Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)

SERVICEFLATS INVEST

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
BEKENDMAKING VRIJDAG 16 APRIL 2010 VÓÓR BEURSTIJD

JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2009 tot 31 december 2009

FORTIS BANK

DEXIA BANK

KBC BANK

PETERCAM

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)

SERVICEFLATS INVEST

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
BEKENDMAKING VRIJDAG 16 APRIL 2010 VÓÓR BEURSTIJD

JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2009 tot 31 december 2009

INHOUDSTAFEL

I. INLEIDING 2
II. BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS 4
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 14
6. BEZOLDIGING VAN DE COMMISSARIS 20
7. BELANGENCONFLICTEN - VERSLAGEN 20
IV. CORPORATE GOVERNANCE 23
V. VASTGOEDVERSLAG 29
VI. STATUTAIRE JAARREKENING 36
1. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING 36
2. WINST- EN VERLIESREKENING *(STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME)* 36
3. RESULTAAT PER AANDEEL 37
4. BEPALING VAN HET BEDRAG VAN VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING 38
5. DIVIDENDPOLITIEK 38
6. VOORGESTELD DIVIDEND PER AANDEEL 39
7. BALANS *(STATEMENT OF FINANCIAL POSITION)* 40
8. SCHULDGRAAD 41
9. NETTO ACTIEF PER AANDEEL 41
10. MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN *(STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY)* 41
11. KASSTROOMTABEL (STATEMENT OF CASH FLOWS) 42
12. TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING 43
13. GESEGMENTEERDE INFORMATIE 69
VII. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS 71
VIII. ALGEMENE INFORMATIE 74
IX. VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN 76
X. GECOÖRDINEERDE STATUTEN PER 07/11/2007 77

I. INLEIDING

INTELLIGENTE RESIDENTIES VOOR SENIOREN

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

SAMENWERKING MET OCMW'S EN VZW'S

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

TUSSENKOMST VANWEGE DE VLAAMSE REGERING

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

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

ALGEMENE OVEREENKOMST MET DE VLAAMSE REGERING

De vastgoedbevak Serviceflats Invest en de Vlaamse Regering sloten ruim 14 jaar geleden een Algemene Overeenkomst af (Belgisch Staatsblad van 17 januari 1996) voor de realisatie van ten minste 2000 serviceflats. De overeenkomst voorzag geen einddatum maar er werd uitgegaan van een actieve bouwperiode van 10 jaren. Op 14 maart 2008 werd een addendum aan de Algemene Overeenkomst goedgekeurd en op 22 juli 2008 werd het addendum ondertekend door de ministers Steven Vanackere, Dirk Van Mechelen en Marino Keulen. In dit addendum wordt bevestigd dat de verplichtingen tussen de partijen gehandhaafd blijven tot het aantal van 2000 serviceflats is bereikt. Tevens werd de subsidie voor de initiatiefnemende OCMW's en vzw's met € 178,60 verhoogd tot € 1.140,43 per flat en per jaar (gedurende 18 jaar) en dit voor de projecten waarvoor de notariële overeenkomst met Serviceflats Invest werd afgesloten na 1 januari 2007. Het addendum bevat geen nieuwe engagementen vanwege de Vlaamse Gemeenschap aangaande een mogelijke uitbreiding van het gesubsidieerd investeringsprogramma na het bereiken van het aantal van 2000 serviceflats.

CONSOLIDATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Ondanks het feit dat de vertegenwoordigers van Serviceflats Invest hebben gewezen op de stijgende vraag naar serviceflats, welke waarschijnlijk niet alleen ingegeven is door de voortschrijdende vergrijzing van de bevolking, maar ook door de gunstigere subsidie- en financieringsvoorwaarden voor de Bevak-serviceflats, deelde de Heer Steven Vanackere, toenmalig Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, echter mede dat alleen het engagement voor 2000 gesubsidieerde serviceflats gehandhaafd wordt. De Vlaamse Regering heeft tot op heden na het bereiken van 2000 flats geen verdere subsidiëring binnen het bestaande Bevak-programma in het vooruitzicht gesteld. Het wettelijk en statutair kader waarbinnen de vennootschap als beursgenoteerde vastgoedbevak functioneert, laat anderzijds weinig ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe of bijkomende activiteiten, die onzekerheden en risico's zouden kunnen inhouden. Het patrimonium van de vennootschap wordt daarom verder uitgebreid tot 2000 gesubsidieerde serviceflats en zal dan in principe geconsolideerd worden of met andere woorden niet verder uitgebreid worden. De aankondiging van de beperking van de subsidies tot een maximum van 2000 serviceflats (en waarschijnlijk ook de toenemende vraag naar serviceflats) heeft tot gevolg gehad dat de programmatie van het maximum van 2000 flats reeds einde augustus 2008 werd bereikt, wat veel sneller was dan verwacht. Op 31 december 2009 werden reeds 1.262 serviceflats opgeleverd. De laatste serviceflats zullen volgens de huidige planning der werken, voltooid zijn in de loop van 2014. Na de actieve bouwfase zal de vennootschap haar activiteit beperken tot het beheren van haar vastgoed. Aangezien de serviceflats na afloop van de 30-jarige opstalrechten, die door de OCMW's en vzw's werden verleend ingevolge de afgesloten leasingovereenkomsten, eigendom worden van de OCMW's en vzw's, betekent het voorgaande, vertrekkende van de hypothese dat de vennootschap geen andere of bijkomende activiteiten zal ontwikkelen en dat de subsidiëringsvoorwaarden inderdaad niet uitgebreid worden naar nieuwe projecten na het bereiken van de 2000 serviceflats, dat het patrimonium van de vennootschap op termijn zal afnemen om uiteindelijk geen onroerende goederen meer te bevatten. De eerste opstalrechten die aan de vennootschap werden verleend zullen vervallen over 16,5 jaar en de laatste opstalrechten zullen vermoedelijk over 33 jaar vervallen. De eigendom van de serviceflatgebouwen wordt evenwel slechts overgedragen aan de OCMW's en vzw's mits deze het initieel geïnvesteerde kapitaal, de eindeopstalvergoeding, terugbetalen aan de Bevak.

II. BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder,

Wij hebben de eer u hierbij het financieel verslag over het boekjaar 2009 voor te leggen.

Zoals wij u reeds vorig jaar hebben gemeld worden bij toepassing van de internationale boekhoudnormen (IAS nummer 17) de serviceflatgebouwen niet meer als vastgoed op de activa geboekt, maar opgenomen als financiële vordering op de tegenpartij, zijnde de OCMW's en de vzw's waarmee een onroerende leasingovereenkomst werd gesloten. U vindt hiervan meer toelichting en verduidelijking op de volgende bladzijden. Bij de kerncijfers van het voorbije boekjaar 2009 is het belangrijk vast te stellen dat het vastgoedresultaat (inkomsten uit de onroerende leasing) met ongeveer 7,5 % is gestegen.
Vooral ingevolge de positieve waardering op 31 december 2009 van de reële waarde van de afgesloten swap-verrichtingen voor de projecten die met externe middelen worden gefinancierd en dit in tegenstelling tot de negatieve waardering in 2008, is het netto-resultaat voor het boekjaar 2009 gestegen van € 153.264,93 in 2008 naar € 6.470.996,33 in 2009.

In overeenstemming met het KB van 21 juni 2006 stelt de raad van bestuur dan ook voor om de variatie van de reële waarde van de swap-overeenkomsten, alsook de aanpassing van de economische winstmarge m.b.t. de projecten en de overgedragen winst van vorige boekjaren, niet op te nemen in het uit te keren resultaat.

Het uitkeerbare resultaat bedraagt aldus € 6.099.824,45. Aangezien de vennootschap in het komende boekjaar ingevolge de start van een groot aantal belangrijke bouwwerken een belangrijk bedrag aan prefinancieringskosten tegemoet ziet, acht de Raad van Bestuur het aangewezen een gedeelte van het resultaat in reserve te houden teneinde de korte termijnkredieten te beperken. Aldus wordt voorgesteld om aan de aandeelhouders eenzelfde vergoeding als in vorig boekjaar namelijk € 5.156.050,00 uit te keren, wat neerkomt op een dividend van € 505,00 per aandeel, wat overeenstemt met een rendement van 8,49% ten opzichte van de initiële uitgiftekoers van € 5.949,44.

Op operationeel vlak heeft de nv Serviceflats Invest in het jaar 2009 een actieve studie- en aanbestedingsperiode achter de rug, dewelke na het bekomen van de vereiste bouwvergunningen, in 2010 en 2011 zal uitmonden in een bijzonder intensieve bouwactiviteit. Serviceflats Invest neemt de uitdaging aan om dit verhoogd investeringsvolume voor haar aandeelhouders en voor de initiatiefnemende besturen succesvol te realiseren.

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

De gedelegeerd bestuurders,

Peter VAN HEUKELOM

Willy PINTENS

III. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

(conform artikel 94 en 95 van het "Wetboek van Vennootschappen")

1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN

TIJDENS HET BOEKJAAR 2009

UITVOERING VAN HET INVESTERINGSPROGRAMMA

De vennootschap werkt de reeds in 2008 geconsolideerde vastgoedportefeuille conform de overeenkomst met de Vlaamse Gemeenschap verder af. Het volledige investeringsprogramma werd vastgelegd op 2000 flats.

Het management gaat ervan uit dat alle projecten opgenomen in het investeringsprogramma zullen uitgevoerd worden. Indien een OCMW of vzw om één of andere reden zou beslissen het project niet te laten doorgaan werden vier bijkomende projecten voor in totaal 130 flats opgenomen op een wachtlijst. Zo werd het aantal gesubsidieerde flats voor het project van Mol gewijzigd van 89 naar 50 serviceflats en kon een project te Ham voor de bouw van 38 flats dat op de wachtlijst stond opgenomen worden in het laatste projectenplan. De huidige economische crisis heeft weinig of geen impact op de lopende en geplande projecten.

Op 31 december 2009 zijn volgende 6 projecten in uitvoering: 35 flats voor het OCMW te Brugge, 21 flats voor de vzw Rusthuizen Zusters van Berlaar te Nijlen, 10 serviceflats voor het OCMW van Essen, 31 flats voor het tweede project van het OCMW van Tienen, 16 flats voor het OCMW van Lennik en 18 flats voor het tweede project van het OCMW van Zaventem.

Begin 2009 werd het eerste project van 36 serviceflats voor het OCMW van Sint-Niklaas opgeleverd en in gebruik genomen. Op 1 augustus 2009 werd het project voor het OCMW van Zonhoven in gebruik genomen en het project te Beringen werd in gebruik genomen op 1 oktober 2009.

Afhankelijk van het bekomen van de bouwvergunning, zullen volgende projecten wellicht in de loop van 2010 starten: Brecht (Sint-Job), Beerse, Brugge (Assebroek), Kortemark, Vorselaar, Meise, Schilde, Liedekerke, Bredene, Sint-Niklaas, Heusden-Zolder, Mol, Brugge (Ten Boomgaarde) en Hooglede (Gits). Voor volgende 4 projecten werden aanbestedingen gepland: Opwijk, Assenede (Boekhoute), Destelbergen en Ham.

AFSLUITEN NIEUWE LANGE TERMIJN FINANCIERINGSOVEREENKOMSTEN

De eerst gebouwde serviceflats werden met eigen middelen van de vennootschap gefinancierd. Na aanwending van de eigen middelen, deed de vennootschap beroep op lange termijnkredieten bij de banken om de nieuwe projecten opgenomen in het investeringsprogramma te kunnen financieren. Bij realisatie van alle 2000 flats in de pijplijn zal de maximale wettelijke schuldgraad van 65% (in overeenstemming met het KB van 21 juni 2006) naar verwachting, nog niet bereikt zijn. Alle nieuwe projecten kunnen aldus met bijkomende kredietlijnen gefinancierd worden. De kosten verbonden aan deze kredieten worden doorgerekend aan de leasingnemers verhoogd met een marge.

In 2004 werd bij Dexia Bank een financieringsovereenkomst afgesloten tot een bedrag van 30 miljoen euro, waarbij per project gelden werden opgenomen aan een vlottende rentevoet die middels een swap

verrichting werd omgezet in een vooraf vastgelegde vaste rentevoet. Deze kredietlijn werd reeds einde 2008 volledig toegewezen aan projecten (en zelfs uitgebreid tot 31,5 miljoen euro).

Op 14 januari 2009 werd een nieuwe lange termijn kredietovereenkomst afgesloten met Dexia Bank voor het project te Essen (2de fase) ten bedrage van € 1.213.164,72 en voor het project te Zaventem, St. Stevens Woluwe ten bedrage van € 3.061.489,19. De bedragen worden ter beschikking gesteld op resp. 1 maart 2010 en 1 mei 2010 en dienen éénmalig terugbetaald te worden op resp. 1 augustus 2026 en 1 februari 2027. De looptijd voor deze ontleningen werd beperkt in functie van de bedragen die Serviceflats Invest zal ontvangen van de eindeopstalvergoedingen voor de eerste gerealiseerde projecten die met eigen middelen van de vennootschap werden gefinancierd. De vlottende rentevoet voorzien in deze overeenkomst werd, zoals bij de vorige financiering bij Dexia Bank, eveneens ingedekt door het afsluiten van twee swap-verrichtingen die deze vlottende rentevoet omzetten naar een vaste rentevoet. *(Gezien Dexia Bank bewaarder en promotor is van de vastgoedbevak, werd deze verrichting conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar gemaakt op 23 februari 2009.)*

Op 6 maart 2009 werd een nieuwe offertevraag door de vennootschap uitgeschreven voor de financiering van het project te Nijlen voor de vzw Zusters van Berlaar voor een bedrag van € 1.358.100,72. De overeenkomst werd afgesloten met ING Bank met een vaste rentevoet. *(in tegenstelling tot de vorige ontleningen, gebeurde dit niet in combinatie met een swap-verrichting)* Ook voor deze ontlening werd de looptijd beperkt tot 17 jaar. Dit krediet is onderworpen aan een waarborg door Serviceflats Invest en de vzw Zusters van Berlaar aan Immomanda nv onder de vorm van een hypothecair mandaat op de 21 serviceflats ten belope van de ontleende som.

