 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 oplevering van de projecten, beslist de raad om een korf samen te stellen gebaseerd op genoemde vier opbrengsten, waardoor een meer evenwichtig resultaat bekomen wordt. Het bedrag dat als totaal bonusbedrag in aanmerking 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.

Ter berekening van de budgettaire implicaties van deze beslissing voor de vennootschap werd een berekening gemaakt, welke gebaseerd is op de gemiddelde opbrengsten voor de laatste 3 boekjaren (2004-2005-2006). (De gehanteerde cijfers voor 2006 betreffen een raming vermits de afsluiting van het boekjaar 2006 nog niet werd afgerond). Op basis hiervan komt men tot een totale bonus van € 31.813,40. De toekenning van de bonus aan de individuele personeelsleden wordt afhankelijk gesteld van een gunstige evaluatie over het voorbije werkjaar. De modaliteiten hiervan worden verder uitgewerkt door het dagelijks bestuur en zullen worden vastgesteld in een afzonderlijk document dat door de raad van bestuur dient te worden goedgekeurd. 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. De verdeling van de totale bonus zal geschieden op basis van de bruto-maandwedden, vermenigvuldigd met de aan de personeelsleden toegekende beoordelingsquotiënten. Het totale bedrag van de bonus wordt niet beïnvloed door deze beoordelingscijfers."

IV. CORPORATE GOVERNANCE

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. Het Charter kan geraadpleegd worden via de website van de vennootschap www.sfi.be en kan worden aangevraagd op de zetel van de vennootschap. Belangrijke wijzigingen, aanvullingen of toelichtingen aan het Charter zullen worden toegelicht in dit Corporate Governance Hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag.

Aanpassingen Corporate Governance Charter

Op 11 april 2007 besliste de raad van bestuur tot volgende aanpassingen van het Corporate Governance Charter: een verminderde frequentie van vergaderen door de raad (in principe tweemaandelijks i.p.v. maandelijks en telkens wanneer de agenda het vereist), het vermelden van het verbod van artikel 50 ICB-Wet dat bestuurders die benoemd worden op voordracht van de bewaarder (Dexia Bank) als effectief leider of gedelegeerd bestuurder van de vennootschap zouden fungeren en een aanvulling met een regeling van besluitvorming binnen het dagelijks bestuur in geval van belangentegenstrijdigheid in hoofde van één van de gedelegeerd bestuurders.

Op 4 juli 2007 besliste de raad van bestuur om in het Corporate Governance Charter van de vennootschap uitdrukkelijk te vermelden dat de vennootschap de principes opgenomen in de Code Lippens volgt met uitzondering van principe 5 dat stelt dat de raad van bestuur gespecialiseerde comités opricht. De verklaring hiervoor wordt gegeven in hoofdstuk 2 van het Charter: "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."

Op 7 november 2007 werden een aantal aanpassingen van het Corporate Governance Charter goedgekeurd welke voornamelijk een gevolg zijn van de wijziging van de statuten door de Buitengewone Algemene Vergadering van diezelfde datum: bevestiging van de maximale duurtijd van de bestuurdersmandaten van 4 jaar, aanvulling bijzondere taken dagelijks bestuur met afsluiten van overeenkomsten voor de verslaggeving overeenkomstig het Energieprestatiebesluit, bevestiging dat aandeelhouders die minimum 5% van de aandelen bezitten, voorstellen kunnen indienen voor de Algemene Vergadering, aanpassing van de toelatingsformaliteiten en volmachten voor de Algemene Vergadering ook met het oog op de gedematerialiseerde aandelen, en de aanpassing van de bepalingen inzake bestemming van de winst ingevolge de gewijzigde regelgeving inzake de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks.

Raad van bestuur

Alle bestuurdermandaten namen een einde met de algemene vergadering van 16 mei 2007.

In de loop van het jaar 2007 beëindigde Dhr. Willy Pintens zijn functie als Directeur Public Finance bij Dexia Bank wegens het bereiken van de pensioenleeftijd en werd hij in die functie opgevolgd door de Heer Bart De Bruyn.

Overeenkomstig de bestaande aandeelhoudersovereenkomst heeft Dexia Bank de Heer Bart De Bruyn (ter vervanging van de Heer Willy Pintens) en Mevrouw Myriam Lint voorgedragen als kandidaat-bestuurders. Zij werden benoemd door de algemene vergadering van 16 mei 2007 voor een termijn van vier jaren.

De Heer Willy Pintens werd omwille van zijn ervaring binnen de vennootschap herbenoemd als bestuurder door de algemene vergadering van 16 mei 2007 op voordracht van de gezamenlijke bijzondere aandeelhouders. Ook de andere bestuurders werden na evaluatie en op voorstel van de raad herbenoemd voor een termijn van vier jaren.

Op 31 december 2007 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

op voordracht van de bijzondere aandeelhouders:

Mark Suykens	Voorzitter van de raad van bestuur
Mandaten (*)	Algemeen Directeur Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG vzw), bestuurder Jobpunt Vlaanderen cvba, bestuurder Pinakes nv, bestuurder VLEVA vzw
Aanwezigheden	8/8
Willy Pintens	Gedelegeerd bestuurder
Mandaten (*)	bestuurder EKO (Exploitatie Kursaal Oostende)
Aanwezigheden	7/8
Peter Van Heukelom	Gedelegeerd bestuurder
Mandaten (*)	Hoofd Social Profit & Openbare Sector, KBC Bank
Aanwezigheden	7/8
Guy Denissen	Gedelegeerd bestuurder
Mandaten (*)	Algemeen directeur Serviceflats Invest en zaakvoerder Proyectum bvba
Aanwezigheden	8/8
Myriam Lint	Bestuurder
Mandaten (*)	Senior Public Banker, Dexia Bank, bestuurder Finimmo nv
Aanwezigheden	8/8
Bart De Bruyn	Bestuurder
Mandaten (*)	Algemeen Directeur Public Finance Dexia Bank
Aanwezigheden	3/4
Dirk Van den Broeck	Bestuurder
Mandaten (*)	Bestuurder Petercam, bestuurder Beaulieuwaan nv, 3P Airfreighters Ltd, 3P Lente SCA, Certifimmo II S.A., Certifimmo S.A., De Pauw nv, Distri-Invest nv, Financière Sainte Gudule cvba, Immobilière de la Place Sainte Gudule S.A., Immo-Régence S.A., Meli nv, New Paragon Investments Ltd, Nouvelle Inter nv, Omega Preservation Fund Luxembourg, Pam Alternative Investments PLC, Pam Windenergy, Park de Haan nv, Petercam & Associés SCRL, Petercam Capital UK Ltd, Petercam Management Ireland Ltd, Petercam Management Services nv, Promotus bvba, Q.A.T ARKIV S.A., Q.A.T. II Investments S.A., Q.A.T. Investments S.A., Reconstruction Capital II Limited, Schumanplein S.A., Urselia nv, Wilma Project Development nv, Winprover.
Aanwezigheden	4/8
Fortis Bank , vert. door Erik Koeklenberg , bestuurder	
Mandaten van de vertegenwoordiger (*)	Director Global Real Estate Group, Merchant Banking
Aanwezigheden	3/8

op voordracht van de gewone aandeelhouders:

Alfons Blondeel	Bestuurder
Mandaten (*)	Zaakvoerder MX Entertainment bvba
Aanwezigheden	8/8

(*) *huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende functies in andere ondernemingen en organisaties*

Als **onafhankelijk bestuurders** in de zin van de Corporate Governance Code van 9 december 2004 en het Corporate Governance Charter van de vennootschap en in de zin van artikel 524 W. Venn. worden beschouwd:

Mark Suykens	Algemeen Directeur van de vzw Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG vzw), bestuurder Jobpunt Vlaanderen cvba, bestuurder Pinakes nv, bestuurder VLEVA vzw
Alfons Blondeel	Bestuurder, Zaakvoerder MX Entertainment bvba

Alle mandaten nemen een einde na de algemene vergadering van mei 2011.

De vennootschap heeft in haar Corporate Governance Charter vermeld dat zij ernaar streeft om drie onafhankelijke bestuurders te laten deel uitmaken van de raad. De raad acht het momenteel echter niet opportuun om een derde onafhankelijk bestuurder aan te trekken omdat zij van oordeel is dat de raad evenwichtig is samengesteld en sedert 1 januari 2006 voorgezeten wordt door een onafhankelijk bestuurder.

De raad van bestuur vergadert voortaan in principe tweemaandelijks i.p.v. voorheen maandelijks, maar ook telkens wanneer de agenda het vereist. In 2007 heeft de raad acht maal vergaderd: op 10 januari 2007 – 14 februari 2007 – 21 maart 2007 – 11 april 2007 – 16 mei 2007 – 4 juli 2007 29 augustus 2007 en 7 november 2007.

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 neemt de raad deze taken zelf en in plenaire vergadering op zich.

Activiteitenverslag van de raad van bestuur

De voornaamste agendapunten die werden behandeld door de raad van bestuur gedurende 2007 kunnen als volgt worden samengevat:

Strategie voor de toekomst

Verlenging Algemene Overeenkomst met de Vlaamse Gemeenschap

Aan de raad werd verslag gedaan over de opvolging van het principiële akkoord van 8 november 2006 vanwege de Vlaamse ministers bevoegd voor Welzijn, Wonen en Financiën en Begroting met het addendum aan de oorspronkelijke Algemene Overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en de vennootschap teneinde de situatie vast te leggen na het aflopen van de oorspronkelijke duurtijd van die Algemene Overeenkomst, zijnde tien jaren. Het akkoord houdt in dat Serviceflats Invest binnen de bestaande uitgifte van aandelen verder serviceflats zal ontwikkelen tot een aantal van 2000 flats is bereikt. Voor de voortzetting van het investeringsprogramma zal de bevak een beroep doen op vreemde middelen en er wordt dus geen nieuwe aandelenuitgifte in het vooruitzicht gesteld. In het addendum aan de bestaande overeenkomst wordt opgenomen dat voor nieuwe initiatieven het jaarlijks subsidiebedrag wordt verhoogd van € 961,83 naar € 1.140,43 per flat. Dit betekent dat vanaf 1 januari 2007 OCMW's en vzw's die een onroerende leasingovereenkomst aangaan met Serviceflats Invest om een project van serviceflats (dat door de Vlaamse gemeenschap wordt erkend) te realiseren, een jaarlijkse subsidie van € 1.140,43 per flat gedurende 18 jaren zullen ontvangen. Oorspronkelijk was gesteld dat de subsidieperiode zou verlengd worden van 18 naar 24 jaren waarbij het jaarlijks subsidiebedrag ongewijzigd zou blijven. De formalisering van het akkoord van de Vlaamse ministers dat per brief van 8 november 2006 werd meegedeeld, heeft lang op zich laten

wachten. De raad van bestuur heeft het overleg nauwgezet opgevolgd en heeft ten eerste aangedrongen bij de betreffende ministers op de voortgang van dit dossier, wat uiteindelijk geresulteerd heeft in het principiële besluit van de Vlaamse regering van 14 maart 2008 tot verhoging van de jaarlijkse Bevak-subsidie voor initiatiefnemers die de onroerende leasingovereenkomst hebben ondertekend na 1 januari 2007 en tot goedkeuring van het addendum aan de algemene overeenkomst met Serviceflats Invest.

Remuneratiebeleid personeel

De raad van bestuur keurde op 14 februari 2007 een remuneratieplan goed en een bonussysteem dat verder wordt toegelicht op pagina 18 e.v..

Evaluatie informatiecampagne in het voorjaar van 2007 voor de nieuwe geïnstalleerde gemeente- en OCMW-besturen

De informatiecampagne in het voorjaar van 2007 met de bedoeling om de nieuw geïnstalleerde gemeente- en OCMW-besturen te informeren over de mogelijkheden en voorwaarden voor het realiseren van een project van serviceflats in samenwerking met Serviceflats Invest werd door de raad van bestuur positief geëvalueerd. Er vonden reeds een vijftigtal besprekingen plaats met geïnteresseerde besturen wat te danken is aan de aankondiging van de gunstige canon- en subsidievoorwaarden. Ingevolge dit succes zal sneller dan verwacht het aantal van 2000 serviceflats bereikt kunnen worden.

Serviceflats in Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Op 2 maart 2007 vaardigde de Vlaamse regering een besluit uit dat bepaalt dat de investeringen voor de erkende bevak uitgebreid worden tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waar tot nu toe geen initiatieven konden ondersteund worden omdat dit in het oorspronkelijke besluit van de Vlaamse Regering niet voorzien was. Om Nederlandstalige initiatieven voor serviceflats in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te kunnen aanmoedigen vond de Vlaamse regering het thans noodzakelijk de actieradius van de nv Serviceflats Invest te verruimen tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Statutair was deze mogelijkheid reeds voorzien sinds 1999 op verzoek van de toenmalige minister van Welzijn, maar nu werd dus ook de nodige wetgevende wijziging doorgevoerd om serviceflats te realiseren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met steun van de Vlaamse gemeenschap. De vennootschap heeft aan minister Anciaux en de door hem aangestelde projectleider haar diensten aangeboden om te onderzoeken op welke wijze zou kunnen samengewerkt worden voor de realisatie van serviceflats in Brussel. Totnogtoe is hieruit geen enkel concreet voorstel gevolgd.

Projectenplannen

Op het projectenplan nummer 12 voor het werkjaar 2007-2008 werden tijdens het jaar 2007 4 projecten opgenomen: een uitbreiding van het bestaande project van het OCMW van Essen met 10 bijkomende serviceflats, de tweede fase van 31 bijkomende serviceflats van het project dat in uitvoering is voor het OCMW van Tienen, een project van 21 serviceflats te Nijlen voor de vzw Rusthuizen Zusters van Berlaar en een project van 33 flats voor het OCMW van Brecht te Sint-Job-in-'t-Goor. Anderzijds werd een project van 31 serviceflats voor de vzw Ter Walle te Menen geschrappt uit het projectenplan nummer 8 van 2003-2004.

Goedkeuring offertevragen/ aanbestedingen

De opdrachten voor het oprichten van de serviceflatprojecten voor de OCMW's van Beringen en Zonhoven werden gegund.

Afschaffing effecten aan toonder

De raad van bestuur heeft kennis genomen van de gevolgen van de wet van 14 december 2005 houdende de afschaffing van de effecten aan toonder voor de vennootschap en heeft geopteerd om in de overgangsperiode tot 31-12-2013 drie soorten aandelen aan te houden nl. aan toonder, op naam en gedematerialiseerd. Het nodige werd gedaan voor de reconciliatie van het totale pakket aandelen. De nodige beslissingen werden genomen voor de toetreding van de vennootschap tot Euroclear als vereffeningsinstelling.

Voorstel tot statutenwijziging

Naar aanleiding van de wet van 14 december 2005 houdende de afschaffing van de effecten aan toonder, dienden de statuten te worden aangepast. De raad van bestuur besliste daartoe tot het bijeenroepen van de Buitengewone Algemene Vergadering op 17 oktober 2007 en op 7 november en stelde ook de volgende wijzigingen van de statuten voor:

de verwijzingen naar de wet van 4-12-1990 vervangen door de wet van 20-7-2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, het vermelden van het nieuwe adres van de vennootschap na de zetelverplaatsing, de vermelding dat de nettowinst door de algemene vergadering zal verdeeld worden "overeenkomstig de toepasselijke regelgeving", de vervanging van de verwijzing naar de vroegere CBF door de CBFA en de termijn voor neerlegging van de volmachten in overeenstemming brengen met de termijn voor het deponeren van de aandelen, attesten van onbeschikbaarheid of kennisgeving van de deelname aan de algemene vergadering.

Goedkeuring meest voordelige offerte straight loans

Op basis van de vergelijking van de voorwaarden van de ontvangen offertes voor het aangaan van een kredietlijn van 5 mio euro tot 31 mei 2008, verlengbaar tot een bedrag van 10 mio euro tot 31 mei 2009 besliste de raad van bestuur op 16 mei 2007 om de offerte van Dexia Bank als meest gunstige te weerhouden en om aldus een kredietlijn aan te gaan met Dexia volgens de voorwaarden van de weerhouden offerte.

IAS/IFRS

De raad verzocht bijkomend advies in te winnen inzake de mogelijke gevolgen van de omzetting van de boekhouding naar IAS/IFRS vanaf 1-1-2007 en nam kennis van de uitgaven die hiermee gepaard gaan. De raad nam ook een aantal opties aangaande de omzetting zelf van de boekhouding volgens de Belgische normen naar de internationale normen.

Samenstelling raad van bestuur

De raad evalueerde de bestuurders en formuleerde een aanbeveling inzake hun (her)benoeming. De raad van bestuur verwelkomde op 16 mei 2007 de Heer Bart De Bruyn als nieuwe bestuurder en nam hem op op de lijst van personen met mogelijke voorkennis (Insiders). De raad van bestuur herkoos éénparig de Heer Mark Suykens als voorzitter van de raad van bestuur en de Heren Peter Van Heukelom, Guy Denissen en Willy Pintens als gedelegeerd bestuurder. Deze mandaten zullen eindigen samen met het mandaat als bestuurder d.w.z. tot na de gewone algemene vergadering van 2011. De raad van bestuur kent zoals voorheen een bezoldiging toe aan de gedelegeerd bestuurders van € 3.500 per jaar bovenop de bezoldiging als gewoon bestuurder.

Vastgoeddeskundige

De opdracht van de vastgoeddeskundige Winssinger werd verlengd voor de waarderingen tot en met het boekjaar 2007.

Corporate Governance

Wijzigingen van het Corporate Governance Charter: zie pagina 20.

Diverse

voorbereiding Algemene Vergadering 16 mei 2007
goedkeuring publicatiedocument "jaarlijkse informatie" in de zin van titel X van de Prospectuswet van 16 juni 2006
opmaak jaarverslag 2006 en halfjaarverslag 2007
opmaak persmededeling ter bekendmaking van de jaarresultaten 2006 en de halfjaarresultaten 2007
opvolging hangende gerechtelijke procedures (geen nieuwe geschillen)
aanpassing en evaluatie genomen maatregelen inzake interne controle en risicobeheer
vaststelling bedrijfscontinuïteitsbeleid en bedrijfscontinuïteitsplan

personeel: evaluatie personeelsbestand, aanwerving technisch assistente, aanpassing taakverdeling
personeel, vaststelling evaluatiecriteria personeel

Dagelijks Bestuur

Uitvoerende bestuurders: gedelegeerd bestuurders

Willy Pintens, bestuurder EKO (Exploitatie Kursaal Oostende)

Peter Van Heukelom, Hoofd Social Profit & Openbare Sector, KBC Bank

Guy Denissen, Algemeen Directeur, Serviceflats Invest

De mandaten van gedelegeerd bestuurder nemen een einde na de algemene vergadering van mei 2011.

Het Dagelijks Bestuur vergadert in principe wekelijks en telkens indien nodig.

Vergoeding van de bestuurders

Overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering van 28 januari 2004, bevestigd door de beslissing van de algemene vergadering van 16 mei 2007, bestaat de vergoeding uit een bedrag van € 3.500 per jaar aan alle bestuurders en een bijkomend bedrag van € 3.500 per jaar aan de gedelegeerd bestuurders. 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.

De algemeen directeur, tevens gedelegeerd bestuurder, ontvangt naast vermelde vergoedingen, volgende vergoedingen in de hoedanigheid van algemeen directeur:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------|
| - gewone bezoldiging | € 89.725,00 |
| - overige: hospitalisatieverzekering | € 125,21/jaar |
| maaltijdcheques | € 4,46/gewerkte dag |
| representatievergoeding | € 1.487,40/jaar |
| voordeel alle aard (bedrijfswagen) | € 1.746,78/jaar |
| premie | € 7.577,51 |

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. Er zijn geen andere vertrekregelingen voorzien, noch pensioenplannen.

Belangenconflicten

Zie verslag op pagina 18 e.v..

Controle van de jaarrekening (externe audit)

PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a., Generaal Lemanstraat 67, 2018 ANTWERPEN, vertegenwoordigd door de Heer Luc Discry, erkend revisor (00664), werd door de algemene vergadering van 16 mei 2007 overeenkomstig artikel 25 van de statuten herbenoemd als commissaris tot na de algemene vergadering van 2010. De bezoldiging voor de verrichtingen over het boekjaar 2007 bedraagt € 25.500,00 wegens de bijkomende werkzaamheden voor de commissaris ingevolge de overgang van de boekhouding naar IAS/IFRS. De bezoldiging voor de verrichtingen over de boekjaren 2008 en 2009 werd vastgelegd op een bedrag van € 13.400,00 per jaar. De vergoeding voor de verrichtingen over het boekjaar 2009 zal nog worden aangepast aan de index. 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 een afgevaardigde van de bewaarder, Dexia Bank, afdeling Financial Reporting Fiduciary Activities, die instaat voor de controle van de interne boekhouding.

Depothoudende bank

Dexia Bank nv, Pachecolaan 44, 1000 BRUSSEL

Vastgoedexpertise

De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt bepaald door Winssinger & Vennoten nv, Louizalaan 380, 1050 BRUSSEL.

Onderzoek en ontwikkeling

Geen enkele activiteit ondernomen.

Interne regels inzake risicobeheer 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.

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 Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen 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. Totnogtoe zijn er geen dergelijke transacties te melden.

Compliance Officer

De raad van bestuur heeft een compliance officer aangesteld, met name de bedrijfsjurist en adjunct-directeur, Mevrouw Natascha Cornelis. De compliance officer houdt onder meer toezicht 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.

V. VASTGOEDVERSLAG

Projectenplannen: stand van zaken op 31 december 2007

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	2	0	1	3	46
6 2001-2002	1	0	0	1	25
7 2002-2003	4	0	0	4	95
8 2003-2004	1	2	2	5	119
9 2004-2005	0	1	0	1	31
10 2005-2006	1	0	3	4	114
11 2006-2007	0	1	3	4	107
12 2007-2008	0	0	4	4	95
TOTAAL	47	4	13	64	1.528

Op 31 december 2007 zijn er 4 projecten in uitvoering: 15 serviceflats voor het OCMW van Zaventem te Sterrebeek, 31 serviceflats voor het OCMW van Tienen, 28 serviceflats voor het OCMW van Dilsen-Stokkem en 36 serviceflats voor het OCMW van Sint-Niklaas. In 2007 werden twee project opgeleverd en in gebruik genomen: 24 serviceflats voor het OCMW van Kortenberg en 25 serviceflats voor het OCMW van Hamont-Achel.

De uitbreiding van het bestaande project voor het OCMW van Zonhoven met 40 bijkomende serviceflats is begin 2008 opgestart en na het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning kunnen de werken voor de oprichting van 24 serviceflats voor het OCMW van Beringen te Paal in de loop van 2008 starten.

Op het projectenplan nummer 12 voor het werkjaar 2007-2008 werden 4 projecten opgenomen: een uitbreiding van het bestaande project van het OCMW van Essen met 10 bijkomende serviceflats, de tweede fase van 31 bijkomende serviceflats van het project dat in uitvoering is voor het OCMW van Tienen, een project van 21 serviceflats te Nijlen voor de vzw Rusthuizen Zusters van Berlaar en een project van 33 serviceflats te Sint-Job-in-'t-Goor voor het OCMW van Brecht. Anderzijds werd een project van 31 serviceflats voor de vzw Ter Walle te Menen geschrapt uit het projectenplan nummer 8 van 2003-2004, aangezien het wegens stedenbouwkundige beperkingen niet uitvoerbaar bleek te zijn.

Projectenplannen: vooruitzichten

Zoals hoger reeds vermeld, is er momenteel een verhoogde interesse voor het realiseren van serviceflats ingevolge de gevoerde informatiecampagne in het voorjaar van 2007 en worden er diverse haalbaarheidsstudies uitgewerkt. Op het projectenplan nummer 13 2008-2009 werden reeds 3 projecten opgenomen: een project van 41 flats te Wolvenstem voor het OCMW van Meise, een project van 32 flats voor het OCMW van Opwijk en een project van 33 flats voor het OCMW van Kortemark. De verwachting is dat nog een belangrijk aantal nieuwe projecten later dit jaar en in de loop van volgend jaar zullen kunnen opgenomen worden in de projectenplannen.

Vastgoedoverzicht

Projecten in studie op 31 december 2007

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN			
ESSEN – Maststraat (uitbr.)	OCMW	10	5.154,48
NIJLEN – Kerkenvelden	VZW	19	609,27
SINT-JOB (BRECHT) – Zandstraat	OCMW	33	0,00
VLAAMS-BRABANT			
ZAVENTEM – Sint-Stevens-Woluwe	OCMW	18	16.707,51
TIENEN – Houtemstraat	OCMW	31	0,00
LENNIK – St. Kwintens-Lennik	OCMW	16	24.632,89
OOST-VLAANDEREN			
ASSENEDE – Boekhoute	OCMW	11	1.604,06
DESTELBERGEN – Kouterlaan	OCMW	20	0,00
WEST-VLAANDEREN			
BRUGGE – Assebroek, Wiermeers	OCMW	33	928,23
BRUGGE – Sint-Michiels	OCMW	38	38.327,28
BRUGGE – Sint-Pieters	OCMW	35	0,00
11 projecten		264	87.963,72

Projecten in aanbesteding / aanbesteed op 31 december 2007

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
LIMBURG				
BERINGEN – Klitsbergwijk	OCMW	24	2.780.939,37	16.968,59
ZONHOVEN – Dijkbeemdenweg	OCMW	40	5.189.962,51	200.800,25
2 projecten		64		217.768,84

Projecten in uitvoering op 31 december 2007

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
VLAAMS-BRABANT				
ZAVENTEM – Sterrebeek	OCMW	15	1.456.313,86	570.004,39
TIENEN – Houtemstraat	OCMW	31	2.614.165,91	2.568.579,28
OOST-VLAANDEREN				
SINT-NIKLAAS – Zwijgershoek	OCMW	36	2.906.068,66	378.069,78
LIMBURG				
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	OCMW	28	2.489.396,04	1.650.137,30
4 projecten		110		5.166.790,75

(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 2007

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aantal flats	Aanschaffings-waarde (a)	Reële waarde (c)	Investeringswaarde (b)
ANTWERPEN					
ZWIJNDRECHT-Dorp	OCMW	26	1.651.929,65	2.092.000	2.100.000
ZOERSEL-St.-Antonius	OCMW	24	1.491.391,73	1.792.000	1.798.000
HOOGSTRATEN-Loenh.weg	OCMW	23	1.591.192,89	1.954.000	1.961.000
ARENDONK-Horeman	OCMW	20	1.258.806,57	1.605.000	1.611.000
DEURNE-Boerlaar	OCMW	24	1.642.136,89	2.125.000	2.134.000
KAPELLEN-Hoogboom	VZW	22	1.386.416,23	1.799.000	1.806.000
KONTICH-Altena	OCMW	25	2.128.076,52	2.746.000	2.759.000
ESSEN-Maststraat	OCMW	20	1.439.363,34	1.871.000	1.879.000
RETIE-Kloosterhof	OCMW	24	1.674.319,74	2.193.000	2.202.000
MERKSEM-De Brem	OCMW	42	2.707.138,69	3.537.000	3.552.000
VOSSELAAR-Woestenborghsln	OCMW	17	1.215.136,97	1.594.000	1.601.000
ANTWERPEN-Grisarstraat	OCMW	28	2.453.562,72	3.217.000	3.231.000
HEMIKSEM-St.Bernardusabdij	OCMW	24	1.685.377,26	2.185.000	2.195.000
RAVELS-Mgr. Paapsstraat	OCMW	25	1.836.289,37	2.392.000	2.403.000
BRECHT-Gasthuisstraat	OCMW	25	1.903.193,13	2.343.000	2.353.000
EKEREN-Geestenspoor	OCMW	19	1.731.724,68	1.709.000	1.718.000
WEST-VLAANDEREN					
HOGLEDE-Hogestraat	OCMW	22	1.437.339,01	1.830.000	1.837.000
LICHTERVELDE-Statiestr.	OCMW	19	1.230.240,98	1.581.000	1.587.000
TORHOUT-K. de Goedelaan	OCMW	21	1.306.796,30	1.648.000	1.654.000
LO-RENINGE-Reninge	OCMW	10	698.604,38	881.000	884.000
ROESELARE-Centrum	OCMW	30	1.901.389,12	2.460.000	2.470.000
ZEDELGEM-Loppem	OCMW	14	995.172,10	1.291.000	1.296.000
WAREGEM-Zuiderlaan	OCMW	63	4.854.264,93	6.370.000	6.398.000
WERVIK-Gasstraat	OCMW	17	1.215.889,38	1.568.000	1.575.000
BRUGGE-St.-Andries	OCMW	36	2.718.417,54	3.501.000	3.515.000
MENEN-Lauwe	OCMW	19	1.385.782,73	1.814.000	1.822.000
MOORSLEDE-Marktstraat	OCMW	17	1.411.631,96	1.480.000	1.486.000
OOST-VLAANDEREN					
NINOVE-Denderwindeke	OCMW	20	1.212.658,83	1.532.000	1.538.000
ASSENEDE-Bassevelde	VZW	15	888.510,01	1.134.000	1.138.000
AALST-Moorsel	OCMW	47	2.924.145,95	3.732.000	3.747.000
NINOVE-Burchtstraat	OCMW	17	1.149.451,51	1.489.000	1.495.000
ASSENEDE-Oosteeklo	OCMW	16	1.046.421,43	1.361.000	1.367.000
DE PINTE-Bommelstraat	OCMW	20	1.355.767,48	1.760.000	1.767.000
HAMME-Roodkruisstraat	OCMW	20	1.361.852,97	1.769.000	1.777.000
DEINZE-Ten Bosse	VZW	19	1.204.571,93	1.576.000	1.583.000
HAMME-Moerzeke	OCMW	11	990.381,90	1.284.000	1.290.000
ZULTE-Pontstraat	VZW	26	1.921.547,71	2.422.000	2.430.000
WAASMUNSTER-Molenstraat	OCMW	24	2.064.529,27	1.896.000	1.906.000
DESTELBERGEN	OCMW	20	1.994.996,10	1.910.000	1.920.000
VLAAMS-BRABANT					
OPWIJK-Kloosterstraat	OCMW	13	815.873,14	1.041.000	1.045.000
KORTENBERG-Leuvenestnwg	OCMW	24	2.382.905,42	2.136.000	2.147.000
LIMBURG					
HAMONT-De Kempkens	OCMW	16	1.078.707,46	1.397.000	1.403.000
LEOPOLDSBURG-Heppen	OCMW	19	1.435.709,20	1.869.000	1.878.000
ZONHOVEN-Rozenkransweg	OCMW	31	2.154.751,95	2.818.000	2.830.000
LEOPOLDSBURG-Centrum	OCMW	31	2.304.535,76	2.967.000	2.981.000
AS-Dorpstraat	OCMW	18	1.457.524,43	1.848.000	1.857.000
HAMONT-ACHEL - Achel	OCMW	25	3.147.693,51	3.160.000	3.169.000
47 projecten		1.088	79.844.120,77	98.679.000	99.095.000

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

(b)investeringswaarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige= waarde v/h gebouw rek. houdende met de toekomstige cash-flows tot het einde van de erfpacht geactualiseerd op vandaag en de marktwaarde v/h gebouw, incl. kosten

(c)reële waarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige = investeringswaarde, exclusief 0,2% registratierechten op de resterende cash-flows

Verdere informatie betreffende de uitgevoerde en opgeleverde projecten op 31 december 2007

PROVINCIE / GEMEENTE	Ingang erfpacht	Ontvangen canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Effectief Gebruik (3)
ANTWERPEN				
ZWIJNDRECHT	01/10/1997	140.774,40	1.429.613,34	100%
ZOERSEL	01/06/1998	112.008,96	1.283.194,93	100%
ARENDONK	01/12/1998	107.272,80	1.050.613,98	100%
HOOGSTRATEN	01/01/1999	125.392,32	1.323.036,05	100%
DEURNE	01/02/2000	139.939,20	1.318.387,38	100%
KAPELLEN	01/02/2000	118.147,92	1.288.259,07	100%
ESSEN	01/01/2001	122.659,20	1.165.628,20	100%
RETIÉ	01/11/2001	142.678,08	621.127,08	100%
MERKSEM	01/01/2002	230.690,88	871.697,37	niet gekend
VOSSELAAR	01/06/2002	103.548,36	430.284,58	100%
ANTWERPEN (AKA)	01/01/2003	209.088,96	718.280,65	96%
KONTICH	01/12/2003	177.489,00	895.224,58	100%
HEMIKSEM	01/05/2004	140.567,04	2.191.183,00	100%
BRECHT	01/04/2005	133.698,00	1.216.910,76	100%
RAVELS	01/08/2004	153.153,00	561.881,56	72%
EKEREN	01/07/2006	101.434,92	527.990,35	100%
WEST-VLAANDEREN				
TORHOUT	01/02/1998	111.363,84	1.185.172,32	100%
HOOGLEDE	01/02/1999	122.485,44	1.492.469,64	100%
LICHTERVELDE	01/02/1999	104.838,96	1.132.407,67	100%
LO-RENINGE	01/03/1999	56.258,40	551.543,46	100%
ROESELARE	01/10/2000	162.032,40	1.551.196,33	100%
ZEDELGEM	01/09/2001	81.637,92	375.604,58	100%
WERVIK	01/03/2002	98.893,08	671.264,07	100%
WAREGEM	01/04/2002	413.660,52	3.795.305,31	100%
BRUGGE	01/12/2002	209.122,56	944.635,21	92%
MENEN	01/03/2003	118.092,60	555.425,10	100%
MOORSLEDE	01/01/2006	76.497,96	477.856,01	100%
OOST-VLAANDEREN				
NINOVE-Denderwindeke	01/11/1997	103.339,20	1.044.505,81	niet gekend
ASSENEDE-Bassevelde	01/06/1998	75.717,00	811.548,10	100%
AALST	01/09+11/98	249.187,92	2.284.370,71	100%
NINOVE	01/01/2000	97.954,68	912.921,50	niet gekend
ASSENEDE-Oosteeklo	01/06/2000	89.174,40	1.169.194,69	100%
DE PINTÉ	01/08/2000	115.536,00	1.097.897,81	100%
HAMME	01/01/2001	116.056,80	1.238.490,80	100%
DEINZE	01/03/2002	102.647,88	906.005,00	100%
HAMME-Moerzeke	01/05/2004	81.486,24	300.819,65	100%
ZULTE	01/06/2005	88.907,52	595.814,12	100%
WAASMUNSTER	01/12/2005	111.342,00	697.046,93	100%
DESTELBERGEN	01/11/2006	111.724,80	580.064,59	100%
VLAAMS-BRABANT				
OPWIJK	01/03/1998	69.526,08	696.568,88	100%
KORTENBERG	01/06/2007	71.848,56	704.384,29	96%
LIMBURG				
HAMONT-ACHEL	01/11/2000	91.925,76	972.542,97	100%
ZONHOVEN	01/10/2001	183.622,92	754.824,79	100%
LEOPOLDSBURG-Heppen	01/11/2003	119.743,32	470.860,10	100%
LEOPOLDSBURG	01/09/2004	189.612,12	833.141,60	100%
AS	01/10/2005	118.866,96	400.884,21	78%
ACHEL	01/12/2007	8.759,75	1.098.092,70	96%
TOTAAL	47 projecten	6.010.406,63		

(1) werkelijk ontvangen canon in 2007 – deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw

(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 verbindingsgebouw, Hamont-Achel: inclusief verbindingsgebouw 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 verbindingsgang

(3) de gegevens van het effectief gebruik (bewoningsgraad) zijn deze gekend op 31/12/2007.