Voor het project te Lennik werd op 15 december 2009 een overeenkomst gesloten met Dexia Bank voor een bedrag van € 1.800.000,00 en een looptijd van 17 jaar. De gelden zullen, zoals bij de vorige financieringen, opgenomen worden bij de terbeschikkingstelling van de gebouwen. Op dat moment zal de vaste rentevoet worden bepaald waardoor geen gebruik dient gemaakt te worden van een financieel instrument. *(Gezien Dexia Bank bewaarder en promotor is van de vastgoedbevak, werd deze verrichting conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar gemaakt op 5 januari 2010.) (zie verder bij "Risico's verbonden aan financiële instrumenten").*

AFSLUITEN NIEUWE KORTE TERMIJN FINANCIERINGSOVEREENKOMSTEN

Tijdens de bouwfase worden de vorderingsstaten van de aannemers vereffend met kredieten waarvoor Serviceflats Invest indien nodig een korte termijn financiering via straight loans afsluit.

Op 30 september 2009 werd een nieuwe overeenkomst voor straight loans afgesloten met Dexia Bank voor de financiering van de bouwkosten voor een maximum bedrag van 7 miljoen euro en met een uiterste terugbetalingsdatum tot 1 maart 2010. Voor elke opname is de vennootschap de overeenstemmende euribor verschuldigd, verhoogd met 100 basispunten. *(Gezien Dexia Bank bewaarder en promotor is van de vastgoedbevak, werd deze verrichting conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar gemaakt op de website van de vennootschap met als titel "Openbaarmaking van een verrichting met de bewaarder 29/09/09.)*

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

MEDEDELINGEN

De Heer Guy Denissen, die sedert de oprichting van de vennootschap als algemeen directeur, nadien ook gedelegeerd bestuurder, het managementteam van de vennootschap leidde, ging op 1 april 2010 met pensioen. De Heer Peter Van Heukelom, voorheen gedelegeerd bestuurder (voorgedragen door KBC), werd door de Raad van Bestuur van de vennootschap aangesteld als adjunct algemeen directeur sinds 1 oktober 2009 en volgde de algemeen directeur op vanaf 1 april 2010 en werd eveneens aangesteld als gedelegeerd bestuurder.
Op 15 juni 2009 kondigde de Heer Erik Koeklenberg zijn ontslag aan als vast vertegenwoordiger van Fortis Bank nv, bestuurder van de vennootschap. Hij werd opgevolgd door de Heer Rudy Degrande sinds 28 oktober 2009.
Sinds 1 augustus 2009 is de Heer Roland Jeanquart de vertegenwoordiger van PricewaterhouseCoopers als Commissaris van de vennootschap. Hij nam deze functie over van de Heer Luc Discry.
De functie van bestuurder, voorgedragen door KBC Bank, werd na de goedkeuring door de raad van bestuur van 13 januari 2010, ingevuld door de Heer Hubert De Peuter.

GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

ROERENDE VOORHEFFING

De Europese Commissie heeft in een persbericht op 28 januari 2010 bekendgemaakt dat ze "België formeel verzoekt om de bepalingen in de belastingwetgeving met betrekking tot dividenduitkeringen van ("vastgoedbevaks"), te wijzigen." België verleent namelijk een vrijstelling van roerende voorheffing uitsluitend voor dividenden uitgekeerd door Belgische vastgoedbevaks die ten minste 60 % van hun activa investeren in woningvastgoed in België". Volgens de Europese Commissie zou dit tot een discriminerende behandeling leiden. De Europese Commissie viseert dus niet de vrijstelling van roerende voorheffing, maar wel de toekenningsvoorwaarden van deze vrijstelling.

AFSLUITEN LANGE TERMIJN FINANCIERINGEN

Op 1 februari 2010 werden nieuwe offertevragen gericht aan KBC Bank, Dexia Bank, Fortis Bank en ING Bank voor de financiering van de eerstvolgende projecten. Aangezien Dexia Bank en KBC dezelfde voorwaarden bieden, zal met beiden een kredietovereenkomst gesloten worden ter financiering van een zestal projecten voor een totaal bedrag van 20 miljoen euro. *(Gezien Dexia Bank bewaarder en promotor is en KBC Bank promotor is van de vastgoedbevak, zal deze verrichting conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar worden gemaakt op de website van de vennootschap)*

2. VOORUITZICHTEN

De prognoses, opgenomen in de voorgaande vooruitzichten die gepubliceerd werden naar aanleiding van de tussentijdse rapporteringen en het halfjaarlijks verslag met betrekking tot boekjaar 2009, blijven behouden. Behoudens onvoorziene omstandigheden, kan de bevak nog steeds een lichte stijging van de omzet vooropstellen, gezien het stabiele karakter van de geïndexeerde lange termijn erfpachtinkomsten met een resterende gemiddelde duur van 21 jaar, een goede prognose bieden van toekomstige inkomsten.
Volgens de huidige planning der werken zullen vanaf boekjaar 2014 ook de in 2010, 2011, 2012 en 2013 gebouwde projecten opbrengsten genereren, waardoor de omzet verder zal stijgen. Daartegenover staat wel dat de vennootschap verhoogde werking- en financieringskosten zal hebben gedurende de komende boekjaren, omwille van de verhoogde bouwactiviteiten ter uitvoering van de geplande projecten. Van de 738 nog te realiseren serviceflats, zijn er op 31 december 2009 131 in uitvoering.
Rekening houdende met de elementen die op dit moment gekend zijn, kunnen de aandeelhouders ook de komende jaren een stabiel dividend verwachten.

Toekomstgerichte verklaringen

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

3. KERNCIJFERS

KERNRESULTATEN

	2009	**2008**
Huurinkomsten Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	6.945.070,16	6.461.381,14
Operationeel Vastgoedresultaat	**6.945.070,16**	**6.461.381,14**
Algemene kosten van de vennootschap	- 1.201.000,06	-1.118.107,66
Andere operationele opbrengsten en kosten	904.876,92	1.166.605,37
andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten	*-6.272.342,48*	*-7.220.236,95*
andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten	*6.862.905,00*	*8.129.514,74*
overige operationele opbrengsten en kosten	*314.314,40*	*257.327,58*
Operationeel resultaat	**6.648.947,02**	**6.509.878,85**
Financiële opbrengsten	284.743,22	257.135,36
Interestkosten	- 371.636,04	-857.953,48
Andere financiële kosten	- 75.167,93	-5.742.088,41
Financieel resultaat	**- 162.060,75**	**-6.342.906,53**
Resultaat voor belastingen	**6.486.886,27**	**166.972,32**
Belastingen	-15.889,94	-13.707,39
Netto resultaat	**6.470.996,33**	**153.264,93**
per aandeel	***633,79***	***15,01***
Minimaal uit te keren resultaat *(a)*	4.886.107,04	4.160.688,97
per aandeel	*478,56*	*407,51*

(a) 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 minimaal 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. Deze uitkeringsplicht geldt enkel indien er winst van het boekjaar is.

Het operationeel vastgoedresultaat van de vennootschap is gestegen ten opzichte van het vorige boekjaar ingevolge drie projecten die in de loop van het boekjaar ter beschikking werden gesteld en aldus in erfpacht werden gegeven wat bijkomende canon-ontvangsten (huurinkomsten) genereerde. Tevens werden de reeds lopende erfpachtvergoedingen (canon-ontvangsten) aangepast aan de stijging van de index der consumptieprijzen.

Voornamelijk omwille van de verhoogde loonlasten door de herschikking van het personeelskader, zijn de algemene kosten van de vennootschap gestegen. Er werden eveneens minder operationele opbrengsten m.b.t. de projecten gegenereerd doordat een lagere economische waarde kon ingeboekt worden ten opzichte van boekjaar 2008. *(*)*

Serviceflats Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. De reële waarde van de financiële instrumenten die gekoppeld werden aan deze financieringen, worden conform de IAS/IFRS regels, bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering), geboekt. Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de financiële kosten of opbrengsten in de winst- en verliesrekening. Gezien de reële waarde van de 16 afgesloten swap-verrichtingen positiever waarderen ten opzichte van einde van boekjaar 2008, werden de financiële opbrengsten voor boekjaar 2009 met € 105.314,04 verhoogd. *(In boekjaar 2008 werd nog een "andere intrestkost" geboekt met betrekking tot deze financiële instrumenten t.b.v. € 5.741.609,52).* Voor boekjaar 2009 diende bij deze rubriek een negatieve reële waarde geboekt te worden van € 74.208,49, zijnde de reële waarde van de financieringsovereenkomst voor het project te Nijlen waarbij werd gebruik gemaakt van een "forward intrest rate".

(*) voor de verwerking van de leasingcontracten conform IAS/IFRS, zie "Grondslagen voor financiële verslaggeving"

BALANS

	2009	2008
Vorderingen financiële leasings	90.657.746,53	84.869.244,81
Totaal eigen vermogen	77.721.376,29	76.406.429,96
Handelsvorderingen e.a. vaste activa	13.314.855,94	12.974.789,61
Totaal langlopende verplichtingen	35.631.829,22	22.747.677,25
Totaal kortlopende verplichtingen	2.360.936,49	6.507.073,76
Balanstotaal	115.714.142,00	105.661.180,97

Het eigen vermogen, alsook het netto-actief, wordt beïnvloedt door de evolutie van de reële waarde van de financiële instrumenten die in de balans moeten worden opgenomen conform de IAS/IFRS normen, zoals ook door de economische waarden van de projecten, opgenomen bij de "handelsvorderingen". *(*)*
De langlopende financiële schulden bij kredietinstellingen zijn de effectief opgenomen bedragen voor de financieringen van de projecten. Tot op heden werd voor een totaal bedrag van € 38.950.048,37 aan langlopende financieringen vastgelegd, waarvan op 31 december 2009 reeds € 31.517.293,74 werd opgenomen, voor 14 projecten. De andere langlopende financiële verplichtingen bevatten op 31/12/2009 de conform IAS geboekte reële waarden van de financiële instrumenten t.b.v. € 4.114.535,54. De kortlopende verplichtingen zijn voornamelijk samengesteld uit schulden ten aanzien van leveranciers, de overlopende rekeningen en andere schulden.

(*) voor de verwerking van de leasingcontracten conform IAS/IFRS, zie "Grondslagen voor financiële verslaggeving"

SCHULDGRAAD *(b)*

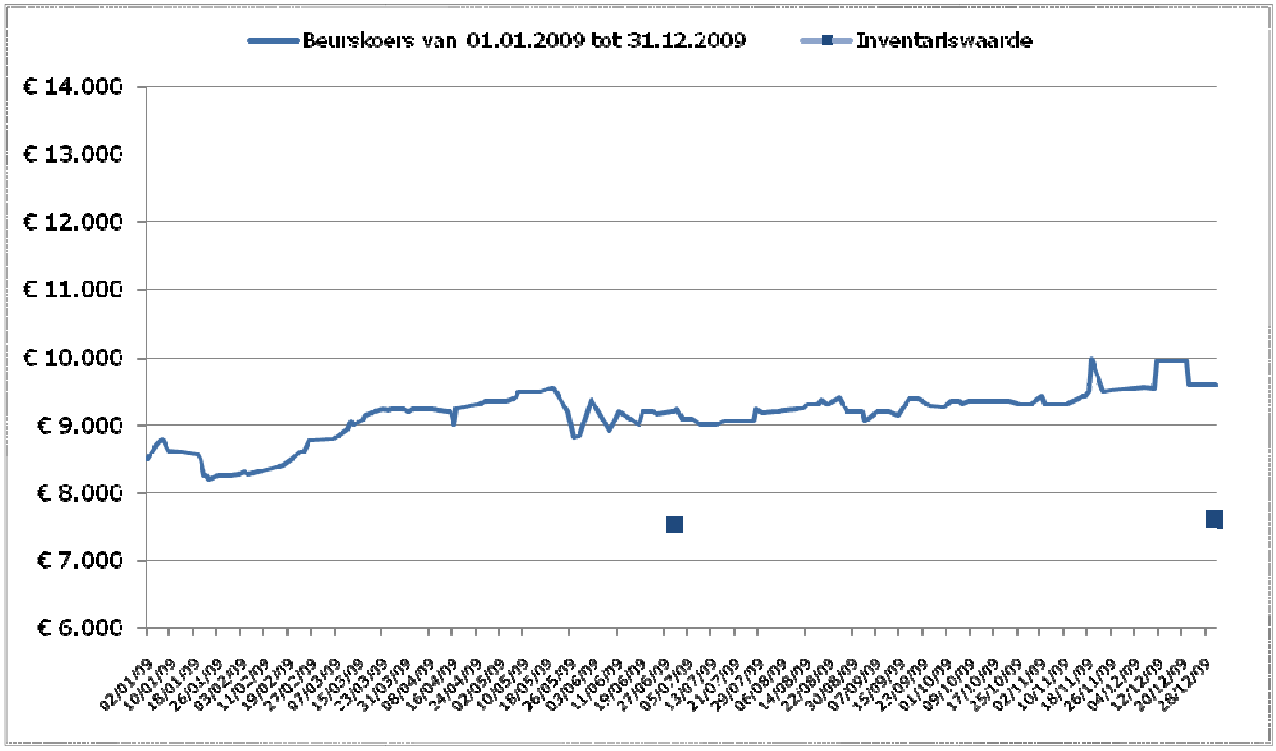
2009	2008
29,16%	**23,03%**

(b) De schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.

INVENTARISWAARDE PER AANDEEL EN VERGELIJKING MET DE BEURSKOERS

	2009	2008
Netto-activa van de vennootschap	77.721.376,29	76.406.429,96
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210
Inventariswaarde per aandeel	7.612,28	7.483,49
Beurskoers op afsluitdatum	9.606,01	8.650,00

HET AANDEEL VAN SERVICEFLATS INVEST OP DE BEURS



VOORGESTELD DIVIDEND PER AANDEEL

Het netto resultaat van het boekjaar 2009 bedraagt **€ 6.470.996,33**. *(zie "Kernresultaten")*

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

reële waarde van financiële instrumenten	€	- 31.105,55
aanpassing economische winstmarge m.b.t. de projecten	€	- 340.066,33

zodat het uitkeerbare resultaat € 6.099.824,45 bedraagt.

Het minimaal uit te keren resultaat berekend overeenkomstig artikel 7 van het KB van 21 juni 2006 bedraagt € 4.886.107,04.

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

Bij goedkeuring van deze winstverdeling zal een dividend worden uitgekeerd ten bedrage van **€ 505,00 per aandeel** (zoals ook voor boekjaar 2008) wat overeenstemt met een rendement van **8,49%** ten opzichte van de initiële uitgiftekoers.

Het dividend is vrijgesteld van roerende voorheffing en is betaalbaar vanaf 26 mei 2010.

4. RISICO'S

Financieringsstrategie en dekking van het renterisico

Serviceflats Invest dient de nodige lange en korte termijnkredieten op te nemen om enerzijds tijdelijk haar werkingskosten en anderzijds haar investeringen in serviceflatgebouwen te financieren.
Op 31 december 2009 bedraagt de schuldgraad van de Bevak 29,16% 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

Tijdens de bouwfase worden de vorderingsstaten van de aannemers vereffend met kredieten waarvoor Serviceflats Invest indien nodig een korte termijn financiering via straight loans afsluit. De tijdelijke liquiditeitsbehoeften werden gedurende het boekjaar 2009 gefinancierd door kredietlijnen bij Dexia Bank. Ondanks de hogere marge die door de bank werd aangerekend bleef de kostprijs voor deze nieuwe ontleningen beperkt omwille van de daling van de rentevoeten. De impact van deze rentelasten wordt voor de vennootschap grotendeels geneutraliseerd doordat de rentelasten als prefinancieringskosten worden opgenomen in de investeringsbedragen. De totale kost van de straight loans gedurende het boekjaar 2009 bedraagt € 72.236,62. De gemiddelde rentevoet van de opgenomen korte termijn financieringen tijdens 2009, bedraagt 2,38%.

Lange termijn

Vanaf de oplevering van een gebouw worden de investeringskosten (i.e. de terugbetalingen van voormelde korte termijn financieringen) vervolgens gefinancierd door een krediet op lange termijn *(zie "Afsluiten nieuwe lange termijn financieringsovereenkomsten" op pagina 5 en 6)* waarbij de intrestlasten die Serviceflats Invest betaalt aan de bank mits toevoeging van een marge als erfpachtvergoeding doorgerekend worden in de leasingovereenkomst. De vennootschap betaalt de intresten aldus terug aan de bank met de door haar ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijkse canons). Op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan de bank met de middelen die de vennootschap ontvangt door de terugbetalingen van de einde-opstalvergoedingen zoals voorzien in de leasingovereenkomsten. Voor de laatst afgesloten financieringen werd voor de bepaling van de looptijd rekening gehouden met de gelden welke vanaf 2026 terug vrijkomen door de terugbetalingen van de einde-opstalvergoedingen van de eerste projecten die met eigen middelen van de vennootschap werden opgericht.

In het kader van de leningen bij Dexia Bank tot 31,5 miljoen euro, werden reeds voor alle 14 projecten de gelden opgenomen. De schuldenlast m.b.t. deze opnames van leningen bedraagt op 31 december 2009 € 31.517.293,68. Begin 2009 werd voor 2 projecten een bijkomende financieringsovereenkomst gesloten met dezelfde kenmerken (uitgezonderd de marge en de termijn die kon beperkt worden) voor een totaal bedrag van € 4.274.653,91. Deze gelden werden op 31 december 2009 nog niet opgenomen. Gezien deze langlopende financieringen gebaseerd zijn op een vlottende rentevoet, is een renterisico aanwezig bij een eventuele rentestijging. Dit risico werd ingedekt door het afsluiten van intrest rate

swaps voor hetzelfde bedrag als de langlopende financieringen. Per project worden bij de terbeschikkingstelling van het gebouw (= aanvang erfpachtperiode van 27 jaar) aldus 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 (of korter voor de projecten Essen en Zaventem). Om de leasingnemers de mogelijkheid te bieden vooraf vastgelegde (forward) Intrest Rate Swaps rentevoeten te kunnen vastleggen middels een swapverrichting, werd een ISDA-overeenkomst afgesloten. De swaps werden afgesloten met dezelfde tegenpartij als de leningen zodat het markt- en tegenpartij- risico beperkt blijft. De gemiddelde vaste rentevoet van de 16 ontleningen (middels een swap-verrichting) bedraagt 4,71% (exclusief de verhogingen van 12, 15,4, 25 of 110 basispunten) voor een totaal bedrag van € 35.791.947,59.

Ingevolge de instabiliteit van de financiële markten tijdens het voorbije boekjaar, werden hogere marges door de banken aangerekend ten aanzien van de marge die werd aangerekend voor de eerste lange termijnfinanciering die in 2004 werd afgesloten. Hierbij werden marges aangerekend van 12, 15,4 en 25 basispunten, terwijl de marges aangerekend voor de financieringen gesloten in 2009, opliepen tot 105, 110 en 115 basispunten. De totale ontleningskost bleef evenwel nog relatief laag omwille van de lage basisrentevoeten.

Op 6 maart 2009 werd voor het project voor de vzw Rusthuizen Zusters van Berlaar te Nijlen een lange termijnfinanciering voor een bedrag van € 1.358.100,72 afgesloten met ING met een looptijd van 16 jaar en 11 maanden. Er werd een vaste rentevoet overeengekomen van 5,4%, zijnde de Forward IRS Ask Duration verhoogd met 105 basispunten. Verhoogd met een marge van 50 basispunten wordt deze rentevoet opgenomen in de leasingovereenkomst. Dit krediet is onderworpen aan een waarborg door Serviceflats Invest en de vzw aan Immomanda nv tot het verlenen van een hypothecair mandaat op de 21 serviceflats ten belope van de ontleende som.

Voor het project te Lennik werd op 15 december 2009 een overeenkomst gesloten met Dexia Bank voor een bedrag van € 1.800.000,00 en een looptijd van 17 jaar. De gelden zullen, zoals bij de vorige financieringen, opgenomen worden bij de terbeschikkingstelling van de gebouwen. Op dat moment zal de vaste rentevoet worden bepaald waardoor geen gebruik dient gemaakt te worden van een financieel instrument. *(zie verder bij "Risico's verbonden aan financiële instrumenten")* De marge die de bank aanrekent bedraagt 115 basispunten. *(Gezien Dexia Bank bewaarder en promotor is van de vastgoedbevak, werd deze verrichting conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar gemaakt op 5 januari 2010.)*

De schommelingen in reële waarde van deze afgeleide financiële instrumenten worden opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Risico's verbonden aan financiële instrumenten

Het resultaat van de vennootschap wordt mede bepaald door de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten, gezien conform de IFRS regels de variaties van de reële waarden van de afgesloten swap-verrichtingen en de afgesloten forward rentevoet dienen geboekt te worden via de resultatenrekening.

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

(*) Dit artikel voorziet dat er geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het netto actief van de vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten. Het netto actief van vennootschappen die hun (statutaire) jaarrekening volgens de IFRS regels moeten opstellen, wordt beïnvloed door schommelingen van de reële waarde van financiële instrumenten. Een reeds bestaande reserve vormt dus een belangrijke marge om op het einde van het boekjaar een eventuele bijkomende negatieve, niet monetaire impact als gevolg van de toepassing van de normen IAS 39, op te vangen. Gezien de bevak niet verplicht is om reserves op te bouwen, werden voorheen overgedragen winsten of verliezen opgenomen bij de rubriek "E. Resultaat". De aanrekening van het dividend gebeurt in deze rubriek, in eerste instantie op het netto-resultaat van het boekjaar, daarna op de overgedragen winsten van de vorige boekjaren en vervolgens op de subrubriek "over te dragen resultaat (impact IFRS openingsbalans)".

Omwille van de verplichte opname van de waardeschommelingen van financiële instrumenten, wat een volatiliteit veroorzaakt in het resultaat, alsook in het eigen vermogen van de vennootschap, heeft de raad van bestuur ervoor geopteerd om in de toekomst geen swap-verrichtingen noch forward rate agreements meer af te sluiten ten behoeve van de financiering van de resterende 18 projecten. Op deze manier kan de vennootschap voorkomen in de toekomst niet te kunnen voldoen aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen *(*).* Teneinde de leasingnemers alsnog marktconforme rentevoeten te kunnen aanbieden, zal als erfpachtvergoeding een rentevoet verschuldigd zijn die gelijk is aan de financieringskost van de vennootschap op het moment van de terbeschikkingstelling van het gebouw, verhoogd met een marge van 50 basispunten. Op deze wijze wordt de impact van de reële waarde van de financiële instrumenten beperkt tot de huidige afgesloten verrichtingen. Op dit moment zou het nadelig zijn voor de vennootschap om deze verrichtingen te annuleren en om te zetten in gewone vaste rentevoeten.

Wisselkoersrisico

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

Liquiditeits- en kasstroomrisico

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

Ter naleving van de verbintenis van de leasingnemers ten aanzien van Serviceflats Invest tot betaling van de einde-opstalvergoeding worden de door het OCMW of de vzw ontvangen subsidies die zij ontvangen vanwege de Vlaamse gemeenschap gestort op een geblokkeerde rekening. Tevens wordt 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.
Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen. Tevens heeft de leegstandsgraad geen impact op de opbrengsten van de bevak.

Inflatierisico

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

Reglementaire risico's

Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van alle toepasselijke regelgevingen, is zij aan het risico van niet-naleving ervan blootgesteld. Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de vennootschap kan haar rendement en de kostprijs van haar gebouwen beïnvloeden. Bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de vennootschap van de wet van 20 juli 2004 en/of van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 veronderstelt, zou de vennootschap het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen. De vennootschap beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen. *(zie ook bij "Roerende voorheffing" op pagina 7)*
Serviceflats Invest blijft tevens onderworpen aan het Wetboek vennootschappen. De uitkeerbare reserves van de bevak, volgens artikel 617 van het Wetboek vennootschappen (d.w.z. de reserves die de wet of de statuten niet verbiedt uit te keren), bedragen € 10.505.984,96 op 31 december 2009. Deze reserve (bij de rubriek "E. Resultaat) vormt de marge om op een eventuele bijkomende negatieve, niet monetaire impact als gevolg van de toepassing van de normen IAS 39, op te vangen, en de betaling van het dividend op basis van de gegenereerde cash flow mogelijk te maken.
De vennootschap ziet er tevens op toe dat bij het afsluiten van nieuwe financieringsovereenkomsten, de maximale wettelijke schuldgraad van 65%, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 met betrekking tot de vastgoedbevaks niet wordt overschreden. Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst deze ratio niet zou kunnen nageleefd worden, noch dat de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen.

Risico beperking activiteiten tot het segment van huisvesting van bejaarden

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

Interne regels inzake 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 gereglementeerde 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 Warandeberg 3, 1000 Brussel	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
KBC Bank nv Havenlaan 12, 1080 Brussel	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
Petercam nv St-Goedeleplein 19, 1000 Brussel	10	€ 59.495,00	6,67 %	0,10 %
Gewone aandelen	**10.060**	**€ 59.851.970,00**		**98,53 %**
Totaal	**10.210**	**€ 60.744.395,00**		**100,00 %**

ARTIKEL 5 van de statuten - GEPLAATST KAPITAAL
Het geplaatst kapitaal bedraagt zestig miljoen zevenhonderd vierenveertigduizend driehonderd vijfennegentig 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.

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

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

Er zijn geen statutaire kennisgevingsdrempels.

Contactpersoon kennisgevingen Transparantiewetgeving vanaf 1 april 2010: de Heer Peter Van Heukelom in opvolging van de Heer Guy Denissen in de functie van algemeen directeur op het telefoonnummer 03/222.94.94 of e-mail peter.vanheukelom@sfi.be.

De vennootschap ontving het afgelopen boekjaar geen enkele kennisgeving in de zin van de Transparantiewetgeving (titel II van de wet van 2 mei 2007 en koninklijk besluit van 14 februari 2008).

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Transacties met Dexia Bank nv

Alle verrichtingen afgesloten met Dexia Bank in het kader van de lange en korte termijn financieringen, werden gemeld bij "Gebeurtenissen tijdens het boekjaar", "Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar" en "Risico's". Gezien Dexia Bank bewaarder en promotor is van de vastgoedbevak, werden deze verrichtingen conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar gemaakt op de website van de vennootschap.
Krachtens de overeenkomst "bewaarder" van 30 oktober 1995 (aangepast middels een addendum d.d. 1 oktober 2008) tussen Serviceflats Invest en Dexia Bank, is een vergoeding verschuldigd van 0,02% berekend op de gemiddelde netto-activa. Op 31 december 2009 bedraagt deze vergoeding € 15.465,21. Tevens is een vergoeding verschuldigd van 1,25% op het bedrag van door Dexia Bank uitbetaalde dividenden van Serviceflats Invest, voor de uitvoering van deze financiële dienst. Op 31 december 2009 bedraagt deze vergoeding € 63.036,54 (inclusief de provisie t.b.v. € 1.901,74 inzake de nog te betalen dividenden).

Transacties met KBC Bank nv

De verrichting afgesloten met KBC Bank in het kader van de lange termijn financieringen, werd beschreven bij "Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar". Gezien KBC Bank promotor is van de vastgoedbevak, zal deze verrichting conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar gemaakt worden op de website van de vennootschap.