Verslag van de vastgoeddeskundige

Uitgevoerde projecten

Serviceflats	Residentie	Adres	Reële waarde	Investeringswaarde
OCMW Zwijndrecht	"t Lam"	Zwijndrecht - Dorp Oost	2.092.000	2.100.000
OCMW Zoersel	"De Loteling"	Zoersel, St. Antonius – Kapellei	1.792.000	1.798.000
OCMW Hoogstraten	"De Linde"	Hoogstraten - Loenhoutseweg	1.954.000	1.961.000
OCMW Arendonk	"De Peulder"	Arendonk – Bellekens, De Horeman	1.605.000	1.611.000
OCMW Antwerpen	"Papegaaienhof"	Antwerpen, Deurne - De Boeyln/Boterlaar	2.125.000	2.134.000
VZW Welvaart	"d'Hoge Bomen"	Kapellen – Hoogboomsesteenweg	1.799.000	1.806.000
OCMW Kontich	"Altena"	Kontich - Antwerpsesteenweg	2.746.000	2.759.000
OCMW Essen	"Mastbos"	Essen – Maststraat	1.871.000	1.879.000
OCMW Retie	"Kloosterhof"	Retie – Boekweitbaan	2.193.000	2.202.000
OCMW Antwerpen	"De Brem II"	Merksem - De Brem	3.537.000	3.552.000
OCMW Vosselaar	"t Kloosterhof"	Vosselaar – P. Woestenborghsln/Bergakker	1.594.000	1.601.000
OCMW Antwerpen	"Adolf Stappaerts"	Antwerpen – Professor Claraplein (AKA)	3.217.000	3.231.000
OCMW Hemiksem	"Sint-Bernardus"	Hemiksem - Sint-Bernardusabdij	2.185.000	2.195.000
OCMW Ravels	"De Wilders"	Ravels - Mgr. Paapsstraat	2.392.000	2.403.000
OCMW Brecht	"Het Sluisken"	Brecht - Gasthuisstraat	2.343.000	2.353.000
OCMW Antwerpen	"Geestenspoor"	Ekeren – Geestenspoor	1.709.000	1.718.000
OCMW Hooglede	"Zevékote"	Hooglede - Stadenstraat/Hogestraat	1.830.000	1.837.000
OCMW Lichtervelde	"D'Hooge"	Lichtervelde – Statiestraat/Dr. Roelenslaan	1.581.000	1.587.000
OCMW Torhout	"Roger Windels"	Torhout - Karel de Goedelaan	1.648.000	1.654.000
OCMW Lo-Reninge	"Soetschip"	Lo-Reninge, Reninge - Lostraat	881.000	884.000
OCMW Roeselare	"Zilvereschoon"	Roeselare – Beversesteenweg	2.460.000	2.470.000
OCMW Zedelgem	"Eugenie Soenens"	Zedelgem, Loppem – Ieperweg	1.291.000	1.296.000
OCMW Waregem	"De Varent"	Waregem – Zuiderlaan	6.370.000	6.398.000
OCMW Wervik	"Ter Drapiers"	Wervik – Gasstraat	1.568.000	1.575.000
OCMW Brugge	"Meulewech"	Brugge, St. Andries – Pastoriestraat	3.501.000	3.515.000
OCMW Menen	"De Vlasblomme"	Menen – Deken Darrasstr./Grote Molenstr.	1.814.000	1.822.000
OCMW Moorslede	"Leonie"	Dadizele - Leonie de Croixstraat	1.480.000	1.486.000
OCMW Ninove	"De Lavondel"	Ninove, Denderwindeke – Stnwg op Edingen	1.532.000	1.538.000
VZW St.-Bernardus	"Noach"	Assenede, Bassev. - Nieuwe Boekhoutestr.	1.134.000	1.138.000
OCMW Aalst	"De Kaalberg"	Aalst, Moorsel - Pachting	3.732.000	3.747.000
OCMW Ninove	"Denderzicht"	Ninove – Burchtstraat	1.489.000	1.495.000
OCMW Assenede	"Aster"	Assenede, Oosteeklo - Koning Albertstraat	1.361.000	1.367.000
OCMW De Pinte	"Herfstdroom"	De Pinte, Polderbos – Bommelstraat	1.760.000	1.767.000
OCMW Hamme	"Den Eendengaerd"	Hamme – Roodkruisstraat	1.769.000	1.777.000
VZW St. Vincentius	"Ten Bosse II"	Deinze - Ten Bosse	1.576.000	1.583.000
OCMW Hamme	"Den Craenevliet"	Hamme, Moerzeke - Killestraat	1.284.000	1.290.000
VZW St. Vincentius	"Ponthove"	Zulte - Pontstraat	2.422.000	2.430.000
OCMW Waasmunster	"Cuesta"	Waasmunster - Molenstraat	1.896.000	1.906.000
OCMW Destelbergen	"De Lijsterbes"	Heusden - Steenvoordestraat	1.910.000	1.920.000
OCMW Opwijk	"Den Eikendreef"	Opwijk - Kloosterstraat	1.041.000	1.045.000

Serviceflats	Residentie	Adres	Reële waarde	Investeringswaarde
OCMW Kortenberg	"Dry Coningen"	Kortenberg - Leuvensesteenweg	2.136.000	2.147.000
OCMW Hamont	"De Kempkens II"	Hamont - De Kempkens	1.397.000	1.403.000
OCMW Leopoldsburg	"t Heppens Hof"	Heppen - Hamsesteenweg	1.869.000	1.878.000
OCMW Zonhoven	"De Parel"	Zonhoven - Rozenkransweg	2.818.000	2.830.000
OCMW Leopoldsburg	"Chazal"	Leopoldsburg - De Wittelaan	2.967.000	2.981.000
OCMW As	"Kompas"	As - Dorpsstraat	1.848.000	1.857.000
OCMW Hamont	"De Lier"	Achel - Michielsplein	3.160.000	3.169.000
TOTAAL UITGEVOERDE PROJECTEN			98.679.000	99.095.000

Projecten in uitvoering

Serviceflats	Residentie	Adres	Waardering (*)
OCMW Tienen	"Seniorie Houtemhof"	Tienen - Houtemstraat	2.568.579
OCMW Zaventem	"niet gekend"	Sterrebeek - Mechelsesteenweg	570.004
OCMW Dilsen-Stokkem	"niet gekend"	Stokkem - Langs de Graaf	1.650.137
OCMW Sint-Niklaas	"niet gekend"	Sint-Niklaas - Zwijgershoek	378.070
TOTAAL PROJECTEN IN UITVOERING			5.166.791

Het volledige verslag van de vastgoeddeskundige kan op de zetel van de vennootschap geraadpleegd worden.

(*) wat betreft de projecten in uitvoering, stemt de waardering overeen met de geactiveerde kosten, zoals deze werden opgenomen bij de rubriek "projectontwikkelingen" - de projecten in voorbereiding, eveneens begrepen bij de rubriek "projectontwikkelingen" voor een totaal bedrag van € 305.732 worden niet door de vastgoeddeskundige gewaardeerd

VI. STATUTAIRE JAARREKENING

1. OMSCHAKELING VAN DE STATUTAIRE BOEKHOUDING NAAR DE IAS/IFRS NORMEN OP 1 JANUARI 2007

In overeenstemming met het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks (hierna kortweg het KB van 21 juni 2006), dient de statutaire boekhouding van Serviceflats Invest vanaf 1 januari 2007 gevoerd te worden in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards (IFRSs)" 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 die op de balansdatum door de Europese Commissie zijn goedgekeurd.

De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van deze omschakeling betreffen volgende wijzigingen:

⇒ VASTGOED

De kwalificatie van de vastgoedportefeuille van Serviceflats Invest is de belangrijkste wijziging bij toepassing van de internationale boekhoudnormen. Gezien IAS/IFRS de nadruk legt op de inhoud van het contract en minder op de vorm ervan ("substance over form") worden de serviceflatgebouwen niet meer als vastgoed op de activa geboekt, maar met toepassing van de internationale boekhoudnorm nummer 17 opgenomen als financiële vorderingen op de tegenpartij, zijnde de OCMW's en vzw's. De onroerende leasingovereenkomsten met betrekking tot de serviceflatgebouwen worden gekwalificeerd als financiële leasings en niet als vastgoed welke de toepassing van IAS nummer 40 zou vereisen.

De vennootschap heeft in de loop van 2007 bijkomende informatie en adviezen ingewonnen over de omschakeling van de boekhouding gevoerd volgens het Belgisch boekhoudrecht naar de internationale boekhoudnormen en besliste tot een aantal bijstellingen ten aanzien van het halfjaarlijks verslag van 30 juni 2007 met betrekking tot de verwerking van de leasingovereenkomsten. Zoals vermeld werd in het halfjaarlijks verslag steunde de boekhoudkundige verwerking van de projecten op een interpretatie van de norm IAS 17, waarbij werd rekening gehouden met een reële waarde van de projecten, gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige.

Deze methode van verwerking werd verder genuanceerd en heeft een impact op het eigen vermogen van de vennootschap bij de openingsbalans, alsook op de winst- en verliesrekeningen van de daaropvolgende boekjaren. Volgens de herwerkte boekhoudkundige methode, welke in overeenstemming is met de IAS/IFRS normen, dient een bedrag van € 10.694.386,16 opgenomen te worden in het eigen vermogen op de openingsbalans op 1 januari 2006, terwijl bij de opmaak van de halfjaarlijkse cijfers slechts een bedrag werd berekend van € 3.471.056,08.

De huidige boekhoudkundige verwerking van de projecten wordt hieronder verduidelijkt.

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.

Bij de oplevering van een serviceflatgebouw gebeurt een overboeking van de geactiveerde kosten met betrekking tot dit project naar de rubriek "vorderingen financiële leasings".

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 winst- en verliesrekening 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 of 25 basispunten (of 80 basispunten wanneer de leasingnemer een vzw is), geldend op de dag van het afsluiten van de leasingovereenkomst. Aldus bekomt men de geactualiseerde waarde van de toekomstige inkomstenstromen. De verhoging met 12, 25 of 80 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.

De geactualiseerde winstmarge van de projecten wordt tijdens de bouwfase cfr. IAS 11 § 22 en volgende en IAS 18 § 9 berekend en rechtstreeks opgenomen in de winst- en verliesrekening 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 € 70.000,00 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 winst- en verliesrekening 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.

De serviceflatgebouwen van de vennootschap worden conform het koninklijk besluit van 15 april 1995, gewijzigd door het koninklijk besluit van 21 juni 2006, door een onafhankelijke schatter gewaardeerd. Deze waardering is opgemaakt in overeenstemming met de Internationale Waarderingsstandaarden, opgesteld door het IVSC (International Valuation Standards Committee). Gezien de serviceflatgebouwen niet als "vastgoedbelegging" worden opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap, wordt de waardering van de vastgoeddeskundige enkel opgenomen als bijkomende informatie in het jaarlijks financieel verslag van de vennootschap.

⇒ **AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

Zoals reeds vermeld heeft Serviceflats Invest geopteerd om vreemde middelen aan te trekken ter financiering van de nieuwe projecten. De onzekerheid met betrekking tot de variabele intrestkost die verbonden is aan deze ontleningen worden ingedekt door middel van Interest Rate Swaps. In het Belgisch boekhoudrecht worden enkel de intereststromen met betrekking tot deze producten in de balans- en resultatenrekening tot uiting gebracht, en worden ze niet gewaardeerd op de balans maar opgenomen in

de toelichting. Volgens de IAS/IFRS normen worden Interest Rate Swaps in de balans opgenomen tegen hun reële waarde.

Schommelingen in de waarde van afgeleide financiële instrumenten worden opgenomen in de resultatenrekening als financiële kost of opbrengst.

⇒ **DIVIDENDEN**

Volgens de Belgische boekhoudkundige normen wordt het uit te keren dividend opgenomen bij de rubriek "overige schulden" van het passief op datum van afsluiting van het boekjaar. Conform de IFRS bepalingen wordt het bedrag van de dividenden opgenomen in het eigen vermogen tot de datum van goedkeuring ervan door de algemene vergadering. Deze wijziging heeft geen impact op de resultatenrekening.

Voor de weergave van de halfjaarlijkse resultaten wordt het resultaat van het eerste halfjaar tevens opgenomen in het eigen vermogen.

2. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Zoals hoger vermeld, besliste de Vlaamse regering op 14 maart 2008 principieel tot verhoging van het jaarlijks subsidiebedrag van € 961,83 naar € 1.140,43 per flat gedurende 18 jaren voor de initiatiefnemende OCMW's en vzw's die in samenwerking met Serviceflats Invest een project van serviceflats realiseren en daartoe de onroerende leasingovereenkomst hebben afgesloten na 1 januari 2007. Rekening houdende met het feit dat in de leasingovereenkomst en in het Subsidiebesluit (Vlaamse regering 30 november 2001) wordt bedongen dat de subsidiegerechtigde OCMW's en vzw's de subsidie van de Vlaamse Gemeenschap dienen te beleggen met het oog op de samenstelling van een tussenkomst in de verplichting tot betaling van de einde-opstalvergoeding na afloop van het 30-jarig opstalrecht, is de goedgekeurde verhoging van het jaarlijks subsidiebedrag van € 961,83 naar € 1.140,43 per flat volgens de huidige beleggingsomstandigheden gelijkwaardig aan het eerder aangekondigde behoud van het oorspronkelijk bedrag waarbij de uitkeringsperiode van 18 naar 24 jaren zou worden verlengd.

De Vlaamse regering keurde tegelijkertijd het addendum goed bij de algemene overeenkomst met Serviceflats Invest en bevestigt dat de verplichtingen tussen de Vlaamse Gemeenschap enerzijds en Serviceflats Invest anderzijds, gehandhaafd blijven tot het aantal van 2000 serviceflats is bereikt. Het besluit werd voor advies overgemaakt aan de Raad van State.

Omtrent de mogelijke uitbreiding van het gesubsidieerd programma na het bereiken van 2000 serviceflats zijn er geen afspraken gemaakt. Op basis van de prospecties en de opgemaakte haalbaarheidsstudies kan men vooropstellen dat de gesubsidieerde programmatie tot 2000 serviceflats in het jaar 2009 of uiterlijk in 2010 zal bereikt worden. Het addendum vermeldt niet langer dat intussen de noodzaak aan een eventuele verdere uitbreiding van het gesubsidieerd investeringsprogramma zal onderzocht worden.

Behoudens de betaling van het dividend zijn er geen gebeurtenissen na jaareinde bekend die een impact zouden hebben op de jaarrekening of bijkomende toelichting zouden vereisen.

3. WINST- EN VERLIESREKENING

		<u>Toelichting</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
I.	Huurinkomsten (+)			
	Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	C. a.	5.842.046,91	5.549.811,51
NETTO HUURRESULTAAT			5.842.046,91	5.549.811,51
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			5.842.046,91	5.549.811,51
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	C. b.	-1.031.197,40	-904.746,22
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	C. c.	1.431.607,74	896.234,60
	<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>		-5.166.790,75	-1.957.468,80
	<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>		6.366.498,28	2.644.538,20
	<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>		231.900,21	209.165,20
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			6.242.457,25	5.541.299,89
OPERATIONEEL RESULTAAT			6.242.457,25	5.541.299,89
XIX.	Financiële opbrengsten (+)	C. d.	1.737.649,82	391.835,46
XX.	Interestkosten (-)	C. e.	-377.193,41	-136.956,79
XXI.	Andere financiële kosten (-)	C. f.	-519,09	-504,67
FINANCIEEL RESULTAAT (XIX + XX + XXI)			1.359.937,32	254.374,00
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			7.602.394,57	5.795.673,89
XXII.	Vennootschapsbelasting (-)	C. g.	-13.281,31	-11.307,11
BELASTINGEN			-13.281,31	-11.307,11
NETTO RESULTAAT			7.589.113,26	5.784.366,78

4. RESULTAAT PER AANDEEL

	2007	2006
netto resultaat toerekenbaar aan gewone en bijzondere aandeelhouders	7.589.113,26	5.784.366,78
totaal aantal aandelen	10.210	10.210
per aandeel	743,30	566,54
rendement t.a.v. uitgifteprijs van € 5.949,44	12,49%	9,52%
beurkoers aandeel SFI op afsluitdatum	9.077,00	11.448,00
rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	8,19%	4,95%

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 cfr. 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 DIVIDENDUITERKING

Het minimaal uit te keren resultaat werd berekend in overeenstemming met artikel 7 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006.

Voor Serviceflats Invest betekent dit concreet dat 80% van het gecorrigeerde resultaat minmaal dient uitgekeerd te worden.

Het gecorrigeerde resultaat van de vennootschap wordt bekomen door het netto resultaat te verhogen met de afschrijvingen en te verminderen met de in resultaat name van de geactualiseerde winsten m.b.t. de projecten en de inboeking van de reële waarden van de afgesloten swap-verrichtingen.