Transacties met de bestuurders

Krachtens de beslissing die de Raad van Bestuur reeds in 2004 heeft genomen, werden in 2009 volgende (bruto) vergoedingen uitbetaald aan de bestuurders van de vennootschap:

NAAM	*MANDAAT*	Vergoeding op 31/12/2009
DENISSEN Guy	*Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder*	7.000,00
PINTENS Willy	*Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder*	7.000,00
VAN HEUKELOM Peter *(tot 30/09/2009)*	*Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder*	5.250,00
VAN DEN BROECK Dirk	*Bestuurder*	3.500,00
SUYKENS Mark	*Bestuurder*	3.500,00
BLONDEEL Alfons	*Bestuurder*	3.500,00
DE BRUYN Bart (aan Dexia Bank)	*Bestuurder*	3.500,00
LINT Myriam (aan Dexia Bank)	*Bestuurder*	3.500,00
FORTIS BANK–Koeklenberg/Degrande	*Bestuurder*	2.368,00
		39.118,00

STATUTAIRE BEPERKING VAN OVERDRACHT VAN EFFECTEN

ARTIKEL 11 van de statuten - OVERDRACHT VAN DE BIJZONDERE AANDELEN

11.1. Principe

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

11.2. Overdracht van bijzondere aandelen

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

11.3. Procedure
In het geval dat bijzondere aandelen of daaraan verbonden rechten overeenkomstig de bepaling van dit artikel vooraf te koop moeten worden aangeboden, dient de overdragende aandeelhouder de aandeelhouders die een 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 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 "X. Gecoördineerde statuten").

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 opengevallen, werd gekozen. Zolang de algemene vergadering evenwel om welke reden ook niet in de vacature voorziet, blijven de bestuurders, waarvan de opdracht is verstreken, in functie. Indien een rechtspersoon als bestuurder wordt verkozen, dient een natuurlijke persoon te worden aangeduid die de rechtspersoon zal vertegenwoordigen.
ARTIKEL 16 van de statuten- VOORTIJDIGE VACATURE
Indien een bestuurdersmandaat voor welke reden ook openvalt, zal als volgt in de vacature worden voorzien; betreft het een bestuurder voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen, dan heeft de raad van bestuur het recht om voorlopig – in afwachting van de algemene vergadering – in de vacature te voorzien. betreft het een bestuurder verkozen op voordracht van houders van gewone aandelen, dan wordt door de overblijvende bestuurders, voor zover geen jaarvergadering plaats vindt binnen de zes maanden na kennisname door de raad van bestuur van het openvallen van het bestuurdersmandaat, onmiddellijk een algemene vergadering bijeengeroepen ter benoeming van een nieuwe bestuurder. De nieuwe bestuurder wordt steeds benoemd op voordracht van de aandeelhouders van dezelfde klasse, zoals voorzien in artikel 15. Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.
ARTIKEL 17 van de statuten - VOORZITTERSCHAP
De raad van bestuur kiest een voorzitter onder de bestuurders voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen.
ARTIKEL 24 van de statuten- DAGELIJKS BESTUUR
De raad van bestuur zal het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de vennootschap opdragen aan drie bestuurders die de titel van gedelegeerd bestuurder zullen voeren. De gedelegeerd bestuurders worden door de raad van bestuur gekozen uit de bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen. Het dagelijks bestuur kan enkel worden uitgeoefend door natuurlijke personen. In geval van delegatie van het dagelijks bestuur bepaalt de raad van bestuur de vergoeding die aan deze opdracht is verbonden. De vennootschap is op het vlak van het dagelijks bestuur slecht geldig vertegenwoordigd voor zover twee gedelegeerd-bestuurders gezamenlijk optreden. Twee gedelegeerd-bestuurders kunnen gezamenlijk aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, hun bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden overdragen.

DE REGELS VOOR DE WIJZIGING VAN DE STATUTEN

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

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

ARTIKEL 13 van de statuten - VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN
De vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven in overeenstemming met artikel 620 Wetboek van Vennootschappen. De inkoop van eigen aandelen kan echter slechts gebeuren tegen kontanten.

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

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

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

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), vanaf 1 augustus 2009 vertegenwoordigd door de Heer Roland Jeanquart, erkend revisor (A01313) 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 de boekjaren 2008 en 2009 werd vastgelegd op een bedrag van € 13.400,00 per jaar, exclusief BTW. De vergoeding voor de verrichtingen over het boekjaar 2009 werd aangepast aan de index en bedraagt € 13.752,80, te verhogen met de onkosten. 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. De afschriften van de goedgekeurde notulen van de vergaderingen werden overgemaakt aan de commissaris. De teksten van de notulen met weergave van de beslissingen worden hierna weergegeven:

<u>De Raad van bestuur van 18 maart 2009</u> nam een beslissing in het kader van het door de raad van bestuur van 14 februari 2007 (verduidelijkt door de raad van bestuur van 29 oktober 2008) goedgekeurde bonussysteem voor het personeel.
Notulen:
5. Toekenning bonus personeel boekjaar 2008 op basis van de evaluaties per 31-12-2008 (bijlage 5)
Mevrouw Cornelis, adjunct-directeur, verlaat de vergadering voor de behandeling van dit agendapunt. Dhr. Guy Denissen, gedelegeerd bestuurder, deelt mee dat hij bij de besluitvorming over het voorstel van verdeling van het bonusbedrag m.b.t. het boekjaar 2008 onder de personeelsleden, waartoe hij in zijn functie van algemeen directeur behoort, een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat geviseerd wordt in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Dhr. Denissen heeft de commissaris schriftelijk op de hoogte gesteld van dit strijdig belang per brief van 11 maart 2009, waarvan een afschrift ter tafel wordt gelegd. De betrokkene neemt verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming. De raad van bestuur besliste op 14 februari 2007 om de toekenning van premies aan het personeel op een structurele wijze te reglementeren en aan de vaste wedde een flexibele beloningsvorm toe te voegen. Er werd beslist om als basis voor de berekening van het bedrag dat als bonus in aanmerking komt, de bedragen te weerhouden ingevolge de aangroei van de canonontvangsten, de geproduceerde

vaste activa, het geboekte eigen risico (wordt geboekt in geval geen schadeclaims worden ingesteld binnen de vervaltermijn) en managementvergoedingen (vergoeding voor coördinatie op toegevoegde bouwprogramma's). Verder werd beslist dat de toekenning van de bonus aan de individuele personeelsleden afhankelijk gesteld wordt van een gunstige evaluatie over het voorbije werkjaar. De modaliteiten hiervan werden verder uitgewerkt door het dagelijks bestuur goedgekeurd door de raad van bestuur op 29 augustus 2007. De evaluatie wordt uitgevoerd door de gedelegeerd bestuurders en weergegeven in een evaluatieformulier dat door het betrokken personeelslid mede wordt ondertekend. De algemeen directeur neemt geen deel aan de evaluatie van zichzelf. De verdeling van de totale bonus geschiedt 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. 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, besliste de raad op 14 februari 2007 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. Aldus berekend wordt het bedrag dat voor de bonus m.b.t. het boekjaar 2008 in aanmerking wordt genomen, vastgesteld op 29.658,89 euro. Gezien de nieuw aangeworven secretaresse slechts aan het einde van het boekjaar in dienst is getreden met een proefperiode van 3 maanden, zal zij slechts vanaf 1-1-2009 voor de verdeling van de bonus m.b.t. het boekjaar 2009 in aanmerking worden genomen. Rekening houdende met de verrichte evaluaties en met de verhouding van de bruto maandwedde per 31-12-2008 tot het totaal van de lonen van de betrokken werknemers, beslist de raad van bestuur als volgt tot de verdeling van het totale bonusbedrag van 29.658,89 euro: G. Denissen € 9.179,63, N. Cornelis € 5.322,92, R. Wellens € 5.982,95, V. Tilborghs € 3.181,75, R. Vanderdonck € 3.003,40, A. Tutelaars € 2.988,24. Het betreft brutobedragen waarbij de taksen en de bijdragen RSZ-werkgever ten laste worden genomen door de werkgever. Deze bonus wordt gedeeltelijk cash uitgekeerd en gedeeltelijk via de groepsverzekering.

De raad van bestuur van 15 april 2009 besprak de kandidatuur van de Heer Peter Van Heukelom, die de functie van gedelegeerd bestuurder waarnam, voorgedragen door KBC Bank, voor de opvolging van de algemeen directeur, de Heer Guy Denissen, die op 1 april 2010 op pensioen ging.

Notulen:

7. Herschikking personeelskader

Bespreking kandidatuur van Peter Van Heukelom voor opvolging van de algemeen directeur.

De heer Maarten Terryn, directeur-bouw verlaat de vergadering voor de behandeling van dit agendapunt.

De heer Peter Van Heukelom heeft de Commissaris-revisor per brief van 8 april 2009, waarvan een afschrift ter tafel wordt gelegd, op de hoogte gesteld van het strijdige belang dat betrokkene heeft bij de behandeling van dit agendapunt. De Heer Van Heukelom verlaat vervolgens de vergadering.

De heer Mark Suykens, Voorzitter, ontving op 27 maart 2009 een schrijven van de heer Peter Van Heukelom, waarbij deze zich kandidaat stelt voor de functie van algemeen directeur, in opvolging van de heer Guy Denissen die tijdens de voorgaande vergadering van de Raad aangekondigd had op 1 april 2010 met pensioen te gaan.

Na bespreking besluit de Raad dat, gelet op zijn professionele ervaring en kennis van de onderneming, de Heer Van Heukelom een geschikt kandidaat kan zijn voor de beoogde functie.

De Raad verzoekt de twee andere gedelegeerd bestuurders met betrokkene een voorstel van remuneratie op te maken dat evenwel niet hoger kan zijn dan dat van de huidige algemeen directeur, en dat voor de inloopperiode tot 1 april 2010 rekening houdt met de beperkte verantwoordelijkheden. Ook dienen afspraken gemaakt voor wat betreft de aanvang van de indiensttreding.

De Raad gaat ervan uit dat de heer Van Heukelom bij zijn indiensttreding alle professionele banden met zijn huidige werkgever KBC zal hebben beëindigd. Er dient ook onderzocht of er geen wettelijke of deontologische bezwaren zijn tegen diens kandidatuur omwille van het feit dat de heer Van Heukelom tot bij zijn indiensttreding gedelegeerd bestuurder van de vennootschap is geweest.

De Heer Maarten Terryn en De Heer Peter Van Heukelom vervoegen opnieuw de vergadering.

De raad van bestuur van 20 mei 2009 besliste tot aanwerving van de Heer Peter Van Heukelom in de functie van adjunct algemeen directeur vanaf 1 oktober 2009 en in de functie van algemeen directeur vanaf 1 april 2010.

Notulen:

6. Voorstelling tot aanstelling P. Van Heukelom (bijlage 6)

De heer Peter van Heukelom, gedelegeerd bestuurder op voordracht van KBC, neemt geen deel aan de bespreking en besluitvorming van dit agendapunt. Hij heeft de commissaris-revisor voorafgaandelijk ingelicht omtrent het strijdig

belang dat hij heeft bij de behandeling van dit agendapunt. Op vraag van de raad (agendapunt 7 raad 15-04-2009) is een voorstel van remuneratie (in bijlage 6) uitgewerkt met de betrokkene. De algemeen directeur licht dit voorstel toe aan de raad. De CBFA is ingelicht van deze geplande aanwerving en opvolging van de algemeen directeur en zal zich niet formeel uitspreken. De raad neemt kennis van het gemotiveerd voorstel tot opvolging van de algemeen directeur (bijlage 6) en keurt dit goed. Dhr. P. Van Heukelom wordt aangeworven in de functie van adjunct algemeen directeur vanaf 1 oktober 2009 en algemeen directeur vanaf 1 april 2010. De bijzondere aandeelhouders dienen nog een voorstel te doen wie de Heer Peter Van Heukelom, als gedelegeerd bestuurder op voordracht van KBC, vanaf 01.10.2009 zal vervangen.

De raad van bestuur van 20 mei 2009 keurde de toekenning van een representatie- en verplaatsingsvergoeding goed aan de gedelegeerd bestuurders.
Notulen:
7. Voorstel tot toekenning representatie- en verplaatsingsvergoedingen aan de gedelegeerd bestuurders (bijlage 7)
De heer Peter van Heukelom, gedelegeerd bestuurder op voordracht van KBC, en de heer Willy Pintens , gedelegeerd bestuurder, nemen geen deel aan de bespreking en besluitvorming van dit agendapunt. Zij hebben de commissaris-revisor voorafgaandelijk ingelicht omtrent het strijdig belang dat zij hebben bij de behandeling van dit agendapunt.
De raad neemt kennis van het gemotiveerd voorstel tot toekenning van een representatie - en verplaatsingsvergoeding aan de gedelegeerde bestuurders, behoudens de algemeen directeur, en keurt dit goed met ingang vanaf heden. De representatievergoeding bedraagt 75 euro/maand en de verplaatsingskosten worden aangerekend volgens het wettelijke tarief.

Artikel 24 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 op de vastgoedbevaks werd toegepast naar aanleiding van het afsluiten van kredietovereenkomsten met Dexia Bank als bewaarder en promotor van de bevak en met KBC Bank, promotor van de bevak. Deze verrichtingen werden openbaargemaakt op de website van de vennootschap.
Openbaarmaking van een verrichting met de bewaarder 23/02/2009
Openbaarmaking van een verrichting met de bewaarder 29/09/2009
Openbaarmaking van een verrichting met de bewaarder 05/01/2010

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 worden toegelicht in dit Corporate Governance Hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag.

AANPASSINGEN CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

In 2009 werden geen essentiële wijzigingen aangebracht aan het Corporate Governance Charter.

RAAD VAN BESTUUR

Op 31 december 2009 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	7/7
Willy Pintens	Gedelegeerd bestuurder
Mandaten (*)	bestuurder EKO (Exploitatie Kursaal Oostende)
Aanwezigheden	6/7
Peter Van Heukelom	Gedelegeerd bestuurder *(tot 30 september 2009)*
Mandaten (*)	Hoofd Social Profit & Openbare Sector, KBC Bank (tot 30 september 2009)
Aanwezigheden	6/7
Guy Denissen	Gedelegeerd bestuurder *(tot 31 maart 2010)*
Mandaten (*)	Algemeen Directeur Serviceflats Invest (tot 31 maart 2010) en zaakvoerder Proyectum bvba
Aanwezigheden	7/7
Myriam Lint	Bestuurder
Mandaten (*)	Senior Public Banker, Dexia Bank, bestuurder Finimmo nv
Aanwezigheden	7/7
Bart De Bruyn	Bestuurder
Mandaten (*)	Algemeen Directeur Public Finance Dexia Bank
Aanwezigheden	4/7
Dirk Van den Broeck	Bestuurder
Mandaten (*)	Bestuurder 3P (L) SARL, 3P Air Freighters LTD, 3P Air Freighters Belguim SA, ASL Aviation Group LTD, AMP Limited, Beaulieulaan nv, De Pauw nv, Distri-Invest nv, Alinso nv, Immobilière de la Place Sainte Gudule sa, Immo-Régence sa, Meli nv, New Paragon Investments Limited, New Phoenix Investments Limited, Omega Preservation Fund Luxembourg, PAM Alternative Investments PLC, Park De Haan nv, Petercam & Associés SCRL, Petercam Capital UK Ltd, Petercam Management Ireland Limited, Petercam Management Services nv, Petercam sa, Petercam Services sa, Promotus bvba, Reconstruction Capital II Limited, Urselia nv, Wilma Project Development nv
Aanwezigheden	2/7

Fortis Bank, vert. door **Erik Koeklenberg,** bestuurder*, (tot 30/06/2009)*
Mandaten van de vertegenwoordiger (*)
Director Global Real Estate Group, Merchant Banking
Aanwezigheden 2/4

Fortis Bank, vert. door **Rudy Degrande,** bestuurder, *(vanaf 28/10/2009)*
Mandaten van de vertegenwoordiger (*)
Director Real Estate Finance Group Corporate & Public Bank
Bestuurder Finest nv, Distri-Invest nv, Immo Beaulieu nv, Immobilière Distri-Land nv, Prestibel Left Village nv en Certifimmo nv
Gedelegeerd bestuurder Immo Kolonel Bourgstraat nv en Sowo Invest nv
Vast vertegenwoordiger voor Fortis Bank nv als bestuurder Domus Flandria nv
Aanwezigheden 1/1

op voordracht van de gewone aandeelhouders:

Alfons Blondeel Bestuurder
Mandaten (*) Zaakvoerder MX Entertainment bvba
Aanwezigheden 7/7

Benoeming in 2010:

Hubert De Peuter Bestuurder *(vanaf 13/01/2010)*
Mandaten (*) Directeur Investeringen KBC Real Estate nv, bestuurder Almafin Real Estate nv, Almafin Real Estate Services nv, Apitri nv, Brussels North Distribution nv, Immo Genk-Zuid nv, Immo-Antares nv, Immo-Arenberg nv, Immo-Basilix nv, Immo Campus Blairon nv, Immobilière Distri-Land nv, Immolease-Trust nv, Immo-Marcel Thiry nv, Immo-Quinto nv, Immo-Regentschp nv, Immo-Tres nv, Immo-Zénobe Gramme nv, KBC Rusthuisvastgoed, KBC Vastgoedinvesteringen nv, KBC Vastgoedportefeuille België nv, Mechelen City Center nv, Pericles Invest nv, Poelaert Invest nv, Trustimmo nv, Vastgoedmaatschappij Dorlick nv, Weyveld Vastgoedmaatschappij nv, Immo Lux-Airport nv, KBC Real Estate Luxembourg sa, Luxembourg Nort Distribution nv, Luxembourg Offices Securitisations nv, Dala Beheer bv, Dala XV bv, Double U Building bv, KBC Verzekeringen Vastgoed Nederland 1 bv, FM-A Invest nv, Park De Haan nv, Retail Estates

Peter Van Heukelom Gedelegeerd bestuurder *(vanaf 01/04/2010)*
Mandaten (*) Algemeen directeur Serviceflats Invest (vanaf 01/04/2010)

(*) huidige 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 Goverance Charter van de vennootschap en in de zin van artikel 524 § 4 van het Wetboek van Vennootschappen 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 in principe tweemaandelijks, maar ook telkens wanneer de agenda het vereist. In 2009 heeft de raad zeven maal vergaderd: op 14 januari – 18 maart – 15 april – 20 mei – 1 juli - 26 augustus en 28 oktober.

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

Vermits Serviceflats Invest in 2009 een gemiddeld aantal van 6,5 werknemers tewerkstelde in voltijdse equivalenten en de netto-omzet van het boekjaar 2009 € 6.945.070,16 bedraagt, is de vennootschap aldus vrijgesteld van de verplichting tot oprichting van een auditcomité. De aan het auditcomité toegewezen taken bedoeld in art. 526bis § 4 van het Wetboek van Vennootschappen worden uitgevoerd door de raad van bestuur als geheel, waarbij de Heren Alfons Blondeel (bestuurder op voordracht van de gewone aandeelhouders) en Mark Suykens (voorzitter van de raad van bestuur) als niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen kunnen beschouwd worden.

ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De voornaamste agendapunten die werden behandeld door de raad van bestuur gedurende 2009 kunnen als volgt worden samengevat:

Strategie voor de toekomst

Uitvoering van de projectenplannen
Bespreking van het probleem voorafgaand aan het afleveren van visa door de Orde van Architecten West-Vlaanderen, voor het project te Brugge, 7-torentjes.

Goedkeuring offertevragen/ aanbestedingen

Vastgoeddeskundige
De opdracht van de vastgoeddeskundige Winssinger werd verlengd voor de waarderingen voor het boekjaar 2009.

Financieringsbehoefte
Aan de hand van de planning voor de eerstkomende jaren werden de financieringsbehoeften door de raad ingeschat. Er werd een nieuwe offerteaanvraag voor een lange termijnfinanciering van de eerstvolgende projecten voorbereid.

Herschikking personeelskader
(zie "III. Verslag van de raad van bestuur" "7. Belangenconflicten – verslagen")

Toekenning bonus aan het personeel
De raad besliste tot verdeling van een bedrag van € 29.658,89 (te verhogen met sociale werkgeversbijdragen en provisies voor vakantiegeld) als bonus onder het personeel te verdelen *(zie "III. Verslag van de raad van bestuur" "7. Belangenconflicten – verslagen")*.

Afsluiten van een verzekering bestuurdersaansprakelijkheid

Diverse
Voorbereiding Algemene Vergadering 20 mei 2009.
Goedkeuring publicatiedocument "jaarlijkse informatie".
Opmaak jaarlijks financieel verslag 2009 en halfjaarlijks financieel verslag 2009.
Opmaak persmededeling ter bekendmaking van de jaarresultaten 2009 en de halfjaarresultaten 2009

Opmaak "tussentijdse verklaringen"
Mededeling Transparantiewetgeving van toepassing vanaf 01/09/2008
Aanpassing van het bedrag van de toegekende maaltijdcheques
Bespreking kasplanning
Ontslag en benoemingen bestuurders en wijziging vertegenwoordiging van de commissaris.
Kennisname van diverse nieuwe verplichtingen en regels waaraan de vennootschap dient te voldoen.
Kennisname van het document "status uitvoering beslissingen raad van bestuur".
Kennisname van het document "risicobeheer".
Kennisname van de verslagen van de interne auditor.

DAGELIJKS BESTUUR

Uitvoerende bestuurders: gedelegeerd bestuurders

Willy Pintens, bestuurder EKO (Exploitatie Kursaal Oostende)
Peter Van Heukelom, Hoofd Social Profit & Openbare Sector, KBC Bank *(tot 30/09/2009 en vanaf 1 april 2010 in de functie van Algemeen Directeur Serviceflats Invest)*
Guy Denissen, algemeen directeur, Serviceflats Invest *(tot 31 maart 2010)*
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 € 3.500,00 per jaar aan alle bestuurders en, overeenkomstig de beslissing van de raad van bestuur van 14 april 2004, uit een bijkomend bedrag van € 3.500,00 per jaar aan de gedelegeerd bestuurders. Tevens besliste de raad van bestuur van 20 mei 2009 om vanaf deze datum een representatie- en verplaatsingsvergoeding toe te kennen aan de gedelegeerd bestuurders, behoudens de algemeen directeur. De representatievergoeding bedraagt € 75,00 per maand en de verplaatsingskosten worden vergoed volgens het wettelijke tarief.
De gedelegeerd bestuurders hebben in deze hoedanigheid geen overeenkomst met de vennootschap en genieten derhalve geen contractuele bepalingen zoals pensioenplannen en vertrekregelingen. Op grond van de Belgische wetgeving kan elk bestuursmandaat "ad nutum" (op elk ogenblik) worden beëindigd, zonder enige vorm van vergoeding.
De algemeen directeur, tevens gedelegeerd bestuurder, ontving naast vermelde vergoedingen, volgende vergoedingen in de hoedanigheid van algemeen directeur:

-	gewone bezoldiging	€	101.763,98
-	overige: hospitalisatieverzekering	€	196,76/jaar
	maaltijdcheques	€	5,91/gewerkte dag (vóór 1 juli 2009: € 4,46)
	representatievergoeding	€	1.487,40/jaar
	voordeel alle aard (bedrijfswagen)	€	2.200,56 / jaar
	premie *(*)*	€	9.179,63 *(*) m.b.t. boekjaar 2008, uitbetaling in 2009*

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 "III. Verslag van de raad van bestuur" "7. Belangenconflicten – verslagen"

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), vanaf 1 augustus 2009 vertegenwoordigd door de Heer Roland Jeanquart, erkend revisor (A01313) 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 de boekjaren 2008 en 2009 werd vastgelegd op een bedrag van € 13.400,00 per jaar, exclusief BTW. De vergoeding voor de verrichtingen over het boekjaar 2009 bedraagt € 13.752,80. Door de commissaris, of personen waarmee deze beroepshalve verbonden is, werden in de loop van het boekjaar geen bijkomende opdrachten uitgevoerd.

INTERNE AUDIT

De interne auditfunctie wordt waargenomen door MAZARS Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Anton NUTTENS, Grotesteenweg 224 B 14, 2600 Antwerpen. De vergoeding betaald in 2009 voor deze functie bedraagt € 12.240,00, exclusief BTW.

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 die onder meer toezicht houdt op het naleven van de regels door de Insiders. De compliance officer ziet er ook op toe dat elke nieuwe bestuurder en werknemer van de vennootschap of een derde die als Insider wordt beschouwd deze Regels ondertekent of heeft ondertekend. Deze functie werd, in opvolging van Mevrouw Natascha Cornelis, sinds 1 april 2009 uitgeoefend door de algemeen directeur, de Heer Guy Denissen. Vanaf 1 april 2010 wordt deze functie ingevuld door de Heer Peter Van Heukelom, die de functie van de Heer Denissen zal overnemen vanaf deze datum.

V. VASTGOEDVERSLAG

PROJECTENPLANNEN: STAND VAN ZAKEN OP 31 DECEMBER 2009

Zoals reeds werd meegedeeld, heeft de Vlaamse regering de subsidiëring van serviceflats binnen het Bevak-programma beperkt tot 2000 flats en op dit ogenblik na het bereiken van 2000 serviceflats geen verdere subsidiëring binnen het bestaande Bevak-programma in het vooruitzicht gesteld. De programmatie van maximum 2000 flats werd inmiddels volledig bereikt.

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

De maximale wettelijke schuldgraad van 65% zou door de uitvoering van alle projecten in de pijplijn niet overschreden worden. Alle nieuwe projecten kunnen aldus met een bijkomende kredietlijn gefinancierd worden. Het management denkt niet aan een kapitaalverhoging voor deze verdere groei.

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	1	0	**3**	**46**
6 2001-2002	1	0	0	**1**	**25**
7 2002-2003	4	0	0	**4**	**95**
8 2003-2004	4	0	1	**5**	**119**
9 2004-2005	1	0	0	**1**	**31**
10 2005-2006	1	1	2	**4**	**114**
11 2006-2007	2	1	1	**4**	**107**
12 2007-2008	0	3	1	**4**	**98**
13 2008-2009	0	0	13	**13**	**469**
TOTAAL	**53**	**6**	**18**	**77**	**2.000**

Voor de projecten die werden opgenomen in het investeringsprogramma maar waarvoor nog geen onroerende leasingovereenkomst werd afgesloten, werd steeds een principieel akkoord tot samenwerking met de bevak overeengekomen. Wijzigingen in het aantal flats kunnen noodzakelijk zijn wanneer bijvoorbeeld blijkt dat het terrein niet geschikt is voor het aantal flats die oorspronkelijk werden voorzien, zodat het ontwerp dient aangepast te worden.

Op 31 december 2009 zijn volgende 6 projecten in uitvoering: 35 flats voor het OCMW te Brugge, 21 flats voor de vzw Rusthuizen Zusters van Berlaar te Nijlen, 10 serviceflats voor het OCMW van Essen, 31 flats voor de uitvoering van het tweede project voor het OCMW van Tienen, 16 flats voor het OCMW van Lennik en 18 flats voor de uitvoering van het tweede project voor het OCMW van Zaventem.

Begin 2009 werd het eerste project van 36 serviceflats voor het OCMW van Sint-Niklaas opgeleverd en in gebruik genomen. Op 1 augustus 2009 werd het project voor het OCMW van Zonhoven in gebruik genomen en het project te Beringen werd in gebruik genomen op 1 oktober 2009.

Afhankelijk van het bekomen van de bouwvergunning, zullen volgende projecten wellicht in de loop van 2010 starten: Brecht (Sint-Job), Beerse, Brugge (Assebroek), Kortemark, Vorselaar, Meise, Schilde, Liedekerke, Bredene, Sint-Niklaas, Heusden-Zolder, Mol, Brugge (Ten Boomgaarde) en Hooglede (Gits). Voor volgende 4 projecten werden aanbestedingen gepland: Opwijk, Assenede (Boekhoute), Destelbergen en Ham. Dit laatste project werd toegevoegd aan projectenplan nummer 13. Gezien voor het project te Mol 39 flats minder opgenomen werden in de bevak-financiering, kon het project te Ham toegevoegd worden met 38 flats. Eén flat werd toegevoegd aan het project te Brugge (Ten Boomgaarde).