	2007	2006
Netto resultaat	7.589.113,26	5.784.366,78
+ afschrijvingen	10.844,14	11.123,56
+/- andere niet monetaire bestanddelen		
onroerende leasing-geactualiseerde winstmarge projecten	-1.031.347,81	-545.348,27
+/- variaties in de reële waarde van vastgoed		
variaties in de reële waarde van financiële activa	-1.544.490,46	-293.727,19
Gecorrigeerde resultaat	5.024.119,13	4.956.414,88
80% van het gecorrigeerde resultaat	4.019.295,30	3.965.131,90

minimum uitkeerbaar als vergoeding van het kapitaal	4.019.295,30	3.965.131,90
per aandeel	393,66	388,36
rendement t.a.v. uitgifteprijs van € 5.949,44	6,62%	6,53%
beurkoers aandeel SFI op afsluitdatum	€ 9.077,00	€ 11.448,00
rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	4,34%	3,39%

6. 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 7 van het KB van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Indien nodig 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.

7. 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 21 mei 2008. De dividenduitkering wordt pas na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders als verplichting opgenomen.

De algemene vergadering dient een beslissing te nemen over de verdeling van volgend aan te wenden bedrag:

netto resultaat	7.589.113,26
overgedragen winst van vorige boekjaren	1.183.225,70
overgedragen resultaat van vorig boekjaar (wegens toepassing IFRS)	937.509,58
	<u>9.709.848,54</u>

Het verplicht minimum bedrag van het resultaat dat dient uitgekeerd te worden cfr. het KB van 21 juni 2006 bedraagt € 4.019.295,30. (zie punt "bepaling van het bedrag van de verplichte dividenduitkering" hierboven vermeld)

De raad van bestuur stelt voor om volgende bedragen niet op te nemen in de resultaatuitkering:

- aanpassing economische winstmarge m.b.t. de projecten	1.031.347,81
- reële waarde van de afgesloten swap overeenkomsten	1.544.490,46
- overgedragen resultaat van vorig boekjaar (wegens toepassing IFRS)	937.509,58
- overgedragen winst van vorige boekjaren	1.183.225,70
	<u>4.696.573,55</u>

uitkeerbare resultaat	<u>5.013.274,99</u>
------------------------------	----------------------------

voorstel uit te keren resultaat	5.002.900,00
over te dragen resultaat	4.706.948,54

<u>per aandeel</u>	<u>490,00</u>	<u>485,00</u>
rendement t.a.v. uitgifteprijs van € 5.949,44	8,24%	8,15%
	€	€
beurkoers aandeel SFI op afsluitdatum	9.077,00	11.448,00
rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	5,40%	4,24%

8. BALANS

ACTIVA		Toelichting	2007	2006
I. Vaste Activa			95.479.714,23	85.650.332,88
D. Projectontwikkelingen	<i>D.a.</i>	5.472.523,31	2.079.677,88	
E. Andere materiële vaste activa	<i>D.b.</i>	19.662,94	17.915,26	
F. Financiële vaste activa	<i>D.c.</i>	1.251.182,36	2.182,40	
G. Vorderingen financiële leasing	<i>D.d.</i>	76.465.263,38	72.310.822,91	
H. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	<i>D.e.</i>	12.271.082,24	11.239.734,43	
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>		834.126,05	215.459,41	
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>		11.436.956,19	11.024.275,02	
II. Vlottende activa			1.667.428,80	1.855.590,20
D. Handelsvorderingen	<i>E.a.</i>	1.444.835,36	50.020,42	
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	<i>E.b.</i>	134.726,19	109.157,00	
<i>vennootschapsbelasting</i>		0,00	141,57	
<i>andere</i>		134.726,19	109.015,43	
F. Kas en kasequivalenten	<i>E.c.</i>	63.909,88	1.620.320,51	
G. Overlopende rekeningen	<i>E.d.</i>	23.957,37	76.092,27	
TOTAAL ACTIVA			97.147.143,03	87.505.923,08
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN			81.256.065,03	78.618.801,77
A. Kapitaal	<i>F.a.</i>	60.744.395,00	60.744.395,00	
D. Reserves		0,00	0,00	
E. Resultaat	<i>F.b.</i>	20.511.670,03	17.874.406,77	
VERPLICHTINGEN			15.891.078,00	8.887.121,31
I. Langlopende verplichtingen			13.420.582,68	7.013.707,12
B. Langlopende financiële schulden	<i>G.a.</i>	13.420.582,68	6.758.804,12	
C. Andere langlopende financiële verplicht	<i>G.b.</i>	0,00	254.903,00	
E. Andere langlopende verplichtingen		0,00	0,00	
II. Kortlopende verplichtingen			2.470.495,32	1.873.414,19
B. Kortlopende financiële schulden	<i>G.c.</i>	400.000,00	0,00	
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	<i>G.d.</i>	1.712.355,99	1.407.428,42	
<i>vennootschapsbelasting</i>		1.281,31	0,00	
<i>andere</i>		1.711.074,68	1.407.428,42	
E. Andere kortlopende verplichtingen	<i>G.e.</i>	130.126,54	228.371,56	
F. Overlopende rekeningen	<i>G.f.</i>	228.012,79	237.614,21	
TOT. EIGEN VERMOGEN+VERPLICHTINGEN			97.147.143,03	87.505.923,08

9. SCHULDGRAAD

De schuldgraad wordt berekend conform het KB van 21 juni 2006, met name: alle rubrieken van de "Verplichtingen" in de balans met uitsluiting van de posten:

"I. Langlopende verplichtingen-A. Voorzieningen", "I. Langlopende verplichtingen-C. Andere langlopende financiële verplichtingen-Indekkingsinstrumenten", "I. Langlopende verplichtingen-F. Uitgestelde

belastingen – verplichtingen”, "II. Kortlopende verplichtingen–A. Voorzieningen" - "II. Kortlopende verplichtingen–C. Andere kortlopende financiële verplichtingen –Indekkingsinstrumenten” en “II. Kortlopende verplichtingen–F. Overlopende rekeningen”, gedeeld door het balanstotaal.

2007
16,1230%

2006
9,8845%

10. NETTO ACTIEF PER AANDEEL

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
totale activa	97.147.143,03	87.505.923,08
opeisbare passiva op korte of lange termijn	-15.891.078,00	-8.887.121,31
	81.256.065,03	78.618.801,77
inventariswaarde/aandeel	7.958,48	7.700,18

11. MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Resultaat van het boekjaar	Overgedragen Resultaat	Over te dragen resultaat	Resultaat	Reserves	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans volgens IFRS op 1 januari 2006	60.744.395,00	5.044.973,53	1.100.141,97	10.801.821,49	16.946.936,99	0,00	77.691.331,99
winst van het boekjaar		5.784.366,78			5.784.366,78		
dividenden vorige boekjaar		-4.856.897,00			-4.856.897,00		
overgedragen resultaat		-188.076,53	188.076,53		0,00		
Balans volgens IFRS op 31 december 2006	60.744.395,00	5.784.366,78	1.288.218,50	10.801.821,49	17.874.406,77	0,00	78.618.801,77
Balans volgens IFRS op 1 januari 2007	60.744.395,00	5.784.366,78	1.288.218,50	10.801.821,49	17.874.406,77	0,00	78.618.801,77
winst van het boekjaar		7.589.113,26			7.589.113,26		
dividenden vorige boekjaar		-4.951.850,00			-4.951.850,00		
overgedragen resultaat		-832.516,78	832.516,78		0,00		
Balans volgens IFRS op 31 december 2007	60.744.395,00	7.589.113,26	2.120.735,28	10.801.821,49	20.511.670,03	0,00	81.256.065,03

12. KASSTROOMTABEL

	2007	2006
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	1.620.320,51	730.766,53
1 KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-3.620.696,43	1.041.660,39
Resultaat voor betaalde intresten en betaalde belastingen	7.979.587,98	5.932.630,68
betaalde intresten	-377.193,41	-136.956,79
betaalde belastingen	-13.281,31	-11.307,11
Netto resultaat van het boekjaar	7.589.113,26	5.784.366,78
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-2.564.994,13	-827.951,90
Afschrijvingen en waardeverminderingen		
afschrijvingen op materiële activa	10.844,14	11.123,56
Andere niet kas-elementen		
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps	-1.544.490,46	-293.727,19
onroerende leasing-geactualiseerde winstmarge projecten	-1.199.707,53	-687.069,40
onroerende leasing-afname geactualiseerde winstmarge projecten	168.359,72	141.721,13
NETTO RESULTAAT UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	5.024.119,13	4.956.414,88
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		
Beweging van de activa	-8.915.535,13	-4.598.059,36
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	-3.392.845,43	-794.342,38
vorderingen financiële leasings	-4.154.440,47	-3.762.972,18
handelsvorderingen	-1.394.814,94	12.297,34
terug te vorderen belastingen	-2.302,87	-26.306,09
andere kortlopende activa	-23.266,32	4.626,29
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	52.134,90	-31.362,34
Beweging van de verplichtingen	270.719,57	683.304,87
andere verplichtingen	-65.194,08	9.784,21
handelsschulden	276.069,25	550.633,87
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	28.858,32	-5.188,16
overlopende rekeningen	30.986,08	128.074,95
NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-8.644.815,56	-3.914.754,49
2 KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-12.591,82	-1.859,65
andere materiële vaste activa	-12.591,82	-3.099,12
financiële vaste activa - borgtochten in contanten	0,00	1.239,47
3 KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2.076.877,62	-150.246,76
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	7.061.778,56	4.691.444,00
Toename (+) van de financiële schulden	7.061.778,56	4.691.444,00
Afname (-) van de financiële schulden	0,00	0,00
Verandering in eigen vermogen	-4.984.900,94	-4.841.690,76
betalingen dividenden vorig boekjaar-oprichtersaandelen	-72.750,00	-71.355,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-aandelen op naam	-20.370,00	-19.979,40
betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-4.891.780,94	-4.750.356,36
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	63.909,88	1.620.320,51

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

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 dd. 10 april 1995. 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 (IFRSs)" 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 zijn ze conform met de Richtlijnen van de Europese Gemeenschap met betrekking tot de enkelvoudige jaarrekening. Conform het koninklijk besluit van 21 juni 2006 dient de enkelvoudige jaarrekening van vastgoedbevaks in overeenstemming met het IFRS-referentiesysteem worden opgemaakt vanaf de boekjaren beginnend op of na 1 januari 2007. Het verplichte schema van balans en winst- en verliesrekening, opgelegd door het koninklijk besluit van 21 juni 2006, wordt gebruikt.

De vennootschap heeft voor een vervroegde toepassing gekozen van volgende nieuwe of aangepaste normen en interpretatie 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 2007, namelijk

- IFRS-norm 8 – Operationele segmenten

De vennootschap heeft niet gekozen voor een vervroegde toepassing van volgende nieuwe of aangepaste normen en interpretaties 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 2007, namelijk:

- IAS-norm 23 – Leningkosten

- IAS-norm 1 – Presentatie van de financiële staten

- IAS norm 27 en IFRS-norm 2 en 3 en de interpretaties van IFRIC 11, IFRIC 12, IFRIC 13 en IFRIC 14 die niet van toepassing zijn voor de vennootschap

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 openingsbalans op 1 januari 2006 is opgemaakt cfr. IFRS 1.

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

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 winst- en verliesrekening vanaf de ondertekening van de leasingovereenkomst tot het moment van de terbeschikkingstelling van een gebouw.

1. Projectontwikkelingen

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 "projectontwikkelingen" 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 SFI 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 "projectontwikkelingen". 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 winst en verliesrekening 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 winst- en verliesrekening, 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".

In functie van de vordering der werken wordt de winstmarge m.b.t. de onroerende leasingcontracten berekend en opgenomen in de winst- en verliesrekening cfr. 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 winst- en verliesrekening 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 of 25 basispunten (of 80 basispunten wanneer de leasingnemer een vzw is), geldend op de dag van het afsluiten van de leasingovereenkomst. Aldus bekomt men de geactualiseerde waarde van de toekomstige inkomstenstromen. De verhoging met 12, 25 of 80 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 cfr. IAS 11 § 22 en volgende en IAS 18 § 9 berekend en rechtstreeks opgenomen in de winst- en verliesrekening 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 € 70.000,00 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 winst- en verliesrekening 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 lease-overeenkomst 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 winst- en verliesrekening. Hierbij is de eigenlijke leasevordering gelijk aan de kostprijs van het geleasede 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 21 juni 2006, 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.

De serviceflatgebouwen van de vennootschap worden conform het koninklijk besluit van 15 april 1995, gewijzigd door het koninklijk besluit van 21 juni 2006, door een onafhankelijke schatter gewaardeerd. Deze waardering is opgemaakt in overeenstemming met de Internationale Waarderingsstandaarden, opgesteld door het IVSC (International Valuation Standards Committee). Gezien de serviceflatgebouwen niet als "vastgoedbelegging" worden opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap, wordt de waardering van de vastgoeddeskundige enkel opgenomen als bijkomende informatie in het jaarlijks financieel verslag van de vennootschap.

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 waardevermindervingsverliezen.

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 winst- en verliesrekening.

Financiële vaste activa

Financiële activa gewaardeerd aan reële waarde

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

De financiële schulden worden gewaardeerd aan nominale waarde indien het instrumenten betreft die een variabele rente dragen. Indien de rente vast is worden ze gewaardeerd volgens de actuariële methode.

Andere financiële vaste activa

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

Gesegmenteerde informatie

Het rendements- en risicoprofiel van Serviceflats Invest wordt beïnvloedt 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 bedrijfsegment wordt gerapporteerd en aangemerkt als belangrijkste bedrijfsegment.

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.

Handelsvorderingen

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 winst- en verliesrekening.

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.

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 volstorte 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.

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.

Voorzieningen

Voorzieningen worden in de balans opgenomen indien de vennootschap een bestaande verplichting heeft tengevolge 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.

Opbrengsten en kosten

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

Belastingvorderingen- en verplichtingen

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

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.

Winst per aandeel

Het minimale uit te keren resultaat wordt berekend conform het koninklijk besluit van 21 juni 2006 en wordt evenredig verdeeld tussen alle 10.210 aandelen.

Belastingen

Alle inlichtingen van fiscale aard worden verstrekt op grond van wetten, decreten en administratieve richtlijnen die op het ogenblik van uitgifte 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 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) onaantast 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.

B. Financieringsstrategie en dekking van het renterisico

Serviceflats Invest beschikt over de nodige lange en korte termijn kredieten om enerzijds tijdelijk haar werkingskosten en anderzijds haar investeringen in serviceflatgebouwen te financieren.

Op 31 december 2007 bedraagt de schuldgraad van de bevak 16,12% wat beduidend lager is dan de wettelijke maximaal toegestane schuldgraad van 65% (KB van 10 april 1995 gewijzigd bij KB van 21 juni 2006).

Korte termijn

De tijdelijke liquiditeitsbehoeften werden gedurende boekjaar 2007 gefinancierd door een kredietlijn bij Dexia Bank tot een maximaal bedrag van € 5.000.000,00.

De totale kost van de straight loans gedurende boekjaar 2007 bedraagt € 36.894,52. De gemiddelde rentevoet bedroeg 4,5%.

De laatst opgenomen straight loan werd op 10 januari 2008 terugbetaald.

Lange termijn

Naar aanleiding van de beslissing van de raad van bestuur van 17 maart 2004 om de financieringskost voor de OCMW's en vzw's meer marktconform te maken, werden langlopende financieringen aangegaan bij Dexia Bank ten behoeve van de financiering van de nieuwe projecten voor een maximaal bedrag van 30 miljoen euro. Per project worden bij de terbeschikkingstelling van het gebouw (= aanvang erfpachtperiode van 27 jaar) gelden opgenomen aan een vlottende rentevoet welke door middel van een swap-verrichting omgezet wordt naar een vaste rentevoet voor een periode van 27 jaar.

De vaste rentevoet wordt overgenomen in de betreffende leasingovereenkomst, verhoogd met een marge, ter bepaling van de door het OCMW of de vzw verschuldigde canon-vergoeding. Na 27 jaar, op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan Dexia (het zijn m.a.w. "bulletkredieten"). De intresten worden terugbetaald met de ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijks canon). Om de leasingnemers de mogelijkheid te bieden de huidige lage rentevoeten vast te leggen werd een ISDA-overeenkomst afgesloten om vooraf vastgelegde (forward) Interest Rate Swaps rentevoeten te kunnen toepassen.

Op 31 december 2007 waren forward rentevoeten vastgelegd voor 11 projecten aan een gemiddelde vaste rentevoet van 4,41% (exclusief verhoging van 12 of 25 basispunten).

Intussen werden reeds voor 7 projecten gelden opgenomen. De schuldenlast m.b.t. deze opnames van leningen bedraagt € 13.420.582,68.

Gezien de langlopende financiering gebaseerd is op een vlottende rentevoet, is een renterisico aanwezig bij een eventuele rentestijging.

Dit risico wordt ingedekt door het afsluiten van interest rate swaps voor hetzelfde bedrag als de langlopende financieringen.

De vlottende rentevoet die verschuldigd is aan Dexia Bank voor de langlopende financieringen wordt ingedekt door de vlottende rentevoet die de vennootschap ontvangt uit de afgesloten swap-verrichting.

De vaste rentevoet die door de swap-verrichting verschuldigd is aan Dexia Bank, wordt opgenomen in de leasingovereenkomst.

De swaps werden afgesloten met dezelfde tegenpartij als de leningen zodat het markt- en tegenpartij-risico beperkt blijft.

Gezien de afgesloten forward rentevoeten worden opgenomen in de leasingovereenkomsten en worden doorgerekend aan de leasingnemers, is geen prijs- noch kredietrisico aan deze financiële instrumenten verbonden. De schommelingen in reële waarde van deze afgeleide financiële instrumenten worden opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Kredietrisico

De serviceflatgebouwen worden middels een erfpacht ter beschikking gesteld aan OCMW's of vzw's. De nodige gemeentelijke waarborgen worden afgeleverd teneinde te kunnen voldoen aan de bepalingen cfr. de leasingovereenkomst.