VASTGOEDOVERZICHT

PROJECTEN IN STUDIE OP 31 DECEMBER 2009

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde *(a)*
VLAAMS-BRABANT			
OPWIJK – Kloosterstraat (2de fase)	OCMW	32	30,00
OOST-VLAANDEREN			
ASSENEDE – Boekhoute	OCMW	11	1.604,06
DESTELBERGEN – Kouterlaan	OCMW	20	30,00
LIMBURG			
HAM – Speelstraat (Kwaadmechelen)	OCMW	38	0,00
4 projecten		**101**	**1.664,06**

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

PROJECTEN IN AANBESTEDING / AANBESTEED OP 31 DECEMBER 2009

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde *(a)*
ANTWERPEN			
BRECHT – St. Job	OCMW	36	36.333,89
SCHILDE – Molenstraat	VZW	24	2.687,33
BEERSE – Boudewijnstraat	OCMW	37	50.609,14
MOL – Jakob Smitslaan	OCMW	50	55.941,38
VORSELAAR – Nieuwstraat	OCMW	22	3.454,94
VLAAMS-BRABANT			
LIEDEKERKE - Fabriekstraat	OCMW	36	23.945,82
MEISE – Wolvertem	OCMW	41	32.619,11
OOST-VLAANDEREN			
SINT-NIKLAAS – 2de fase	OCMW	60	3.263,60
WEST-VLAANDEREN			
BRUGGE – Zeventorentjes	OCMW	33	3.894,47
KORTEMARK – Hospitaalstraat	OCMW	33	22.085,15
BRUGGE – Ten Boomgaarde	OCMW	38	100.341,10
BREDENE - Duinenstraat	OCMW	48	31.948,25

HOOGLEDE – Gits	OCMW	20	74.752,00
LIMBURG			
HEUSDEN-ZOLDER - Hesdinstraat	OCMW	28	13.732,36
14 projecten		**506**	**455.608,54**

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

PROJECTEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2009

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aantal flats	Raming kostprijs *(b)*	Aanschaffingswaarde *(a)*
ANTWERPEN				
ESSEN - Masstraat (uitbr.)	OCMW	10	1.059.601,91	733.547,28
NIJLEN - Kerkenvelden	VZW	21	2.237.139,40	186.215,24
VLAAMS-BRABANT				
TIENEN – Houtemstraat	OCMW	31	3.307.458,02	2.373.789,90
LENNIK - Stationsstraat	OCMW	16	1.459.688,78	63.733,85
ZAVENTEM - St-Stev.-Woluwe	OCMW	18	2.673.964,84	672.154,44
WEST-VLAANDEREN				
BRUGGE – Vliedberg	OCMW	35	5.656.665,44	2.242.901,57
6 projecten		**131**		**6.272.342,48**

(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 2009

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aantal flats	Aanschaffings-waarde *(a)*	Reële waarde (c)	Investeringswaarde (b)
ANTWERPEN					
ZWIJNDRECHT–Dorp	OCMW	26	1.651.929,65	2.072.000	2.080.000
ZOERSEL–St.-Antonius	OCMW	24	1.491.391,73	1.808.000	1.814.000
HOOGSTRATEN–Loenh.weg	OCMW	23	1.591.192,89	1.957.000	1.964.000
ARENDONK-Horeman	OCMW	20	1.258.806,57	1.590.000	1.596.000
DEURNE-Boterlaar	OCMW	24	1.642.136,89	2.108.000	2.116.000
KAPELLEN–Hoogboom	VZW	22	1.386.416,23	1.784.000	1.791.000
KONTICH-Altena	OCMW	25	2.128.076,52	2.728.000	2.740.000
ESSEN–Maststraat	OCMW	20	1.439.363,34	1.855.000	1.863.000
RETIE-Kloosterhof	OCMW	24	1.674.319,74	2.175.000	2.184.000
MERKSEM-De Brem	OCMW	42	2.707.138,69	3.509.000	3.524.000
VOSSELAAR-Woestenborghsln	OCMW	17	1.215.136,97	1.582.000	1.589.000
ANTWERPEN-Grisarstraat	OCMW	28	2.453.562,72	3.192.000	3.206.000
HEMIKSEM-St.Bernardusabdij	OCMW	24	1.685.377,26	2.169.000	2.179.000
RAVELS-Mgr. Paapsstraat	OCMW	25	1.836.289,37	2.375.000	2.386.000
BRECHT-Gasthuisstraat	OCMW	25	1.903.193,13	2.329.000	2.339.000
EKEREN–Geestenspoor	OCMW	19	1.731.724,68	1.701.000	1.710.000
WEST-VLAANDEREN					
HOOGLEDE–Hogestraat	OCMW	22	1.437.339,01	1.814.000	1.821.000
LICHTERVELDE–Statiestraat	OCMW	19	1.230.240,98	1.567.000	1.573.000
TORHOUT–K. de Goedelaan	OCMW	21	1.306.796,30	1.632.000	1.638.000
LO-RENINGE–Reninge	OCMW	10	698.604,38	873.000	876.000
ROESELARE–Centrum	OCMW	30	1.901.389,12	2.441.000	2.451.000
ZEDELGEM-Loppem	OCMW	14	995.172,10	1.281.000	1.286.000
WAREGEM-Zuiderlaan	OCMW	63	4.854.264,93	6.321.000	6.348.000
WERVIK-Gasstraat	OCMW	17	1.215.889,38	1.557.000	1.563.000
BRUGGE-St.-Andries	OCMW	36	2.718.417,54	3.476.000	3.490.000

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aantal flats	Aanschaffings-waarde *(a)*	Reële waarde (c)	Investeringswaarde (b)
MENEN-Lauwe	OCMW	19	1.385.782,73	1.801.000	1.809.000
MOORSLEDE-Marktstraat	OCMW	17	1.411.631,96	1.480.000	1.486.000
OOST-VLAANDEREN					
NINOVE-Denderwindeke	OCMW	20	1.212.658,83	1.517.000	1.523.000
ASSENEDE-Bassevelde	VZW	15	888.510,01	1.123.000	1.127.000
AALST-Moorsel	OCMW	47	2.924.145,95	3.699.000	3.713.000
NINOVE–Burchtstraat	OCMW	17	1.149.451,51	1.477.000	1.483.000
ASSENEDE–Oosteeklo	OCMW	16	1.046.421,43	1.351.000	1.356.000
DE PINTE–Bommelstraat	OCMW	20	1.355.767,48	1.745.000	1.752.000
HAMME–Roodkruisstraat	OCMW	20	1.361.852,97	1.755.000	1.762.000
DEINZE-Ten Bosse	VZW	19	1.204.571,93	1.563.000	1.570.000
HAMME-Moerzeke	OCMW	11	996.160,25	1.274.000	1.280.000
ZULTE-Pontstraat	VZW	26	1.920.143,59	2.232.000	2.238.000
WAASMUNSTER–Molenstraat	OCMW	24	2.064.529,27	1.890.000	1.900.000
DESTELBERGEN	OCMW	20	1.998.805,04	1.897.000	1.907.000
SINT-NIKLAAS-Zwijgershoek	OCMW	36	3.377.711,27	3.444.000	3.453.000
VLAAMS-BRABANT					
OPWIJK-Kloosterstraat	OCMW	13	815.873,14	1.031.000	1.035.000
KORTENBERG-Leuvensestnwg	OCMW	24	2.402.192,91	2.132.000	2.143.000
ZAVENTEM–Sterrebeek	OCMW	15	1.808.005,40	3.310.000	3.327.000
TIENEN–Houtemstraat	OCMW	31	3.381.860,97	1.673.000	1.682.000
LIMBURG					
HAMONT–De Kempkens	OCMW	16	1.078.707,46	1.385.000	1.391.000
LEOPOLDSBURG-Heppen	OCMW	19	1.435.709,20	1.857.000	1.865.000
ZONHOVEN-Rozenkransweg	OCMW	31	2.154.751,95	2.796.000	2.808.000
LEOPOLDSBURG-Centrum	OCMW	31	2.304.535,76	2.947.000	2.960.000
AS-Dorpstraat	OCMW	18	1.457.524,43	1.836.000	1.845.000
HAMONT-ACHEL–Achel	OCMW	25	3.144.985,21	3.140.000	3.148.000
DILSEN-STOKKEM–Langs de Graaf	OCMW	28	3.330.436,58	3.362.000	3.379.000
ZONHOVEN-Dijkbeemdenweg	OCMW	40	5.622.184,37	6.110.000	6.128.000
BERINGEN-Klitsbergwijk	OCMW	24	2.891.145,75	2.824.000	2.835.000
53 projecten		**1.262**	**100.280.227,47**	**118.547.000**	**119.032.000**

(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 2009

PROVINCIE / GEMEENTE	Ingang erfpacht	Ontvangen canon *(1)*	Verzekerde waarde *(2)*	Effectief Gebruik *(3)*
ANTWERPEN				
ZWIJNDRECHT	01/10/1997	148.942,56	1.429.613,34	niet gekend
ZOERSEL	01/06/1998	118.506,24	1.283.194,93	100%
ARENDONK	01/12/1998	113.496,00	1.050.613,98	100%
HOOGSTRATEN	01/01/1999	132.664,92	1.323.036,05	100%
DEURNE	01/02/2000	148.055,04	1.318.387,38	100%
KAPELLEN	01/02/2000	125.001,36	1.288.259,07	100%
ESSEN	01/01/2001	129.775,20	1.165.628,20	100%
RETIE	01/11/2001	150.955,20	621.127,08	100%
MERKSEM	01/01/2002	244.072,08	871.697,37	niet gekend
VOSSELAAR	01/06/2002	109.554,12	430.284,58	100%
ANTWERPEN (AKA)	01/01/2003	221.217,12	718.280,65	100%
KONTICH	01/12/2003	187.785,00	895.224,58	niet gekend
HEMIKSEM	01/05/2004	148.720,32	2.191.183,00	100%
BRECHT	01/04/2005	141.453,00	1.216.910,76	100%

RAVELS	01/08/2004	162.039,00	561.881,56	76%
EKEREN	01/07/2006	107.319,60	527.990,35	100%
WEST-VLAANDEREN				
TORHOUT	01/02/1998	117.822,60	1.185.172,32	100%
HOOGLEDE	01/02/1999	129.589,68	1.492.469,64	100%
LICHTERVELDE	01/02/1999	110.919,72	1.132.407,67	100%
LO-RENINGE	01/03/1999	59.521,20	551.543,46	100%
ROESELARE	01/10/2000	171.432,00	1.551.196,33	97%
ZEDELGEM	01/09/2001	86.372,16	375.604,58	niet gekend
WERVIK	01/03/2002	104.629,56	671.264,07	100%
WAREGEM	01/04/2002	437.655,96	3.795.305,31	niet gekend
BRUGGE	01/12/2002	221.248,80	944.635,21	97%
MENEN	01/03/2003	124.944,00	555.425,10	100%
MOORSLEDE	01/01/2006	81.039,00	477.856,01	100%
OOST-VLAANDEREN				
NINOVE-Denderwindeke	01/11/1997	109.334,40	1.044.505,81	niet gekend
ASSENEDE-Bassevelde	01/06/1998	80.109,00	811.548,10	100%
AALST	01/09+11/98	263.643,00	2.284.370,71	100%
NINOVE	01/01/2000	103.636,08	912.921,50	niet gekend
ASSENEDE-Oosteeklo	01/06/2000	94.346,88	1.169.194,69	100%
DE PINTE	01/08/2000	122.236,80	1.097.897,81	100%
HAMME	01/01/2001	122.788,80	1.238.490,80	niet gekend
DEINZE	01/03/2002	108.600,96	906.005,00	100%
HAMME-Moerzeke	01/05/2004	88.898,92	300.819,65	100%
ZULTE	01/06/2005	93.649,92	595.814,12	100%
WAASMUNSTER	01/12/2005	117.745,92	697.046,93	100%
DESTELBERGEN	01/11/2006	115.184,40	600.629,30	100%
SINT-NIKLAAS	01/02/2009	102.845,16	1.631.812,54	100%
VLAAMS-BRABANT				
OPWIJK	01/03/1998	73.560,24	696.568,88	100%
KORTENBERG	01/06/2007	130.314,24	742.522,02	100%
TIENEN	01/04/2008	205.950,36	1.010.999,74	niet gekend
ZAVENTEM-Sterrebeek	01/09/2008	104.079,60	549.923,76	100%
LIMBURG				
HAMONT-ACHEL	01/11/2000	97.257,60	972.542,97	100%
ZONHOVEN	01/10/2001	194.273,28	754.824,79	100%
LEOPOLDSBURG-Heppen	01/11/2003	126.690,48	470.860,10	100%
LEOPOLDSBURG	01/09/2004	200.612,16	833.141,60	100%
AS	01/10/2005	124.709,76	400.884,21	100%
ACHEL	01/12/2007	90.039,75	1.104.608,99	100%
DILSEN-STOKKEM	01/05/2008	210.712,32	1.100.841,53	100%
ZONHOVEN-2de fase	01/08/2009	50.218,00	2.360.844,65	98%
BERINGEN	01/10/2009	29.396,88	1.071.539,26	67%
TOTAAL	**53 projecten**	**7.195.566,35**		

(1) werkelijk ontvangen canon in 2009 – 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 In de leasingovereenkomst wordt de verplichting opgenomen voor de leasingnemer om de nodige brandverzekering af te sluiten voor de nieuwbouwwaarde (zijnde de aanschaffingswaarde zoals vermeld bij "Uitgevoerde, opgeleverde projecten op 31 december 2009".
(3) de gegevens van het effectief gebruik (bewoningsgraad) zijn deze gekend op 31/12/2009.

VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE

Uitgevoerde projecten

Serviceflats	Residentie	Adres	Reële waarde	Investerings-waarde
OCMW Zwijndrecht	"'t Lam"	Zwijndrecht - Dorp Oost	2.072.000	2.080.000
OCMW Zoersel	"De Loteling"	Zoersel, St. Antonius – Kapellei	1.808.000	1.814.000
OCMW Hoogstraten	"De Linde"	Hoogstraten - Loenhoutseweg	1.957.000	1.964.000
OCMW Arendonk	"De Peulder"	Arendonk – Bellekens, De Horeman	1.590.000	1.596.000
OCMW Antwerpen	"Papegaaienhof"	Antwerpen, Deurne - De Boeyln/Boterlaar	2.108.000	2.116.000
VZW Welvaart	"d'Hoge Bomen"	Kapellen – Hoogboomsesteenweg	1.784.000	1.791.000
OCMW Kontich	"Altena"	Kontich - Antwerpsesteenweg	2.728.000	2.740.000
OCMW Essen	"Mastbos"	Essen – Maststraat	1.855.000	1.863.000
OCMW Retie	"Kloosterhof"	Retie – Boekweitbaan	2.175.000	2.184.000
OCMW Antwerpen	"De Brem II"	Merksem - De Brem	3.509.000	3.524.000
OCMW Vosselaar	"'t Kloosterhof"	Vosselaar – P. Woestenborghsln/Bergakker	1.582.000	1.589.000
OCMW Antwerpen	"Adolf Stappaerts"	Antwerpen – Professor Claraplein (AKA)	3.192.000	3.206.000
OCMW Hemiksem	"Sint-Bernardus"	Hemiksem - Sint-Bernardusabdij	2.169.000	2.179.000
OCMW Ravels	"De Wilders"	Ravels - Mgr. Paapsstraat	2.375.000	2.386.000
OCMW Brecht	"Het Sluisken"	Brecht - Gasthuisstraat	2.329.000	2.339.000
OCMW Antwerpen	"Geestenspoor"	Ekeren – Geestenspoor	1.701.000	1.710.000
OCMW Hooglede	"Zevekote"	Hooglede - Stadenstraat/Hogestraat	1.814.000	1.821.000
OCMW Lichtervelde	"D'Hooge"	Lichtervelde – Statiestraat/Dr. Roelenslaan	1.567.000	1.573.000
OCMW Torhout	"Roger Windels"	Torhout - Karel de Goedelaan	1.632.000	1.638.000
OCMW Lo-Reninge	"Soetschip"	Lo-Reninge, Reninge - Lostraat	873.000	876.000
OCMW Roeselare	"Zilverschoon"	Roeselare – Beversesteenweg	2.441.000	2.451.000
OCMW Zedelgem	"Eugenie Soenens"	Zedelgem, Loppem – Ieperweg	1.281.000	1.286.000
OCMW Waregem	"De Varent"	Waregem – Zuiderlaan	6.321.000	6.348.000
OCMW Wervik	"Ter Drapiers"	Wervik – Gasstraat	1.557.000	1.563.000
OCMW Brugge	"Meulewech"	Brugge, St. Andries – Pastoriestraat	3.476.000	3.490.000
OCMW Menen	"De Vlasblomme"	Menen – Deken Darrasstr./Grote Molenstr.	1.801.000	1.809.000
OCMW Moorslede	"Leonie"	Dadizele - Leonie de Croixstraat	1.480.000	1.486.000
OCMW Ninove	"De Lavondel"	Ninove, Denderwindeke – Stnwg op Edingen	1.517.000	1.523.000
VZW St.-Bernardus	"Noach"	Assenede, Bassev.- Nieuwe Boekhoutestr.	1.123.000	1.127.000
OCMW Aalst	"De Kaalberg"	Aalst, Moorsel - Pachting	3.699.000	3.713.000
OCMW Ninove	"Denderzicht"	Ninove – Burchtstraat	1.477.000	1.483.000
OCMW Assenede	"Aster"	Assenede, Oosteeklo - Koning Albertstraat	1.351.000	1.356.000
OCMW De Pinte	"Herfstdroom"	De Pinte, Polderbos – Bommelstraat	1.745.000	1.752.000
OCMW Hamme	"Den Eendengaerd"	Hamme – Roodkruisstraat	1.755.000	1.762.000
VZW St. Vincentius	"Ten Bosse II"	Deinze - Ten Bosse	1.563.000	1.570.000
OCMW Hamme	"Den Craenevliet"	Hamme, Moerzeke - Killestraat	1.274.000	1.280.000
VZW St. Vincentius	"Ponthove"	Zulte - Pontstraat	2.232.000	2.238.000
OCMW Waasmunster	"Cuesta"	Waasmunster - Molenstraat	1.890.000	1.900.000
OCMW Destelbergen	"De Lijsterbes"	Heusden - Steenvoordestraat	1.897.000	1.907.000
OCMW Sint-Niklaas	"De Goudbloem"	Sint-Niklaas – Zwijgershoek	3.444.000	3.453.000
OCMW Opwijk	"Den Eikendreef"	Opwijk - Kloosterstraat	1.031.000	1.035.000
OCMW Kortenberg	"Dry Coningen"	Kortenberg - Leuvensesteenweg	2.132.000	2.143.000

Serviceflats	Residentie	Adres	Reële waarde	Investerings-waarde
OCMW Tienen	"Houtemhof"	Tienen - Houtemstraat	3.310.000	3.327.000
OCMW Zaventem	"De Sterre"	Sterrebeek - Mechelsesteenweg	1.673.000	1.682.000
OCMW Hamont	"De Kempkens II"	Hamont – De Kempkens	1.385.000	1.391.000
OCMW Leopoldsburg	"'t Heppens Hof"	Heppen - Hamsesteenweg	1.857.000	1.865.000
OCMW Zonhoven	"De Parel"	Zonhoven – Rozenkransweg	2.796.000	2.808.000
OCMW Leopoldsburg	"Chazal"	Leopoldsburg - De Wittelaan	2.947.000	2.960.000
OCMW As	"Kompas"	As - Dorpsstraat	1.836.000	1.845.000
OCMW Hamont	"De Lier"	Achel - Michielsplein	3.140.000	3.148.000
OCMW Dilsen-Stokkem	"Langs de Graaf"	Dilsen-Stokkem – Langs de Graaf	3.362.000	3.379.000
OCMW Zonhoven	*"De Brug"*	Zonhoven – Dijkbeemdenweg	6.110.000	6.128.000
OCMW Beringen	*"niet gekend"*	Beringen – Klitswijkberg	2.824.000	2.835.000
TOTAAL UITGEVOERDE PROJECTEN			**118.547.000**	**119.032.000**

Projecten in uitvoering

Serviceflats	Residentie	Adres	Waardering *(*)*
OCMW Essen	*"niet gekend"*	Essen – Maststraat	733.547
VZW Rusthuizen zusters van Berlaar	*"niet gekend"*	Nijlen - Kerkeblokken	186.215
OCMW Brugge	"De Vliedberg"	Sint-Pieters – De Vliedberg	2.242.902
OCMW Tienen	*"niet gekend"*	Tienen – Houtemstraat (fase 2)	2.373.790
OCMW Zaventem	*"niet gekend"*	Sint-Stevens-Woluwe – De Veste	672.154
OCMW Lennik	"Den Bleek"	Sint-Kwintens-Lennik – Stationsstraat	63.734
TOTAAL PROJECTEN IN UITVOERING			**6.272.342**

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 € 457.272,60 worden niet door de vastgoeddeskundige gewaardeerd

Conform het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, gewijzigd door het KB van 21 juni 2006, dient de vennootschap de serviceflatgebouwen in haar bezit door een onafhankelijke vastgoeddeskundige te laten waarderen.
Er wordt hierbij volledigheidshalve op gewezen dat de serviceflats evenwel, ingevolge de toepassing van IAS/IFRS, niet als vastgoed op de activa worden geboekt, maar met toepassing van IAS 17 worden opgenomen als financiële vordering op de tegenpartij, zijnde de OCMW's en vzw's. Meer informatie inzake de boekingswijze is opgenomen bij "Grondslagen voor financiële verslaggeving" onder de rubriek "Toelichting bij de jaarrekening".

VI. STATUTAIRE JAARREKENING

1. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

ROERENDE VOORHEFFING

De Europese Commissie heeft in een persbericht op 28 januari 2010 bekendgemaakt dat ze "België formeel verzoekt om de bepalingen in de belastingwetgeving met betrekking tot dividenduitkeringen van ("vastgoedbevaks"), te wijzigen." België verleent namelijk een vrijstelling van roerende voorheffing uitsluitend voor dividenden uitgekeerd door Belgische vastgoedbevaks die ten minste 60 % van hun activa investeren in woningvastgoed in België". Volgens de Europese Commissie zou dit tot een discriminerende behandeling leiden. De Europese Commissie viseert dus niet de vrijstelling van roerende voorheffing, maar wel de toekenningsvoorwaarden van deze vrijstelling.

AFSLUITEN LANGE TERMIJN FINANCIERINGEN

Op 1 februari 2010 werden nieuwe offertevragen gericht aan KBC Bank, Dexia Bank, Fortis Bank en ING Bank voor de financiering van de eerstvolgende projecten. Aangezien Dexia Bank en KBC dezelfde voorwaarden bieden, zal met beiden een kredietovereenkomst gesloten worden ter financiering van een zestal projecten voor een totaal bedrag van 20 miljoen euro. *(Gezien Dexia Bank bewaarder en promotor is en KBC Bank promotor is van de vastgoedbevak, zal deze verrichting conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar worden gemaakt op de website van de vennootschap)*

2. WINST- EN VERLIESREKENING *(STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME)*

		Toelichting	**2009**	**2008**
I.	Huurinkomsten (+)			
	Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	*C. a.*	6.945.070,16	6.461.381,14
NETTO HUURRESULTAAT			**6.945.070,16**	**6.461.381,14**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			**6.945.070,16**	**6.461.381,14**
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	*C. b.*	-1.201.000,06	-1.118.107,66
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	*C. c.*	904.876,92	1.166.605,37
	andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten		*-6.272.342,48*	*-7.220.236,95*
	andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten		*6.862.905,00*	*8.129.514,74*
	overige operationele opbrengsten en kosten		*314.314,40*	*257.327,58*
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			**6.648.947,02**	**6.509.878,85**
OPERATIONEEL RESULTAAT			**6.648.947,02**	**6.509.878,85**
XIX.	Financiële opbrengsten (+)	*C. d.*	284.743,22	257.135,36
XX.	Interestkosten (-)	*C. e.*	-371.636,04	-857.953,48
XXI.	Andere financiële kosten (-)	*C. f.*	-75.167,93	-5.742.088,41
FINANCIEEL RESULTAAT (XIX + XX + XXI)			**-162.060,75**	**-6.342.906,53**

De statutaire jaarrekening en het jaarverslag werden opgesteld door de raad van bestuur van 14/04/10 en worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 19/05/10. Balans, winst- en verliesrekening, kasstroomtabel en toelichtingen vormen samen de statutaire jaarrekening.

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**6.486.886,27**	**166.972,32**
XXII. Vennootschapsbelasting (-)	*C. g.*	-15.889,94	-13.707,39
BELASTINGEN		**-15.889,94**	**-13.707,39**
NETTO RESULTAAT		**6.470.996,33**	**153.264,93**

Tot op heden heeft de vennootschap geen "ander uitgebreid inkomen" (other comprehensive income) in de zin van IAS 1, waardoor voor beide periodes (zowel voor 2009 als voor 2008), het "totaal uitgebreid inkomen" (total comprehensive income) overeenstemt met het netto resultaat.

Het operationeel vastgoedresultaat van de vennootschap is gestegen ten opzichte van het vorige boekjaar ingevolge drie projecten die in de loop van het boekjaar ter beschikking werden gesteld en aldus in erfpacht werden gegeven wat bijkomende canon-ontvangsten (huurinkomsten) genereerde. Tevens werden de reeds lopende erfpachtvergoedingen (canon-ontvangsten) aangepast aan de stijging van de index der consumptieprijzen.

Voornamelijk omwille van de verhoogde loonlasten door de herschikking van het personeelskader, zijn de algemene kosten van de vennootschap gestegen. Er werden eveneens minder operationele opbrengsten m.b.t. de projecten gegenereerd doordat een lagere economische waarde kon ingeboekt worden ten opzichte van boekjaar 2008. *(*)*

Serviceflats Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. De reële waarde van de financiële instrumenten die gekoppeld werden aan deze financieringen, worden conform de IAS/IFRS regels, bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering), geboekt. Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de financiële kosten of opbrengsten in de winst- en verliesrekening. Gezien de reële waarde van de 16 afgesloten swap-verrichtingen positiever waarderen ten opzichte van einde van boekjaar 2008, werden de financiële opbrengsten voor boekjaar 2009 met € 105.314,04 verhoogd. *(In boekjaar 2008 werd nog een "andere intrestkost" geboekt met betrekking tot deze financiële instrumenten t.b.v. € 5.741.609,52).* Voor boekjaar 2009 diende bij deze rubriek een negatieve reële waarde geboekt te worden van € 74.208,49, zijnde de reële waarde van de financieringsovereenkomst voor het project te Nijlen waarbij werd gebruik gemaakt van een "forward intrest rate".

(*) voor de verwerking van de leasingcontracten conform IAS/IFRS, zie "Grondslagen voor financiële verslaggeving"

3. RESULTAAT PER AANDEEL

	2009	**2008**
netto resultaat toerekenbaar aan gewone en bijzondere aandeelhouders	**6.470.996,33**	**153.264,93**
totaal aantal aandelen	10.210	10.210
per aandeel	**633,79**	**15,01**
rendement t.a.v. uitgifteprijs van € 5.949,44	10,65%	0,25%
beurkoers aandeel SFI op afsluitdatum 31/12	9.606,01 €	8.650,00 €
rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum 31/12	6,60%	0,17%

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.