Hierin wordt o.a. bepaald dat steeds de volledige erfpachtvergoeding verschuldigd is, ongeacht de bezettingsgraad van de serviceflats en dat alle onderhouds en herstellingen ten laste zijn van de leasingnemer.

De leegstandsgraad heeft geen impact op de opbrengsten van de bevak.

Wisselkoersrisico

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

Liquiditeitsrisico

Het kapitaal m.b.t. de leningen op lange termijn aangegaan ten behoeve van de financiering van de serviceflatgebouwen dient door de vennootschap na 27 jaar, op de vervaldatum van de lening, terugbetaald te worden aan Dexia Bank. (het zijn m.a.w. "bulletkredieten").

De naleving van de verbintenissen van Serviceflats Invest ten aanzien van Dexia Bank worden gewaarborgd door het OCMW of de vzw ten belope van het bedrag van de lening.

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 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.

Interne regels inzake risicobeheer 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.

C. Toelichting winst- en verliesrekening

a. <u>Huurinkomsten</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken		
projecten gefinancierd met eigen middelen van de vennootschap	5.376.058,67	5.296.687,71
rente - fin. eigen middelen	4.867.597,08	4.777.203,24
rente (indexaties) - fin. eigen middelen	661.201,56	661.205,60
afname geactualiseerde winstmarge projecten - fin. eigen middelen	-152.739,97	-141.721,13
projecten gefinancierd met vreemde middelen van de vennootschap	465.988,24	253.123,80
rente - fin. vreemde middelen	458.802,94	242.014,92
rente (indexaties) - fin. vreemde middelen	22.805,05	11.108,88
afname geactualiseerde winstmarge projecten - fin. vreemde middelen	-15.619,75	0,00
totaal huurinkomsten	5.842.046,91	5.549.811,51

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 KB van 21 juni 2006, 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 voorheen geboekte winstmarge tijdens de constructiefase van de projecten. (zie verder bij punt C.c.)

b. Algemene kosten van de vennootschap	2007	2006
Algemene werkingskosten	-306.500,85	-259.261,17
bezoldiging van de commissaris van het audit mandaat	-25.500,00	-11.873,00
vergoeding aan de bestuurders	-40.642,31	-38.500,00
andere	-240.358,54	-208.888,17
Kosten verbonden aan het statuut van de bevak	-247.042,62	-232.401,74
vergoeding depothouder	-65.004,84	-62.617,02
commissiekost dividend	-60.734,14	-59.569,20
bijdrage Euronext	-4.531,50	-3.000,00
vergoeding interne audit	-8.288,00	0,00
kosten vastgoeddeskundige	-41.907,42	-38.710,27
taks instelling voor collectieve beleggingen	-65.004,85	-65.589,07
overige kosten verbonden aan het statuut van de bevak	-1.571,87	-2.916,18
Bezoldigingen	-466.809,79	-401.959,75
bezoldigingen bedienden	-359.139,65	-306.635,05
sociale zekerheidsbijdragen	-89.979,03	-82.633,93
overige personeelskosten	-17.691,11	-12.690,77
Afschrijvingen	-10.844,14	-11.123,56
totaal algemene kosten van de vennootschap	-1.031.197,40	-904.746,22

De algemene werkingskosten omvatten o.a. huur van kantoren, kantoorbenodigdheden, erelonen betaald aan externe adviseurs, vergoedingen betaald aan bestuurders van de vennootschap enz..

De kosten verbonden aan het statuut van de bevak omvatten alle kosten die vereist zijn voor een notering op een publieke markt (Euronext, kosten van uitbetaling coupons,...) en voor het statuut van vastgoedbevak (waardering portefeuille door vastgoeddeskundige, kosten depositobank, ...).

Er werden geen pensioenregelingen, groepsverzekeringen of vertrekregelingen toegekend aan het huidige personeelsbestand, noch aan vorige personeelsleden.

Verder werden er geen voorschotten of leningen toegekend aan enige bestuurders of personeelsleden.

Een premie werd begrepen in het bedrag van de bezoldigingen t.b.v. € 23.819,08 cfr. het remuneratiebeleid, goedgekeurd door de raad van bestuur van 14 februari 2007.

Een vergoeding per bestuurder wordt betaald van € 3.500 per jaar en een bijkomend bedrag van € 3.500 per jaar aan de gedelegeerd bestuurders. 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.

De algemeen directeur, tevens gedelegeerd bestuurder, ontving naast vermelde vergoedingen, volgende vergoedingen in de hoedanigheid van algemeen directeur:

- gewone bezoldiging	€ 89.725,00
- overige:	
hospitalisatieverzekering	€ 125,21/jaar
maaltijdcheques	€ 4,46/gewerkte dag
representatievergoeding	€ 1.487,40/jaar
voordeel alle aard (bedrijfswagen)	€ 1.746,78/jaar
premie	€ 7.577,51

Personeelsbestand van de vennootschap	2007	2006
aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	7	6
in voltijdse equivalenten	5,9	5

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>	2007	2006
Andere bedrijfskosten	-5.170.854,60	-1.982.283,96
bijdrage woonvoorrangrecht	-1.058,50	-266,80
door te belasten kosten	-213,04	-19.184,05
overige bedrijfskosten	-2.792,31	-5.364,31
kosten projecten in uitvoering	-5.166.790,75	-1.957.468,80
Opbrengsten	6.602.462,34	2.878.518,56
doorbelasting kosten	52.647,58	70.900,25
andere bedrijfsopbrengsten	8.900,50	5.188,18
vergoedingen deelprojecten	88.945,02	15.076,69
geproduceerde vaste activa	63.141,55	88.684,98
eigen risico	22.329,41	54.130,26
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge opgeleverde projecten	407.863,24	471.609,99
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge projecten in uitvoering	791.844,29	215.459,41
geactiveerde kosten projecten in uitvoering	5.166.790,75	1.957.468,80
totaal operationele kosten en opbrengsten	1.431.607,74	896.234,60

De andere bedrijfskosten bevat 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 de 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.

Het bedrag van de geproduceerde vaste activa is afhankelijk van het aantal afgesloten leasingovereenkomsten gedurende het lopende boekjaar en de omvang van de projecten.

Het eigen risico is afhankelijk van het aantal opgeleverde projecten en de omvang ervan tijdens het boekjaar.

De geactualiseerde winstmarge 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.

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.

OPERATIONELE RESULTAAT	6.242.457,25	5.541.299,89
-------------------------------	---------------------	---------------------

d. <u>Financiële opbrengsten</u>	2007	2006
Geïnde intresten en dividenden	193.159,36	98.108,27
intresten	42.351,18	54.142,72
prefinanciering	150.532,08	43.963,05
financiële kortingen en betalingsverschillen	276,10	2,50
Variaties in de reële waarde van financiële activa	1.544.490,46	293.727,19
meerwaarden swap-reeds gerealiseerd	40.587,50	53.435,70
meerwaarden swap-beweging	1.503.902,96	240.291,49
totaal financiële opbrengsten	1.737.649,82	391.835,46

De geboekte prefinancieringskosten worden geactiveerd bij het betrokken project in de rubriek "projectontwikkelingen".

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.

Serviceflats Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten.

Deze ontleningen gebeuren op basis van een variabele rentevoet welke wordt ingedekt door de afgesloten interest rate swaps. Deze swaps worden tegen hun reële waarde opgenomen via de winst- en verliesrekening bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende verplichtingen (bij een negatieve waardering).

waardering van de afgesloten swap-verrichtingen

financiering t.b.v. het project te	bedrag van de lening	vaste rentevoet van de swap	waardering op 31/12/2007	waardering op 31/12/2006	waardering op 31/12/2005
Moorslede	1.187.486,05	5,100%	-51.341,89	-163.735,12	-221.383,02
Sint Niklaas	1.736.652,10	5,050%	-22.585,85		
Waasmunster	2.067.360,12	4,040%	306.264,47	137.585,42	-26.796,32
Zonhoven - 2de fase	2.406.536,94	4,930%	17.938,15		
Hamont-Achel - Achel	1.511.366,06	4,860%	41.540,49	-81.597,91	
Dilsen-Stokkem	3.003.107,81	4,940%	67.059,03	-202.141,94	
Ekeren	1.618.798,95	4,620%	67.582,04	-76.998,38	-164.508,05
Sterrebeek	1.667.307,15	4,315%	156.330,55	12.858,38	
Tienen	2.993.023,90	4,650%	194.554,31	-68.370,93	
Destelbergen	1.885.159,00	4,300%	204.810,92	42.625,53	-82.507,10
Kortenbergh	2.147.304,69	4,065%	266.847,74	144.871,95	
	22.224.102,77	4,625%	1.248.999,96	-254.903,00	-495.194,49

e Interestkosten

Nominale interestlasten op leningen

	2007	2006
kosten van straight loans	-36.894,52	0,00
kosten lening lange termijn	-340.298,89	-136.956,79
totaal interestkosten	-377.193,41	-136.956,79

Serviceflats Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten.

Deze ontleningen gebeuren op basis van een variabele rentevoet welke wordt ingedekt door de afgesloten interest rate swaps. Deze swaps worden tegen hun reële waarde opgenomen via de winst- en verliesrekening bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende verplichtingen (bij een negatieve waardering).

De vlottende rentevoet die verschuldigd is aan Dexia Bank voor de langlopende financieringen wordt ingedekt door de vlottende rentevoet die de vennootschap ontvangt uit de afgesloten swap-verrichting.

De vaste rentevoet die door de swap-verrichting verschuldigd is aan Dexia Bank, wordt opgenomen in de leasingovereenkomst.

De interestkosten 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 2007 4,625% (inclusief de marge van 25 of 12 basispunten).

De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2007 4,5%.

Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de krediet	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-340.298,89	-136.956,79
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-36.894,52	
Totaal interestkosten	-377.193,41	-136.956,79

Interestkosten opgedeeld volgens variabele / vaste interestvoet	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Interestkosten met vaste rentevoet	-36.894,52	0,00
Interestkosten met variabele rentevoet	-340.298,89	-136.956,79
Totaal interestkosten	-377.193,41	-136.956,79

f. <u>Andere financiële kosten</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bankkosten en andere commissies	-519,09	-504,67
totaal andere financiële kosten	-519,09	-504,67

FINANCIEEL RESULTAAT	1.359.937,32	254.374,00
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7.602.394,57	5.795.673,89

g <u>Belastingen</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
vennootschapsbelasting	-13.281,31	-11.307,11
totaal belastingen	-13.281,31	-11.307,11

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 winst- en verliesrekening zijn er geen uitgestelde belastingen.

NETTO RESULTAAT	7.589.113,26	5.784.366,78
------------------------	---------------------	---------------------

D. Toelichting vaste activa

a. <u>Projectontwikkelingen</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
vorderingen projecten in voorbereiding	305.732,56	122.209,08	138.370,89
1109.O.02 Essen - 2de fase	5.154,48		
1208.V.01 Nijlen	609,27		
2116.O.01 Lennik	24.632,89	24.156,06	23.929,72
2134.O.01 Zaventem - Sterrebeek			3.085,47
2134.O.02 Zaventem - St Stevens Woluwe	16.707,51	1.647,25	1.612,33
2218.O.01 Kortenbergh			5.105,12
2228.O.01 Tienen			25.301,16
3103.O.02 Brugge - Zeventorentjes	928,23	868,00	
3103.O.03 Brugge - Sint-Michiels	38.327,28		
3408.V.01 Menen (<i>project werd geschrapt en kosten werden terugbetaald door de vzw</i>)		2.959,87	2.895,92
4301.O.03 Assenede - Boekhoute	1.604,06	1.566,55	1.530,05
4605.O.01 Sint Niklaas		697,98	517,06
5102.O.01 Beringen	16.968,59	990,81	
5117.O.02 Zonhoven 2	200.800,25	51.542,77	47.752,79
5203.O.01 Dilsen-Stokkem		37.779,79	
5204.O.02 Hamont-Achel - Achel			26.641,27
vorderingen projecten in uitvoering	5.166.790,75	1.957.468,80	1.146.964,61
1102.O.01 Antwerpen - Ekeren			731.345,08
2134.O.01 Zaventem - Sterrebeek	570.004,39	20.011,48	
2218.O.01 Kortenbergh		870.468,46	
2228.O.01 Tienen	2.568.579,28	222.191,38	
4404.O.01 Destelbergen			415.619,53
4605.O.01 Sint Niklaas	378.069,78		
5203.O.01 Dilsen-Stokkem	1.650.137,30		
5204.O.02 Hamont-Achel - Achel		844.797,48	
totaal projectontwikkelingen	5.472.523,31	2.079.677,88	1.285.335,50

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. (zoals in 2006 gebeurde voor het project te Menen: de ontvangen facturen m.b.t. dit project werden door de vzw terugbetaald).

b. <u>Andere materiële vaste activa</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	19.642,15	17.896,47
installaties machines en uitrusting	1.902,77	3.829,38
meubilair en rollend materieel	16.271,95	10.946,54
overige vaste materiële activa	1.467,43	3.120,55
Andere	20,79	18,79
overige zakelijke rechten (betaalde opstalvergoedingen)	20,79	18,79
totaal andere materiële vaste activa	19.662,94	17.915,26

<u>Investerings- en afschrijvingstabel</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Aanschaffingswaarde		
Saldo per einde vorig boekjaar	82.990,51	80.900,38
Aanschaffingen	12.591,82	3.099,12
Overdrachten en buitengebruikstellingen		-1.008,99
Saldo per einde van het boekjaar	95.582,33	82.990,51
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-65.075,25	-54.960,68
Afschrijvingen	-10.844,14	-11.123,56
Overdrachten buitengebruikstellingen		1.008,99
Saldo per einde van het boekjaar	-75.919,39	-65.075,25
Netto boekwaarde	19.662,94	17.915,26

<u>c. Financiële vaste activa</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Activa aan reële waarde via resultaat: afgesloten Interest Rate Swaps	1.248.999,96	0,00
Andere - betaalde borgtochten in contanten	2.182,40	2.182,40
totaal financiële vaste activa	1.251.182,36	2.182,40

Serviceflats Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. Deze ontleningen gebeuren op basis van een variabele rentevoet welke wordt ingedekt door de afgesloten interest rate swaps. Deze swaps worden tegen hun reële waarde opgenomen via de winst- en verliesrekening bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende verplichtingen (bij een negatieve waardering).

d. Vorderingen financiële leasing

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Projecten gefinancierd met eigen middelen van de vennootschap	65.342.782,42	65.331.281,37	65.331.721,60
1102.O.02 Deurne	1.642.136,89	1.642.136,89	1.642.136,89
1102.O.03 Antwerpen-AKA	2.453.562,72	2.453.562,72	2.453.562,72
1102.O.04 Merksem	2.707.138,69	2.707.138,69	2.707.138,69
1107.O.01 Brecht	1.653.193,13	1.653.193,13	1.651.926,50
1109.O.01 Essen	1.439.363,34	1.439.363,34	1.439.363,34
1110.O.01 Hemiksem	1.685.377,26	1.685.377,26	1.685.377,26
1113.V.01 Kapellen	1.386.416,23	1.386.416,23	1.386.416,23
1114.O.01 Kontich	2.128.076,52	2.128.076,52	2.128.076,52
1129.O.01 Zoersel	1.314.386,48	1.314.386,48	1.314.386,48
1130.O.01 Zwijndrecht	1.651.929,65	1.651.929,65	1.651.929,65
1301.O.01 Arendonk	1.258.806,57	1.258.806,57	1.258.806,57
1311.O.01 Hoogstraten	1.471.431,71	1.471.431,71	1.471.431,71
1321.O.01 Ravels	1.836.289,37	1.836.289,37	1.836.289,37
1322.O.01 Retie	1.674.319,74	1.674.319,74	1.674.319,74
1326.O.01 Vosselaar	1.215.136,97	1.215.136,97	1.215.136,97
2123.O.01 Opwijk	815.873,14	815.873,14	815.873,14
3103.O.01 Brugge-St. Andries	2.453.927,05	2.453.927,05	2.453.927,05
3108.O.01 Torhout	1.306.796,30	1.306.796,30	1.306.796,30
3109.O.01 Zedelgem	957.988,07	957.988,07	957.988,07
3410.O.01 Waregem	4.854.264,93	4.854.264,93	4.854.264,93
3205.O.01 Lo-Reninge	660.172,60	660.172,60	660.172,60
3307.O.01 Wervik	1.160.527,86	1.160.527,86	1.160.527,86
3408.O.01 Menen	1.385.782,73	1.385.782,73	1.385.782,73
3601.O.01 Hooglede	1.437.339,01	1.437.339,01	1.437.339,01
3605.O.01 Lichtervelde	1.230.240,98	1.230.240,98	1.230.240,98
3607.O.01 Roeselare	1.901.389,12	1.901.389,12	1.901.389,12
4101.O.01 Aalst Blok A	1.391.689,62	1.391.689,62	1.391.689,62
4101.O.01 Aalst Blok B	1.532.456,33	1.532.456,33	1.532.456,33
4108.O.01 Ninove-Denderwindeke	1.212.658,83	1.212.658,83	1.212.658,83

4108.O.02	Ninove-Burchtstraat	1.149.451,51	1.149.451,51	1.149.451,51
4204.O.01	Hamme	1.361.852,97	1.361.852,97	1.361.852,97
4204.O.02	Hamme-Moerzeke	990.381,90	990.381,90	990.381,90
4301.V.01	Assenede-Bassevelde	888.510,01	888.510,01	888.510,01
4301.O.02	Assenede-Oosteeklo	1.046.421,43	1.046.421,43	1.046.421,43
4402.V.01	Deinze	1.204.571,93	1.204.571,93	1.204.571,93
4403.O.01	De Pinte	1.355.767,48	1.355.767,48	1.355.767,48
4421.V.01	Zulte	1.095.924,55	1.097.333,59	1.097.388,19
5101.O.01	As	1.457.524,43	1.444.614,34	1.446.266,60
5111.O.01	Leopoldsburg-Centrum	2.304.535,76	2.304.535,76	2.304.535,76
5111.O.02	Heppen	1.435.709,20	1.435.709,20	1.435.709,20
5117.O.01	Zonhoven	2.154.751,95	2.154.751,95	2.154.751,95
5204.O.01	Hamont-Achel	1.078.707,46	1.078.707,46	1.078.707,46
Projecten gefinancierd met vreemde middelen		11.122.480,94	6.979.541,52	3.216.129,11
3606.O.01	Moorslede	1.183.631,96	1.185.491,36	1.171.110,79
4207.O.01	Waasmunster	2.064.529,27	2.064.529,27	2.045.018,32
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren	1.731.724,68	1.731.514,38	
4404.O.01	Destelbergen	1.994.996,10	1.998.006,51	
2218.O.01	Kortenberg	2.382.905,42		
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	1.764.693,51		
totaal vordering financiële leasing		76.465.263,36	72.310.822,89	68.547.850,71

In het bedrag van de totale vordering op 31/12/2007 werd een bedrag begrepen van contractuele vooruitbetalingen van € 3.378.857,39.

(Brecht: 250.000,00 - Zoersel: 177.005,25 - Hoogstraten: 119.761,18 - Brugge: 264.490,49 - Zedelgem: 37.184,03 - Wervik: 38.431,77 - Menen: 55.361,52 - As: 825.623,15 - Moorslede: 228.000 - Achel: 1.383.000,00)

Hierdoor bedraagt de investeringskost op 31/12/2007 : € 79.844.120,75

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 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, projectleiding, kosten van technische controle, verzekeringskosten, nutsaansluitingen e.d. en de toepasselijke BTW.

	2007	2006
bruto investering (einde opstal, canon en huur)	198.801.224,03	193.480.740,36
vervallend < 1 jaar	5.384.288,87	5.159.745,96
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	26.921.444,35	25.798.729,80
vervallend > 5 jaar	166.495.490,81	162.522.264,60

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

saldo leasingvordering en handelsvordering	87.902.219,55	83.335.097,91
--	---------------	---------------

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. € 834.126,05 voor boekjaar 2007 en t.b.v. € 215.459,41 voor boekjaar 2006.

onverdiende financieringsbaten	12.271.082,24	11.239.734,43
--------------------------------	---------------	---------------

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	122.685.919,42	121.519.876,24
vervallend < 1 jaar	5.384.288,87	5.159.745,96
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	26.921.444,34	25.798.729,80
vervallend > 5 jaar	90.380.186,21	90.561.400,48

geactualiseerd bedrag van alle vorderingen uit de leasingovereenkomsten op 01/01/2008	95.885.500,79
---	----------------------

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 2007, al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode, verhoogd met 12 (of 80 voor een vzw) basispunten, zijnde de huidige financieringskost voor de vennootschap.

e. Handelsvorderingen e.a. vaste activa

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Projecten begrepen bij de rubriek "vordering financiële leasing"	<u>11.972.225,51</u>	<u>11.391.184,62</u>	<u>10.727.187,80</u>
Projecten gefinancierd met eigen middelen van de vennootschap	10.303.174,48	10.298.871,28	10.299.031,77
1102.O.02 Deurne	486.726,91	486.726,91	486.726,91
1102.O.03 Antwerpen-AKA	374.703,75	374.703,75	374.703,75
1102.O.04 Merksem	364.255,84	364.255,84	364.255,84
1107.O.01 Brecht	559.368,03	559.368,03	558.911,87
1109.O.01 Essen	103.839,17	103.839,17	103.839,17
1110.O.01 Hemiksem	547.323,58	547.323,58	547.323,58
1113.V.01 Kapellen	228.419,33	228.419,33	228.419,33
1114.O.01 Kontich	635.218,71	635.218,71	635.218,71
1129.O.01 Zoersel	6.777,52	6.777,52	6.777,52
1130.O.01 Zwijndrecht	-96.321,28	-96.321,28	-96.321,28
1301.O.01 Arendonk	92.391,50	92.391,50	92.391,50
1311.O.01 Hoogstraten	181.383,45	181.383,45	181.383,45
1321.O.01 Ravels	549.962,97	549.962,97	549.962,97
1322.O.01 Retie	182.172,24	182.172,24	182.172,24
1326.O.01 Vosselaar	140.389,11	140.389,11	140.389,11
2123.O.01 Opwijk	-4.943,75	-4.943,75	-4.943,75
3103.O.01 Brugge-St. Andries	399.024,15	399.024,15	399.024,15
3108.O.01 Torhout	3.735,42	3.735,42	3.735,42
3109.O.01 Zedelgem	72.989,66	72.989,66	72.989,66
3410.O.01 Waregem	693.495,43	693.495,43	693.495,43
3205.O.01 Lo-Reninge	60.562,43	60.562,43	60.562,43
3307.O.01 Wervik	129.553,74	129.553,74	129.553,74
3408.O.01 Menen	148.808,15	148.808,15	148.808,15
3601.O.01 Hooglede	64.557,47	64.557,47	64.557,47
3605.O.01 Lichtervelde	68.144,29	68.144,29	68.144,29
3607.O.01 Roeselare	481.361,92	481.361,92	481.361,92
4101.O.01 Aalst Blok A	7.462,15	7.462,15	7.462,15
4101.O.01 Aalst Blok B	11.006,71	11.006,71	11.006,71
4108.O.01 Ninove-Denderwindeke	-63.617,20	-63.617,20	-63.617,20
4108.O.02 Ninove-Burchtstraat	200.805,85	200.805,85	200.805,85
4204.O.01 Hamme	266.066,00	266.066,00	266.066,00
4204.O.02 Hamme-Moerzeke	369.231,72	369.231,72	369.231,72
4301.V.01 Assenede-Bassevelde	-53.695,26	-53.695,26	-53.695,26
4301.O.02 Assenede-Oosteeklo	272.081,98	272.081,98	272.081,98

4402.V.01	Deinze	48.278,52	48.278,52	48.278,52
4403.O.01	De Pinte	261.950,32	261.950,32	261.950,32
4421.V.01	Zulte	269.146,95	269.537,68	269.552,22
5101.O.01	As	493.170,84	488.476,91	489.079,02
5111.O.01	Leopoldsburg-Centrum	814.196,07	814.196,07	814.196,07
5111.O.02	Heppen	479.435,23	479.435,23	479.435,23
5117.O.01	Zonhoven	252.228,94	252.228,94	252.228,94
5204.O.01	Hamont-Achel	201.525,92	201.525,92	201.525,92
Projecten gefinancierd met vreemde middelen		1.669.051,03	1.092.313,34	428.156,03
3606.O.01	Moorslede	171.943,80	172.273,49	169.729,71
4207.O.01	Waasmunster	261.279,92	261.279,92	258.426,32
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren	269.175,71	269.137,17	
4404.O.01	Destelbergen	388.974,78	389.622,76	
2218.O.01	Kortenberg	299.294,97		
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	278.381,85		
Projecten begrepen bij de rubriek "projectontwikkelingen"		834.126,05	215.459,41	192.386,83
Projecten gefinancierd met vreemde middelen		834.126,05	215.459,41	192.386,83
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren			112.082,17
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	91.873,28	3.225,45	
2218.O.01	Kortenberg		107.295,68	
2228.O.01	Tienen	451.499,36	39.056,32	
4404.O.01	Destelbergen			80.304,66
4605.O.01	Sint-Niklaas	22.268,93		
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	268.484,49		
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel		65.881,96	
totaal geactiveerde economische waarde		12.806.351,56	11.606.644,03	10.919.574,63
beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)		1.199.707,53	687.069,40	10.919.574,63

(*) de beweging ten aanzien van vorig boekjaar betreft de bijkomende opnames bij de "Andere operationele opbrengsten" (voor 2005: opname in het eigen vermogen in de openingsbalans op 01/01/06) 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 winst- en verliesrekening a rato van de gelopen kost ten opzichte van de gebudgetteerde kost.

	2007	2006	2005
winst toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase	12.806.351,56	11.606.644,03	10.919.574,63
afname door afboeking van de canon-ontvangsten	-535.269,32	-366.909,60	-225.188,47
totaal handelsvordering	12.271.082,24	11.239.734,43	10.694.386,16

	totaal (31/12/2007)			
beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)	1.031.347,81	545.348,27	10.694.386,16	12.271.082,24
(*) waarvan				
actualisatie door afname van de canon-ontvangsten	-168.359,72	-141.721,13	-225.188,47	-535.269,32
inboeking economische winstmarge nieuwe leasingovereenkomsten	1.199.707,53	687.069,40	10.919.574,63	12.806.351,56

TOTAAL VASTE ACTIVA	95.479.714,21	85.650.332,86
----------------------------	----------------------	----------------------

E. Toelichting vlottende activa

<u>a</u>	<u>Handelsvorderingen</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	klanten*	1.435.307,34	41.960,40
	te ontvangen creditnota's	1.468,00	0,00
	dubieuze vorderingen	46.441,06	46.441,06
	waardeverminderingen dubieuze vorderingen	-38.381,04	-38.381,04
	totaal handelsvorderingen	1.444.835,36	50.020,42

*Bij het opmaken van deze financiële staten werden alle openstaande vordering ten aanzien van klanten op 31/12/2007 voldaan.

<u>b</u>	<u>Belastingvorderingen e.a. vlottende activa</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	Belastingen	29.275,95	26.973,08
	Bezoldigingen en sociale lasten	685,55	532,18
	Andere diverse vorderingen	104.764,69	81.651,74
	betaalde facturen m.b.t. uitgevoerde omgevingswerken	104.764,69	81.651,74
	totaal belastingvorderingen e.a. vlottende activa	134.726,19	109.157,00

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

<u>c.</u>	<u>Kas en kasequivalenten</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	zichtrekeningen bij financiële instellingen	63.845,94	40.087,34
	kasgeld	63,94	233,17
	korte termijn deposito	0,00	1.580.000,00
	totaal kas en kasequivalenten	63.909,88	1.620.320,51

<u>d.</u>	<u>Overlopende rekeningen van het actief</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	over te dragen kosten	22.261,46	17.727,19
	verkregen opbrengsten - interesten	1.695,91	10.730,28
	verkregen opbrengsten - canon	0,00	47.634,80
	totaal overlopende rekeningen	23.957,37	76.092,27

TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	1.667.428,80	1.855.590,20
--------------------------------	---------------------	---------------------

<u>TOTALE ACTIVA</u>	<u>97.147.143,01</u>	<u>87.505.923,06</u>
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

F. Toelichting eigen vermogen

<u>a.</u>	<u>Kapitaal</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	geplaatst kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00
	totaal kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00

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>	<u>t.o.v. totaal aantal aandelen</u>
Bijzondere aandelen	150	892.425,00	100,00%	1,47%
Dexia Bank nv	80	475.960,00	53,33%	0,79%
Fortis Bank nv	30	178.485,00	20,00%	0,29%
KBC Bank nv	30	178.485,00	20,00%	0,29%
Petercam nv	10	59.495,00	6,67%	0,10%
Gewone aandelen	10.060	59.851.970,00		98,53%
	<u>10.210</u>	<u>60.744.395,00</u>		<u>100,00%</u>

ARTIKEL 5 van de statuten - GEPLAATST KAPITAAL

Het geplaatst kapitaal bedraagt zestig miljoen zevenhonderd vierenvetigduizend 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.

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 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.

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 dd. 17/01/1996 en licht gewijzigd op 03/12/1996), zal behouden blijven tot de bouw en financiering van 2000 flats bereikt zal zijn.

Voor de verderzetting van het investeringsprogramma tot 2000 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.

b. Resultaat	2007	2006
overgedragen resultaten van de vorige boekjaren	1.183.225,70	1.288.218,50
resultaat van het boekjaar	7.589.113,26	5.784.366,78
over te dragen resultaat (impact IFRS openningsbalans)	10.801.821,49	10.801.821,49
over te dragen resultaat (impact IFRS boekjaar 2006)	937.509,58	
totaal resultaat	20.511.670,03	17.874.406,77

TOTAAL EIGEN VERMOGEN	81.256.065,03	78.618.801,77
------------------------------	----------------------	----------------------

G. Toelichting verplichtingen

a. Langlopende financiële schulden	2007	2006	aanvang lening	terugbetaling nominaal bedrag
3606.O.01 Moorslede	1.187.486,05	1.187.486,05	01/02/06	01/02/33
4207.O.01 Waasmunster	2.067.360,12	2.067.360,12	02/11/05	02/11/32
1102.O.01 Antwerpen - Ekeren	1.618.798,95	1.618.798,95	01/05/06	02/05/33
4404.O.01 Destelbergen	1.885.159,00	1.885.159,00	01/10/06	03/10/33
2218.O.01 Kortenberg	2.147.304,69		01/04/07	03/04/34
5204.O.02 Hamont-Achel - Achel	1.511.366,06		01/10/07	02/10/34
5203.O.01 Dilsen-Stokkem	3.003.107,81		01/12/07	01/12/34
totaal langlopende financiële schulden	13.420.582,68	6.758.804,12		

Alle langlopende financiële schulden hebben een vervaldatum van het nominale bedrag op meer dan 5 jaar (initiële looptijd van 27 jaar).

De lening voorziet een betaling van een maandelijks 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.

De niet opgenomen kredietlijn bedraagt op 31 december 2007	16.579.417,32
Bedrag waarvoor reeds swap-verrichtingen werden vastgelegd op 31 december 2007	22.224.102,77

De langlopende kredieten worden ten aanzien van Dexia Bank gewaarborgd middels een door het OCMW of de vzw gestelde waarborg.

Er werden geen activa verpand ten voordele van de kredietverstrekkers.

Ingevolge het vlottende karakter van de interestvergoedingen op de lange termijnleningen kan de reële waarde niet sterk afwijken van de nominale waarde.

De overige zijn vorderingen op korte termijn zodat hier de reële waarde niet afwijkt van de nominale waarde.

b. Andere langlopende financiële verplichtingen	2007	2006
reële waarde van de afgesloten Interest Rate Swaps (via winst- en verliesrekening)	0,00	254.903,00
totaal langlopende financiële schulden	0,00	254.903,00

Serviceflats Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. Deze ontleningen gebeuren op basis van interest rate swaps welke tegen hun reële waarde worden opgenomen via de winst- en verliesrekening bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende verplichtingen (bij een negatieve waardering).

c. <u>Kortlopende financiële schulden</u>	2007	2006
kredietinstellingen - straight loan	400.000,00	0,00
totaal kortlopende financiële schulden	400.000,00	0,00

De straight loan op datum van 31 december 2007 vervalt op minder dan 1 jaar.

d. <u>Handelsschulden</u>	2007	2006
Andere		
leveranciers	1.184.148,51	524.391,73
ingehouden waarborgen	2.795,40	3.764,93
te ontvangen facturen	446.822,09	829.540,09
belastingen, bezoldingen, en sociale lasten	78.589,99	49.731,67
totaal handelsschulden	1.712.355,99	1.407.428,42

De algemene aanneming en de stockaannemingen (badcellen, ventilatie, welzijnsalarmering, liften, domotica, keukens) worden toegewezen aan de aannemer met de meest gunstige bieding.

Het contractueel nog verschuldigde bedrag aan de aannemers bedraagt op 31/12/2007 € 4.987.568,54, voor wat betreft de projecten die op balansdatum in uitvoering zijn.

Dit is het verschil tussen wat reeds gefactureerd werd en het contractueel toegewezen bedrag.

Tevens werd de opdracht toegewezen voor de aanvang van een project begin 2008 voor een bedrag van € 4.521.453,47.

e. <u>Andere kortlopende verplichtingen</u>	2007	2006
te betalen dividenden vorige boekjaren	130.126,54	163.177,48
diverse schulden	0,00	65.194,08
totaal andere kortlopende verplichtingen	130.126,54	228.371,56

f. <u>Overlopende rekeningen van het passiva</u>	2007	2006
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	21.995,28	11.541,92
over te dragen opbrengsten	17.483,42	0,00
te betalen kosten	0,00	0,00
gelopen, niet vervallen intresten	188.534,09	226.072,29
totaal overlopende rekeningen van het passiva	228.012,79	237.614,21

TOTAAL VERPLICHTINGEN	15.891.078,00	8.887.121,31
------------------------------	----------------------	---------------------

TOTAAL PASSIVA	97.147.143,03	87.505.923,08
-----------------------	----------------------	----------------------

I. Voorwaardelijke verplichtingen

Woonvoorrangrecht: maximale dagprijs woonvoorranggerechtigde aandeelhouders

Conform het uitgifteprospectus kan het woonvoorrangrecht 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 woonvoorrangrecht op een bestaande wachtlijst van een project betaalt bovendien een maximale dagprijs voor zijn verblijf. Deze dagprijs wordt jaarlijks aangepast aan de index der consumptieprijzen en bedraagt op 1 februari 2008 € 20,00. 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 ten voordele van Serviceflats Invest, zoals voorzien in de modaliteiten van het woonvoorrangrecht, 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 woonvoorranggerechtigden 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 woonvoorrangrecht in de betreffende projecten, en een berekening van een betrouwbare provisie is hierdoor onmogelijk.

Sinds 1 oktober 2006 maakt één aandeelhouder gebruik van zijn woonvoorrangrecht op de bestaande wachtlijst van het project te Kapellen waarvoor de vennootschap een tussenkomst verleende aan de betrokken verhuurder van € 1.058,50 voor het jaar 2007, zijnde het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de vzw gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Een tweede aandeelhouder maakt tevens gebruik van zijn woonvoorrangrecht, echter zonder 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.

J. Impact wegens toepassing van het IFRS-referentiesysteem op het eigen vermogen

Eigen vermogen op 31/12/2005 (statutaire jaarrekening)	70.550.034,49
<u>Herwerkingen ingevolge de toepassing van IAS/IFRS</u>	
D. Reserves:	
terugname van de geboekte herwaarderingsmeerwaarden	-8.517.420,99 (1)
E. Resultaat:	
opname winst van het boekjaar vóór winstverdeling	4.856.897,00 (2)
herwerking toepassing IFRS: swap verrichtingen	-481.693,78 (3)
herwerking toepassing IFRS: terugname waardering vastgoeddeskundige	589.129,11 (1)
herwerking toepassing IFRS: opname geactualiseerde winstmarge projecten	10.919.574,63 (1)
herwerking toepassing IFRS: afname geactualiseerde winstmarge projecten	-225.188,47 (1)
Eigen vermogen op 01/01/2006 (openingsbalans IFRS)	77.691.331,99
 Eigen vermogen op 31/12/2006 (statutaire jaarrekening)	 77.034.481,92
<u>Herwerkingen ingevolge de toepassing van IAS/IFRS</u>	
D. Reserves:	
terugname van de geboekte herwaarderingsmeerwaarden	-15.106.861,22 (1)
E. Resultaat:	
impact wegens toepassing IFRS boekjaar 2006	937.509,58
opname winst van het boekjaar vóór winstverdeling	4.951.850,00 (2)
herwerking toepassing IFRS: swap verrichtingen	-481.693,78 (3)
herwerking toepassing IFRS: terugname waardering vastgoeddeskundige	589.129,11 (1)
herwerking toepassing IFRS: opname geactualiseerde winstmarge projecten	10.919.574,63 (1)
herwerking toepassing IFRS: afname geactualiseerde winstmarge projecten	-225.188,47 (1)
Eigen vermogen op 31/12/2006 (openingsbalans IFRS)	78.618.801,77

- (1) Conform het vastgoed KB van 10 april 1995 dient de waardering van de vastgoeddeskundige van het vastgoed van de bevak op het einde het boekjaar opgenomen te worden in de jaarrekening. Bij toepassing van de IAS/IFRS normen wordt deze waardering opgenomen als bijkomende informatie in het jaarlijks financieel verslag en dienen de voorheen geboekte meer- en minderwaarden teruggenomen te worden, gezien de serviceflatgebouwen niet meer opgenomen worden als vastgoed maar als vordering op de tegenpartij. De meerwaarden werden cfr. de Belgische boekhouding geboekt op het activa en op het passiva op de rekening "herwaarderingsmeerwaarden". (op 31/12/05: 8.517.420,99 - op 31/12/06: 15.106.861,22) Minderwaarden werden geboekt via de resultatenrekening en teruggenomen via het eigen vermogen op 31/12/2005 t.b.v. € 589.129,11.

De opname op de openingsbalans t.b.v. € 10.919.574,63 betreft de geactualiseerde economische winstmarge die wordt toegewezen tijdens de constructiefase met betrekking tot de projecten waarvoor

de werken in uitvoering waren op 31/12/2005 of waarvoor de gebouwen reeds terbeschikking werden gesteld aan de leasingnemers. Na 01/01/2006 gebeurt de opname van deze winst via de rekening "andere operationele opbrengsten".

De geactualiseerde terugname van deze winst bedroeg op 01/01/2006 € 225.188,47. Na 01/01/2006 dient deze terugname te worden afgeboekt van de huuropbrengsten.

- (2)** Het bedrag van de dividenden wordt opgenomen in het eigen vermogen en pas als schuld geboekt na de goedkeuring van de winstverdeling door de algemene vergadering.
- (3)** Opname van de waardering van de afgesloten Interest Rate Swaps. Na 01/01/2006 worden de reële waarden geboekt als een variatie van de reële waarde van financiële vaste activa.

K. Impact wegens toepassing van het IFRS-referentiesysteem op de winst- en verliesrekening

		IFRS 31/12/07	herwerkingen 31/12/07	IFRS 31/12/06	herwerkingen 31/12/06	openingsbalans IFRS 01/01/06	herwerkingen 01/01/06	statutair 31/12/05
WINST- EN VERLIESREKENING								
I.	Huurinkomsten (+)							
	Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	5.842.046,91	-168.359,72	5.549.811,51	-141.721,13	4.919.785,61	-225.188,47	5.144.974,08
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)							
	Algemene werkingskosten							
	kosten depothouder	-65.004,84	4.057,35					
	icb-taks	-65.004,85	4.057,35					
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)							
	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-339.291,47		-285.108,48			
	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		246.905,42		311.520,89		589.129,11	-589.129,11
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)							
	kost-geactualiseerde winstmarge projecten					-218.577,47	-218.577,47	
	opbrengst-geactualiseerde winstmarge projecten	1.199.707,53	1.199.707,53	687.069,40	687.069,40	11.138.152,10	11.138.152,10	
XIX.	Financiële opbrengsten(+)							
	Geïnde opbrengsten en dividenden	193.159,36	-340.298,89	98.108,27	-136.956,79	2.085.344,03	-4.035,60	2.089.379,63
	Variaties in de reële waarde van financiële activa	1.544.490,46	1.544.490,46	293.727,19	293.727,19			
XX.	Interestkosten(-)							
	Nominale instrestlasten op leningen	-377.193,41	395.748,31	-136.956,79	208.978,50	-969.006,20	13.500,71	-982.506,91
XXI.	Andere financiële kosten(-)							
	Variaties in de reële waarde van financiële activa					-491.158,89	-491.158,89	0,00
totale impact op de resultatenrekening (*)			2.547.016,34		937.509,58		10.801.821,49	

(*) de impact naar aanleiding van de herwerking op 31/12/2005 worden niet herwerkt op de resultatenrekening maar opgenomen in het eigen vermogen op 01/01/2006

L. 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 voorlopige 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 € 693.850,00.

Gesegmenteerde informatie

Bedrijfsegmentatie: erfpachtvergoedingen uit eigen - of vreemde middelen

	eigen middelen		vreemde middelen		niet toegewezen		totaal	
	31/12/07	31/12/06	31/12/07	31/12/06	31/12/07	31/12/06	31/12/07	31/12/06
<u>VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING</u>								
huurinkomsten	5.376.058,67	5.296.687,71	465.988,24	253.123,80			5.842.046,91	5.549.811,51
algemene kosten van de vennootschap					-1.031.197,40	-904.746,22	-1.031.197,40	-904.746,22
andere operationele kosten en opbrengsten	-1.058,50	-266,80	139.843,98	142.815,24	93.114,73	66.616,76	231.900,21	209.165,20
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge projecten			1.199.707,53	687.069,40			1.199.707,53	687.069,40
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE							6.242.457,25	5.541.299,89
OPERATIONEEL RESULTAAT							6.242.457,25	5.541.299,89
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps			1.544.490,46	293.727,19			1.544.490,46	293.727,19
prefinancieringsopbrengsten			150.532,08	43.963,05			150.532,08	43.963,05
andere financiële opbrengsten					42.627,28	54.145,22	42.627,28	54.145,22
interestkosten			-340.298,89	-136.956,79	-36.894,52	0,00	-377.193,41	-136.956,79
andere financiële kosten					-519,09	-504,67	-519,09	-504,67
FINANCIEEL RESULTAAT							1.359.937,32	254.374,00
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	5.375.000,17	5.296.420,91	3.160.263,40	1.283.741,89	-932.869,00	-784.488,91	7.602.394,57	5.795.673,89
vennootschapsbelasting	0,00	0,00	0,00	0,00	-13.281,31	-11.307,11	-13.281,31	-11.307,11
NETTO RESULTAAT	5.375.000,17	5.296.420,91	3.160.263,40	1.283.741,89	-946.150,31	-795.796,02	7.589.113,26	5.784.366,78
<u>VERKORTE BALANS</u>								
<u>ACTIVA</u>								
projectontwikkelingen			5.472.523,31	2.079.677,88			5.472.523,31	2.079.677,88
financiële activa aan reële waarde - swaps			1.248.999,96				1.248.999,96	0,00
vorderingen financiële leasing	65.342.782,44	65.331.281,39	11.122.480,94	6.979.541,52			76.465.263,38	72.310.822,91
handelsvorderingen-geactualiseerde winstmarge projecten	9.789.330,49	9.937.740,52	2.481.751,75	1.301.993,91			12.271.082,24	11.239.734,43
overige activa					1.689.274,14	1.875.687,86	1.689.274,14	1.875.687,86
	75.132.112,93	75.269.021,91	20.325.755,96	10.361.213,31	1.689.274,14	1.875.687,86	97.147.143,03	87.505.923,08
<u>PASSIVA</u>								
eigen vermogen					-81.256.065,03	-78.618.801,77	-81.256.065,03	-78.618.801,77
langlopende financiële schulden			-13.420.582,68	-6.758.804,12			-13.420.582,68	-6.758.804,12
andere langlopende financiële verplichtingen - swaps				-254.903,00			0,00	-254.903,00
overige verplichtingen					-2.470.495,32	-1.873.414,19	-2.470.495,32	-1.873.414,19
	0,00	0,00	-13.420.582,68	-7.013.707,12	-83.726.560,35	-80.492.215,96	-97.147.143,03	-87.505.923,08

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 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.

Er werden geen transacties verricht met verbonden partijen in de loop van het boekjaar.

Een beslissing werd genomen door de raad van bestuur welke de toepassing van artikel 523 en 524 vereiste. Dit werd toegelicht in het jaarverslag.

VII. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP SERVICEFLATS INVEST OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2007

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.

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 2007, 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 2007, 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 (000) 97.147 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR (000) 7.589.

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 der 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.

PricewaterhouseCoopers Reviseurs d'Entreprises société civile coopérative à responsabilité limitée
PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren burgerlijke coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Siège social / Maatschappelijke zetel: Woluwe Garden, Woluwedal 18, B-1932 Sint-Stevens-Woluwe
Registre des personnes morales/Rechtspersonenregister: 0429501944 / Bruxelles-Brussel/ TVA/BTW BE 429.501.944 / ING 310-1381195-01

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 2007 een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap evenals van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar dan eindigend, 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.

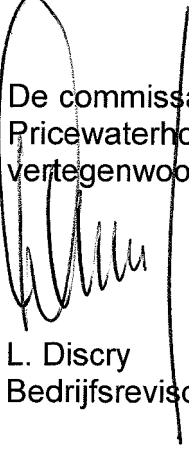
Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- 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 wij uw aandacht op de beslissing die in 2007 door de Raad van Bestuur werd genomen met toepassing van de bijzondere procedure voorzien in artikelen 523 van het Wetboek van vennootschappen in geval een beslissing wordt genomen waarbij een of meerdere bestuurders een belang van vermogensrechterlijke 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. Wij verwijzen terzake naar de toelichting die werd opgenomen in punt 7 van het jaarverslag van de Raad van Bestuur.

Sint-Stevens-Woluwe, 17 april 2008

De commissaris
PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren
vertegenwoordigd door



L. Discry
Bedrijfsrevisor

VIII. ALGEMENE INFORMATIE

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
Contactinfo	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 (uitgezonderd het 1ste boekjaar: van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996)
Notering	Euronext Brussel – Industry Classification Benchmark 8673 Residential REITs
Aantal genoteerde aandelen	10.060 gewone aandelen
Bewaarder	Dexia Bank nv
Financiële dienstverlening	Dexia Bank, Fortis Bank, KBC Bank, Petercam en VDK Spaarbank
Commissaris erkend revisor (00664)	PricewaterhouseCoopers vertegenwoordigd door de Heer Luc Discry,
Vastgoedexpert	Winssinger & Vennoten nv
Toezicht	Commissie voor het Bank-, Financie- & Assurantiewezenen

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. 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 worden gepubliceerd in De Tijd en het Belgisch Staatsblad overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en is tevens consulteerbaar op de website. 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 éénieder 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, het Corporate Governance Charter zijn consulteerbaar op de website (www.sfi.be). Alle relevante wetsartikelen, Koninklijke Besluiten en beslissingen van toepassing voor Serviceflats Invest, worden vermeld op de website en kunnen geraadpleegd worden.

Instelling voor Collectieve Belegging die Duurzaam en Maatschappelijk Verantwoord Investeert (DMVI)

In de loop van 2004 is de methodologie van de Belgische Vereniging van Assets Managers (BEAMA) met betrekking tot het opmaken van de lijst van Instellingen voor Collectieve Belegging (ICB's) die duurzaam en maatschappelijk verantwoord investeren (DMVI), grondig herwerkt en dit ter vervanging van het systeem van principes waaraan een ICB moest voldoen om aan het profiel "ethisch beleggen" te beantwoorden.

Een ICB die als DMVI wenst te worden opgenomen dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- het aandelen- en obligatiegedeelte van de portefeuille is voor 100% gescreend op extrafinanciële criteria van sociale, ecologische, maatschappelijke en ethische aard;

- de niet-gescreende, andere activa maken samen minder dan 10% van de portefeuille uit.

In afwachting van de volledige realisatie van de projectenplannen werd door de BEAMA werkgroep DMVI voor Serviceflats Invest een uitzondering toegestaan op de 10%-regel.

De controle op de naleving door de ICB van de vermelde kenmerken moet een openbaar karakter hebben.

Er moet sprake zijn van:

- én een duidelijke en regelmatige rapportering en verantwoording door de ICB zelf;

- én een regelmatige verificatie door een onafhankelijke derde.

De onafhankelijke derde kan een revisor, een competente onafhankelijke onderzoeksinstituting of adviesraad zijn. Voor Serviceflats Invest treedt de Voorzitter van de Erkenningscommissie (opgericht in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse regering van 3 mei 1995 met betrekking tot de vrijstelling successierechten) op als onafhankelijke derde.

Naargelang de aard en de omvang van de screening worden 2 hoofdcategorieën onderscheiden:

duurzame ICB's: met multidimensioneel gescreende maatschappelijk verantwoorde beleggingen;

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.

FINANCIËLE KALENDER 2008

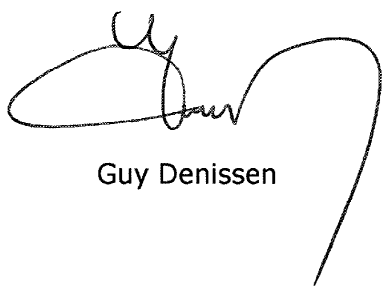
Jaarlijks communiqué	25 maart	Beschikbaar op de website
Jaarlijks financieel verslag	30 april	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring	30 april	Beschikbaar op de website
Aandeelhoudersvergadering	21 mei	11 uur, Osterriethhuis, Meir 85, Antwerpen
Publicatie betaalbaarstelling dividend	23 mei	Beschikbaar op de website
Halfjaarlijks financieel verslag	29 augustus	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring	31 oktober	Beschikbaar op de website

IX. VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Hierbij verklaren ondergetekenden dat, voor zover hen bekend, de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap;

het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

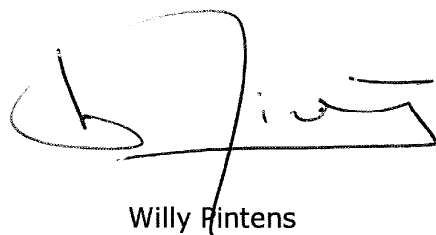
De gedelegeerd bestuurders,



Guy Denissen



Peter Van Heukelom



Willy Rintens

X. GECOÖRDINEERDE STATUTEN PER 7-11-2007

"SERVICEFLATS INVEST", naamloze vennootschap die een publiek beroep op het spaarwezen doet, Openbare Bevak naar Belgisch recht, met zetel te 2018 Antwerpen, Plantin en Moretuslei 220. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen met ondernemingsnummer 0456.378.070.

Historiek van de vennootschap

De vennootschap werd opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris op dertig oktober negentienhonderd vijfennegentig. De statuten werden gewijzigd bij akten verleden voor zelfde notaris en wel :

- op dertig oktober negentienhonderd vijfennegentig, bekendgemaakt samen met de oprichting;
- op zeven februari negentienhonderd zesennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien maart daarna onder nummer 960319-128;
- op negen juni negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien juli daarna onder nummer 990716-228.

Het kapitaal werd aangepast en omgezet in euro bij beslissing van de algemene vergadering de dato zestien mei twee duizend en één, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventien augustus daarna onder nummer 20010817-309.

- op achtentwintig januari twee duizend en vier, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zestien februari daarna onder nummer 2004-02-16 / 0025164.
- op zeven november tweeduizend en zeven, neergelegd ter bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

GECOÖRDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN PER 7/11/2007

TITEL I - NAAM - ZETEL - DOEL - DUUR

ARTIKEL 1 - VORM EN NAAM

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap onder het stelsel van een openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, hierna "bevak" genoemd, en draagt de naam "SERVICEFLATS INVEST".

Deze maatschappelijke naam van de bevak moet de woorden "Openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Openbare bevak naar Belgisch recht" bevatten, of deze woorden moeten de naam onmiddellijk volgen.

Tevens dient de maatschappelijke naam steeds door de woorden "naamloze vennootschap" of de afkorting "NV" te worden voorafgegaan of gevolgd.

De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen vermeld in het Koninklijk Besluit met betrekking tot de vastgoedbevaks de dato tien april negentienhonderd vijfennegentig en deze vermeld in het besluit van de Vlaamse regering de dato drie mei negentienhonderd vijfennegentig tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats.

De vennootschap doet een publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 Wetboek van vennootschappen.

ARTIKEL 2 - ZETEL

De zetel van de vennootschap is gevestigd te 2018 Antwerpen, Plantin en Moretuslei 220.

De raad van bestuur kan deze verplaatsen naar iedere andere plaats in het Vlaamse Gewest. Hij draagt zorg voor de publicatie van elke verandering van de zetel van de vennootschap in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

De raad van bestuur is eveneens bevoegd kantoren, bedrijfszetels, filialen en dochtervennootschappen in België en in het buitenland op te richten.

ARTIKEL 3 - DOEL

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 eerste lid, 5° van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, bestaande uit serviceflatgebouwen of woningcomplexen met dienstverlening, zoals bedoeld in artikel 2, 5° van de decreten inzake voorzieningen voor bejaarden, gecoördineerd op achttien december negentienhonderd eenennegentig, en die als dusdanig erkend werden op basis van het voorgelegde erkend investeringsprogramma.

De serviceflatgebouwen of woningbouwcomplexen dienen te voldoen aan de criteria vastgesteld voor onroerende goederen bestemd voor de sociale huisvesting, zoals vastgelegd bij het voornoemd Koninklijk Besluit met betrekking tot de vastgoedbevaks de dato tien april negentienhonderd vijftiennegentig. Deze woningcomplexen kunnen in leasing gegeven worden en dit kan de hoofdactiviteit van de bevak zijn, zoals vastgelegd bij het voornoemd Koninklijk Besluit met betrekking tot de vastgoedbevaks de dato tien april negentienhonderd vijftiennegentig in artikel 47.

Het totaal investeringsbedrag van de projecten voor het oprichten van serviceflats wordt zoveel mogelijk gelijk verdeeld over de vijf Vlaamse provincies voor zover er voldoende aanvragen zijn, en zo mogelijk rekening houdend met volgende gegevens :

- bevolkingsdichtheid per administratief arrondissement;
- de demografische samenstelling en de relatieve vertegenwoordiging daarin van personen ouder dan zestig jaar;
- het aantal reeds bestaande serviceflats. Daarnaast kan de vennootschap bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten, andere dan vaste goederen, en liquide middelen bezitten.

De vennootschap zal alle financiële, commerciële en industriële verrichtingen mogen doen welke in verband staan met haar doel of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan te bevorderen, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

De vennootschap kan haar hiervoor omschreven activiteiten eveneens uitoefenen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

ARTIKEL 4 - DUUR

De vennootschap wordt voor een onbepaalde duur opgericht en begint te werken op de datum van haar oprichting.

TITEL II - KAPITAAL

ARTIKEL 5 - GEPLAATST KAPITAAL

Het geplaatst kapitaal bedraagt zestig miljoen zeventienhonderd vierenvierendertigduizend driehonderd vijftiennegentig 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 deze statuten.

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, 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.

ARTIKEL 7 - STORTING

Alle aandelen dienen van bij de onderschrijving volledig volstort te zijn.

ARTIKEL 8 - AARD VAN DE AANDELEN

De bijzondere aandelen zijn op naam en dienen op naam te blijven.

De gewone aandelen kunnen aan toonder, op naam of gedematerialiseerde aandelen zijn, binnen de beperkingen voorzien door de wet.

De titularis kan op elk ogenblik op zijn kosten de omzetting vragen van zijn effecten in effecten op naam of vanaf één januari twee duizend en acht in gedematerialiseerde effecten.

Het gedematerialiseerd effect wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Op de zetel van de vennootschap wordt voor elke categorie effecten op naam een register bijgehouden. Dit register van de aandelen op naam mag worden aangehouden in elektronische vorm. Elke titularis van effecten kan kennisnemen van het register met betrekking tot zijn effecten.

De effecten aan toonder die zijn uitgegeven door de vennootschap en dewelke zich op een effectenrekening bevinden op één januari twee duizend en acht, bestaan in gedematerialiseerde vorm vanaf die datum. De andere effecten aan toonder worden, naarmate zij vanaf één januari twee duizend en acht op een effectenrekening worden ingeschreven, eveneens automatisch gedematerialiseerd.

De effecten aan toonder die zijn uitgegeven door de vennootschap en die niet zijn ingeschreven op een effectenrekening, worden van rechtswege omgezet in gedematerialiseerde effecten op één januari twee duizend veertien.

ARTIKEL 9 - UITOEFENING VAN AAN DE AANDELEN VERBONDEN RECHTEN

Ten aanzien van de vennootschap zijn de aandelen ondeelbaar. Indien een aandeel aan verschillende personen toebehoort of indien de aan een aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, mag de raad van bestuur de uitoefening van de eraan verbonden rechten opschorten totdat één enkele persoon tegenover de vennootschap als aandeelhouder is aangewezen.

ARTIKEL 10 - RECHTVERKRIJGENDE

De rechten en verplichtingen blijven aan het aandeel verbonden, in welke handen het ook overgaat.

ARTIKEL 11 - OVERDRACHT VAN AANDELEN A, B, C, D, E en F

11.1. Principe

Bijzondere aandelen of andere daaraan verbonden rechten kunnen enkel worden overgedragen in overeenstemming met de hierna volgende 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 voorkooprecht 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 voorkooprechten 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 voorkooprecht uit te oefenen op een aantal aandelen overeenkomstig de voorgaande alinea's van dit artikel.

Hij kan dit voorkooprecht 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 voorkooprecht 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 voorkooprecht 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 voorkooprecht uitoefenen, komen de aandelen of de daaraan verbonden rechten waarop geen voorkooprecht werd uitgeoefend toe aan deze eersten in evenredigheid tot het aantal aandelen dat zij aanhouden zoals hoger bepaald.

Indien geen voorkooprechten 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 voorkooprechten 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 voorkoopregeling 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 over deze overdracht en over de prijs in te lichten.

ARTIKEL 12 - OVERDRACHT VAN GEWONE AANDELEN

De gewone aandelen zijn vrij overdraagbaar.

ARTIKEL 13 - VERWERFING 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.

ARTIKEL 14 - OBLIGATIES

De raad van bestuur is bevoegd obligaties uit te geven ongeacht of die obligaties door een hypotheek of anderszins zijn gewaarborgd.

De algemene vergadering mag besluiten tot de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen.

Deze obligaties kunnen op naam of gedematerialiseerd zijn.

TITEL III - BESTUUR EN CONTROLE

ARTIKEL 15 - 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 opgeven, 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 - 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 - VOORZITTERSCHAP

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

ARTIKEL 18 - VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter of door twee bestuurders wanneer de belangen van de vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste twee volle dagen vóór de vergadering per brief, telegram, telex, telefax of op een andere schriftelijke wijze verzonden.

Indien de voorzitter verhinderd is, wordt de raad van bestuur voorgezeten door de oudste aanwezige bestuurder voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen.

De regelmatigheid van de bijeenroeping kan niet worden betwist indien alle bestuurders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn.

ARTIKEL 19 - BERAADSLAGING

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen indien tenminste drie bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe raad worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste vier bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Over punten die niet op de agenda werden vermeld, kan hij slechts geldig beraadslagen met de instemming van de voltallige raad van bestuur en voor zover alle bestuurders persoonlijk aanwezig zijn.

Iedere bestuurder kan per brief, telegram, telex, telefax of op een andere schriftelijke wijze aan een collega volmacht geven om hem op een vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen.

Elke bestuurder kan tevens voor zover minstens de helft van de bestuurders persoonlijk aanwezig zijn, zijn advies en zijn beslissing per brief, telegram, telex, telefax of op een andere schriftelijke wijze meedelen aan de voorzitter.

Ingeval van hoogdringendheid, kunnen de leden van de raad van bestuur per brief, telegram, telex, telefax of op een andere schriftelijke wijze geraadpleegd worden. Zij kunnen hun advies en beslissing op gelijkaardige wijze meedelen.

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 en artikel 24 KB met betrekking tot vastgoed BEVAKS.

Onder voorbehoud van hetgeen hierna is bepaald, worden besluiten van de raad van bestuur bij meerderheid van uitgebrachte stemmen genomen.

Wijzigingen in het beleid ten aanzien van de opties vastgesteld in het beleggingsbudget en zakelijke planning vereisen een zeventig ten honderd meerderheid.

Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur heeft de voorzitter doorslaggevende stem.

ARTIKEL 20 - NOTULEN

De beraadslagingen van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die door de aanwezige leden worden ondertekend. Deze notulen worden in een speciaal register opgenomen. De volmachten worden aan de notulen gehecht.

De afschriften of uittreksels, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een persoon belast met het dagelijks bestuur ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

ARTIKEL 21 - BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap.

Hij is bevoegd alle daden te stellen die niet uitdrukkelijk door de wet of door de statuten aan de

algemene vergadering zijn voorbehouden.

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen.

ARTIKEL 22 - VERGOEDINGEN

De opdracht van bestuurder is bezoldigd. De vergoeding van de bestuurders wordt bepaald door de algemene vergadering.

ARTIKEL 23 - VERTEGENWOORDIGING

De vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd door twee gedelegeerd bestuurders, gezamenlijk optredend. De vennootschap wordt tevens rechtsgeldig vertegenwoordigd door drie bestuurders, samen handelend, waarvan minstens twee bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen.

ARTIKEL 24 - 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.

ARTIKEL 25 - CONTROLE

De controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid vanuit het oogpunt van het Wetboek van vennootschappen en de statuten van de verrichtingen weer te geven in de jaarrekening, wordt opgedragen aan één of meer revisoren of één of meer revisorenvennootschappen die zijn erkend door de Commissie voor het Bank- Financie- en Assurantiewezen overeenkomstig artikel 52 van de wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

De algemene vergadering bepaalt met gewone meerderheid het aantal commissarissen en stelt hun bezoldiging vast.

De commissarissen worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Op straf van schadevergoeding kunnen zij tijdens hun opdracht alleen om wettige redenen door de algemene vergadering worden ontslagen, mits eerbiediging van de procedure beschreven in artikel 136 Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 26 - TAAK VAN DE COMMISSARISSEN

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.

TITEL IV - ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 27 – ALGEMENE VERGADERING - SAMENSTELLING EN BEVOEGDHEDEN

De regelmatig samengestelde algemene vergadering vertegenwoordigt de algemeenheid van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

ARTIKEL 28 – BIJEENKOMSTEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt gehouden op de derde woensdag van de maand mei om elf uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de daarop volgende werkdag gehouden.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist en moet worden bijeengeroepen in volgende gevallen:

- telkens wanneer de aandeelhouders die samen één vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen erom vragen;
- telkens wanneer houders van bijzondere aandelen, die samen één/vijfde van het kapitaal dat wordt vertegenwoordigd door de bijzondere aandelen, vertegenwoordigen erom vragen.

Aandeelhouders die samen één twintigste van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen hebben de mogelijkheid om bepaalde punten aan de agenda van de vergadering te laten toevoegen.

Tenzij anders vermeld in de oproeping vinden de algemene vergaderingen plaats op de zetel van de vennootschap.

ARTIKEL 29 - BIJEENROEPING

De raad van bestuur of de commissaris(sen) roept/roepen de algemene vergadering bijeen.

Deze oproepingen vermelden de plaats, datum, uur en agenda van de algemene vergadering en geschieden in de vorm en binnen de termijnen vereist door het Wetboek van Vennootschappen.

Elk jaar wordt een algemene vergadering gehouden waarvan de agenda tenminste de volgende punten vermeldt: de bespreking van het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen), de bespreking en de goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van de nettowinst, de kwijting aan de bestuurders en de commissaris(sen), en in voorkomend geval, de benoeming van de bestuurders en de commissaris(sen).

De regelmatigheid van de bijeenroeping kan niet worden betwist indien alle aandeelhouders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn.

ARTIKEL 30 - TOELATING

Om tot de algemene vergadering te worden toegelaten moeten de aandeelhouders bewijzen dat zij werkelijk eigenaar zijn van de betrokken aandelen.

De houders van aandelen op naam kunnen deelnemen aan de algemene vergadering op grond van hun inschrijving in het register van de aandelen op naam en dienen de vennootschap uiterlijk drie werkdagen vóór de datum van de algemene vergadering in kennis stellen van hun voornemen om aan de desbetreffende algemene vergadering deel te nemen.

De houders van aandelen aan toonder in fysieke vorm kunnen deelnemen aan de algemene vergadering op grond van de neerlegging van de aandelen aan toonder op de plaatsen vermeld in de oproeping en uiterlijk drie werkdagen vóór de datum van de algemene vergadering.

De houders van gedematerialiseerde aandelen kunnen deelnemen aan de algemene vergadering op grond van de neerlegging van een door een erkend rekeninghouder bij de vereffeninginstelling voor het aandeel of door de vereffeninginstelling zelf opgesteld attest waarbij de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde aandelen tot op de datum van de algemene vergadering wordt vastgesteld, op de plaatsen vermeld in de oproeping en uiterlijk drie werkdagen vóór de datum van de algemene vergadering.

ARTIKEL 31 - VERTEGENWOORDIGING

Iedere aandeelhouder kan per brief, telegram, telex, telefax of op een andere schriftelijke wijze een volmacht geven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoordigen. De lasthebber moet geen aandeelhouder zijn.

De raad van bestuur mag in de oproeping de vorm van de volmachten bepalen en eisen dat zij uiterlijk drie werkdagen vóór de datum van de algemene vergadering op de in de oproeping aangeduide plaats worden neergelegd.

ARTIKEL 32 - BUREAU

Iedere algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij diens afwezigheid, door de oudste aanwezige bestuurder voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen.

ARTIKEL 33 - VERDAGING

De raad van bestuur mag elke algemene vergadering, staande de zitting, tot drie weken verdagen. Deze verdaging vernietigt elk genomen besluit.

ARTIKEL 34 - AANTAL STEMMEN - UITOEFENING VAN HET STEMRECHT

Ieder aandeel geeft recht op één stem.

De houders van obligaties mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met raadgevende stem.

ARTIKEL 35 - BERAADSLAGING

Een aanwezigheidslijst waarop de naam van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt vermeld waarmee ze aan de vergadering deelnemen, wordt door ieder van hen of door hun lasthebber ondertekend alvorens de zitting wordt geopend.

De algemene vergadering kan niet beraadslagen over punten die niet op de agenda vermeld staan, tenzij alle aandeelhouders op de vergadering persoonlijk aanwezig zijn en ze met eenparigheid besluiten tot uitbreiding van de agenda.

De bestuurders geven antwoord op de vragen die de aandeelhouders stellen met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten. De commissaris(sen) geeft/geven antwoord op de vragen die de aandeelhouders stellen met betrekking tot hun verslag.

Behoudens andersluidende dwingende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld.

De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over besluit.

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.

ARTIKEL 36 - NOTULEN

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.

De afschriften in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de meerderheid van de bestuurders en van de commissarissen ondertekend, voor zover dit door de wet verplicht is.

TITEL V - JAARREKENING - WINSTVERDELING

ARTIKEL 37 - JAARREKENING

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar.

Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op alsmede de jaarrekening. De bestuurders stellen tevens een verslag op waarin zij rekenschap geven van hun beleid. Dat verslag bevat een commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de vennootschap, evenals de informatie voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 38 - GOEDKEURING VAN DE JAARREKENING

De algemene vergadering hoort het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen) en beslist met een gewone meerderheid over de goedkeuring van de jaarrekening.

Na goedkeuring van de jaarrekening spreekt de algemene vergadering zich met een gewone meerderheid uit, bij afzonderlijke stemming, over de kwijting aan de bestuurders en de commissaris(sen). Deze kwijting is slechts geldig indien de balans noch weglatingen, noch valse vermeldingen bevat die de werkelijke toestand van de vennootschap verbergen, en, wat betreft handelingen strijdig met de statuten, slechts wanneer deze speciaal in de oproeping werden aangeduid.

De raad van bestuur draagt er zorg voor dat de jaarrekening, het jaarverslag en de overige het Wetboek van Vennootschappen vermelde documenten binnen dertig dagen na de goedkeuring van de jaarrekening worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

ARTIKEL 39 - UITKERING

Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering met gewone meerderheid van

stemmen over de bestemming van de nettowinst overeenkomstig de toepasselijke regelgeving.

ARTIKEL 40 - BETALING VAN DIVIDENDEN

De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de raad van bestuur vastgesteld.

De raad van bestuur kan, binnen de grenzen aangegeven in artikel 618 Wetboek van Vennootschappen, interim dividenden op het resultaat van het boekjaar uitkeren.

TITEL VI - ONTBINDING - VEREFFENING

ARTIKEL 41 - VEREFFENING

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars benoemd door de algemene vergadering, en bij gebreke van dergelijke benoeming, geschiedt de vereffening door de raad van bestuur handelend in hoedanigheid van vereffeningcomité. Behoudens andersluidend besluit, treden de vereffenaars gezamenlijk op. Te dien einde beschikken de vereffenaars over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de artikelen 186 en volgende Wetboek van Vennootschappen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering.

De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaars.

ARTIKEL 42 - VERDELING

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het netto actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het gestort bedrag van de aandelen terug te betalen.

Het eventueel overschot wordt in gelijke delen verdeeld onder al de aandelen.

TITEL VII - ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 43 - WOONSTKEUZE

Ieder in het buitenland gedomicilieerde bestuurder, directeur en vereffenaar doet voor de duur van zijn opdracht woonstkeuze op de zetel van de vennootschap, waar hem dagvaardingen en betekeningen betreffende de zaken van de vennootschap en de verantwoordelijkheid voor zijn bestuur, geldig kunnen worden gedaan met uitzondering van de oproepingen die zullen gebeuren overeenkomstig deze statuten.

De houders van aandelen op naam zijn verplicht de vennootschap kennis te geven van elke verandering van woonplaats. Bij ontstentenis van kennisgeving worden zij geacht keuze van woonplaats te hebben gedaan op hun vroegere woonplaats.