4. BEPALING VAN HET BEDRAG VAN VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING

Het minimaal uit te keren resultaat werd berekend in overeenstemming met artikel 7 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006.
De uitkeringsplicht opgenomen in artikel 7 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 geldt enkel indien er winst van het boekjaar is.
Voor Serviceflats Invest betekent dit concreet dat 80% van het gecorrigeerde resultaat minimaal 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.

	2009	**2008**
netto resultaat	**6.470.996,33**	**153.264,93**
+ afschrijvingen	7.809,35	9.694,13
+/- andere niet monetaire bestanddelen		
onroerende leasing-geactualiseerde winstmarge projecten	-340.066,33	-703.707,37
+/- variaties in de reële waarde van vastgoed		
variaties in de reële waarde van financiële activa	-31.105,55	5.741.609,52
gecorrigeerde resultaat	**6.107.633,80**	**5.200.861,21**
80% van het gecorrigeerde resultaat	**4.886.107,04**	**4.160.688,97**
minimum uitkeerbaar als vergoeding van het kapitaal	**4.886.107,04**	**4.160.688,97**
per aandeel	**478,56**	**407,51**
rendement t.a.v. uitgifteprijs van € 5.949,44	8,04%	6,85%
beurkoers aandeel SFI op afsluitdatum 31/12	9.606,01 €	8.650,00 €
rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum 31/12	4,98%	4,71%

5. 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, mits naleving van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

Indien nodig, en zoverre er voldoende winst is, wordt een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en om aan de aandeelhouders, conform het prospectus, een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren.

6. 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 19 mei 2010. De dividenduitkering wordt pas na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders als verplichting opgenomen.

Het minimaal uit te keren resultaat berekend overeenkomstig artikel 7 van het KB van 21 juni 2006 bedraagt € 4.886.107,04. (zie punt "bepaling van het bedrag van de verplichte dividenduitkering" hierboven vermeld)

Het netto resultaat van het boekjaar 2009 bedraagt	**6.470.996,33**

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

- reële waarde van de financiële instrumenten	-31.105,55
- aanpassing economische winstmarge m.b.t. de projecten	-340.066,33
zodat het uitkeerbare resultaat bedraagt.	**6.099.824,45**

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

vergoeding van het kapitaal	**€ 5.156.050,00**

	2009	**2008**
per aandeel	**505,00**	**505,00**
rendement t.a.v. uitgifteprijs van € 5.949,44	**8,49%**	**8,49%**
beurkoers aandeel SFI op afsluitdatum	9.606,01 €	8.650,00 €
rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	5,26%	5,84%

Bij goedkeuring van deze winstverdeling zal een dividend worden uitgekeerd ten bedrage van € 505,00 per aandeel (zoals ook voor boekjaar 2008) wat overeenstemt met een rendement van 8,49% ten opzichte van de initiële uitgiftekoers.

Het dividend is vrijgesteld van roerende voorheffing en is betaalbaar vanaf 26 mei 2010.

7. BALANS *(STATEMENT OF FINANCIAL POSITION)*

ACTIVA		***Toelichting***	**2009**	**2008**
I.	**Vaste Activa**		**110.721.442,50**	**105.327.072,19**
D.	Projectontwikkelingen	*D.a.*	6.729.615,08	7.469.819,29
E.	Andere materiële vaste activa	*D.b.*	17.042,55	11.036,08
F.	Financiële vaste activa	*D.c.*	2.182,40	2.182,40
G.	Vorderingen financiële leasing	*D.d.*	90.657.746,53	84.869.244,81
H.	Handelsvorderingen e.a. vaste activa	*D.e.*	13.314.855,94	12.974.789,61
	m.b.t. projecten in uitvoering		*487.292,09*	*320.874,45*
	m.b.t. opgeleverde projecten		*12.827.563,85*	*12.653.915,16*
II.	**Vlottende activa**		**4.992.699,50**	**334.108,78**
D.	Handelsvorderingen	*E.a.*	8.138,88	45.721,27
E.	Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	*E.b.*	152.029,94	184.056,17
	vennootschapsbelasting		*0,00*	*0,00*
	andere		*152.029,94*	*184.056,17*
F.	Kas en kasequivalenten	*E.c.*	4.787.613,81	44.368,18
G.	Overlopende rekeningen	*E.d.*	44.916,87	59.963,16
TOTAAL ACTIVA			**115.714.142,00**	**105.661.180,97**
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN			**-77.721.376,29**	**-76.406.429,96**
A.	Kapitaal	*F.a.*	-60.744.395,00	-60.744.395,00
D.	Reserves		0,00	0,00
E.	Resultaat	*F.b.*	-16.976.981,29	-15.662.034,96
VERPLICHTINGEN			**-37.992.765,71**	**-29.254.751,01**
I.	**Langlopende verplichtingen**		**-35.631.829,22**	**-22.747.677,25**
B.	Langlopende financiële schulden	*G.a.*	-31.517.293,68	-18.080.913,73
C.	Andere langlopende financiële verplicht	*G.b.*	-4.114.535,54	-4.666.763,52
E.	Andere langlopende verplichtingen		0,00	0,00
II.	**Kortlopende verplichtingen**		**-2.360.936,49**	**-6.507.073,76**
B.	Kortlopende financiële schulden	*G.c.*	0,00	-4.245.000,00
D.	Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	*G.d.*	-2.072.013,93	-1.891.726,63
	vennootschapsbelasting		*-2.389,94*	*-1.203,09*
	andere		*-2.069.623,99*	*-1.890.523,54*
E.	Andere kortlopende verplichtingen	*G.e.*	-152.379,16	-116.372,19
F.	Overlopende rekeningen	*G.f.*	-136.543,40	-253.974,94
TOT. EIGEN VERMOGEN+VERPLICHTINGEN			**-115.714.142,00**	**-105.661.180,97**

De statutaire jaarrekening en het jaarverslag werden opgesteld door de raad van bestuur van 14/04/10 en worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 19/05/10. Balans, winst- en verliesrekening, kasstroomtabel en toelichtingen vormen samen de statutaire jaarrekening.

Het eigen vermogen, alsook het netto-actief, wordt beïnvloedt door de evolutie van de reële waarde van de financiële instrumenten die in de balans moeten worden opgenomen conform de IAS/IFRS normen, zoals ook door de economische waarden van de projecten, opgenomen bij de "handelsvorderingen".
De langlopende financiële schulden bij kredietinstellingen zijn de effectief opgenomen bedragen voor de financieringen van de projecten. Tot op heden werd voor een totaal bedrag van € 38.950.048,37 aan langlopende financieringen vastgelegd, waarvan op 31 december 2009 reeds € 31.517.293,74 werd opgenomen, voor 14 projecten. De andere langlopende financiële verplichtingen bevatten op 31/12/2009 de conform IAS geboekte reële waarden van de financiële instrumenten t.b.v. € 4.114.535,54. De kortlopende verplichtingen zijn voornamelijk samengesteld uit schulden ten aanzien van leveranciers, de overlopende rekeningen en andere schulden.

8. 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.

2009	**2008**
29,1595%	**23,0302%**

9. NETTO ACTIEF PER AANDEEL

	2009	**2008**
totale activa	115.714.142,00	105.661.180,97
opeisbare passiva op korte of lange termijn	-37.992.765,71	-29.254.751,01
	77.721.376,29	**76.406.429,96**
inventariswaarde/aandeel	**7.612,28**	**7.483,49**

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

	Kapitaal	*Resultaat van het boekjaar*	*Overgedragen Resultaat*	*Over te dragen resultaat*	Resultaat	Reserves	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans volgens IFRS op 1 januari 2008	**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**
winst van het boekjaar		*153.264,93*			153.264,93		
dividenden vorige boekjaar		*-5.002.900,00*			-5.002.900,00		
overgedragen resultaat		*-2.586.213,26*	*2.586.213,26*		0,00		
Balans volgens IFRS op 31 december 2008	**60.744.395,00**	***153.264,93***	***4.706.948,54***	***10.801.821,49***	**15.662.034,96**	**0,00**	**76.406.429,96**
Balans volgens IFRS op 1 januari 2009	**60.744.395,00**	***153.264,93***	***4.706.948,54***	***10.801.821,49***	**15.662.034,96**	**0,00**	**76.406.429,96**
winst van het boekjaar		*6.470.996,33*			6.470.996,33		
dividenden vorige boekjaar		*-5.156.050,00*			-5.156.050,00		
overgedragen resultaat		*5.002.785,07*	*-4.706.948,54*	*-295.836,53*	0,00		
Balans volgens IFRS op 31 december 2009	**60.744.395,00**	***6.470.996,33***	***0,00***	***10.505.984,96***	**16.976.981,29**	**0,00**	**77.721.376,29**

Tot op heden heeft de vennootschap geen "ander uitgebreid inkomen" (other comprehensive income) in de zin van IAS 1, waardoor voor beide periodes (zowel voor 2009 als voor 2008), het "totaal uitgebreid inkomen" (total comprehensive income) overeenstemt met het netto resultaat.
Er werd geen onderscheid gemaakt tussen vermogenswijzigingen die wel en deze die niet het gevolg zijn van verrichtingen met aandeelhouders-eigenaars, gezien de vennootschap niet beschikt over minderheidsbelangen.

De statutaire jaarrekening en het jaarverslag werden opgesteld door de raad van bestuur van 14/04/10 en worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 19/05/10. Balans, winst- en verliesrekening, kasstroomtabel en toelichtingen vormen samen de statutaire jaarrekening.

11. KASSTROOMTABEL (STATEMENT OF CASH FLOWS)

	2009	2008
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	**44.368,18**	**63.909,88**
1 KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	**685.724,53**	**-3.507.151,13**
Resultaat voor betaalde intresten en betaalde belastingen	**6.858.522,31**	**1.024.925,80**
betaalde intresten	-371.636,04	-857.953,48
betaalde belastingen	-15.889,94	-13.707,39
Netto resultaat van het boekjaar	**6.470.996,33**	**153.264,93**
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het	**-363.362,53**	**5.047.596,28**
Afschrijvingen en waardeverminderingen		
afschrijvingen op materiële activa	7.809,35	9.694,13
Andere niet kas-elementen		
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps	-31.105,55	5.741.609,52
onroerende leasing-geactualiseerde winstmarge projecten	-590.562,52	-909.277,79
onroerende leasing-afname geactualiseerde winstmarge projecten	250.496,19	205.570,42
NETTO RESULTAAT UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	**6.107.633,80**	**5.200.861,21**
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		
Beweging van de activa	**-4.963.642,60**	**-9.087.499,09**
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	740.204,21	-1.997.295,98
vorderingen financiële leasings	-5.788.501,72	-8.403.981,43
handelsvorderingen	37.582,39	1.399.114,09
terug te vorderen belastingen	32.737,56	-143.193,91
andere kortlopende activa	-711,33	93.863,93
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	15.046,29	-36.005,79
Beweging van de verplichtingen	**-458.266,67**	**379.486,75**
andere verplichtingen	0,00	0,00
handelsschulden	157.780,18	140.918,36
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	22.507,12	38.452,28
overlopende rekeningen	-638.553,97	200.116,11
NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	**-5.421.909,27**	**-8.708.012,34**
2 KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	**-13.815,82**	**-1.067,27**
andere materiële vaste activa	-13.815,82	-1.067,27
3 KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	**4.071.336,92**	**3.488.676,70**
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	**9.191.379,95**	**8.505.331,05**
Toename (+) van de financiële schulden	9.191.379,95	8.505.331,05
Afname (-) van de financiële schulden	0,00	0,00
Verandering in eigen vermogen	**-5.120.043,03**	**-5.016.654,35**
betalingen dividenden vorig boekjaar-oprichtersaandelen	-75.750,00	-73.500,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-aandelen op naam	-21.210,00	-20.580,00
betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-5.023.083,03	-4.922.574,35
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	**4.787.613,81**	**44.368,18**

De statutaire jaarrekening en het jaarverslag werden opgesteld door de raad van bestuur van 14/04/10 en worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 19/05/10. Balans, winst- en verliesrekening, kasstroomtabel en toelichtingen vormen samen de statutaire jaarrekening.

12. 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 is de jaarrekening 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 volgende nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen die verplicht van toepassing zijn vanaf boekjaar 2009 toegepast, namelijk:
- IFRS 7 "Financiële instrumenten: informatieverschaffing"
- IFRS 8 "Operationele Segmenten"
- IAS 1 "Presentatie van de jaarrekening"
- IAS 16 "Materiële vaste activa"
- IAS 19 "Personeelsbeloningen"
- IAS 23 "Financieringskosten"
- IAS 32 "Financiële instrumenten"
- IAS 39 "Financiële instrumenten: opname en waardering"

Enkel door de gewijzigde IAS 1 norm werd de presentatie van de jaarrekening voor boekjaar 2009 aangepast.

Volgende nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen zijn niet van toepassing voor de vennootschap
- IFRS 1 "Eerste Toepassing"

- IFRS 2 "Op aandelen gebaseerde betalingen"
- IFRS 3 "Bedrijfscombinaties"
- IFRS 5 "Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten"
- IAS 20 "Administratieve verwerking van overheidssubsidies en informatieverschaffing van overheidssteun"
- IAS 27 "De geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening"
- IAS 28 "Investeringen in geassocieerde vennootschappen"
- IAS 29 "Financiële verslaggeving in economieën met hyperinflatie"
- IAS 31 "Belangen in joint ventures"
- IAS 36 "Bijzondere waardevermindering van activa"
- IAS 38 "Immateriële activa"
- IAS 40 "Vastgoedbeleggingen"
- IAS 41 "Landbouw"
- IFRIC 9 "Beoordeling van in contracten besloten derivaten"
- IFRIC 15 "Contracten voor de bouw van vastgoed"
- IFRIC 16 "Afdekking van een netto-investering in een buitenlandse activiteit"

De vennootschap heeft niet geopteerd voor een vervroegde toepassing van nieuwe normen, wijzigingen of interpretaties van bestaande normen die van kracht zijn op jaarrekeningen die aanvangen na 1 juli 2009.

Voorstellingsbasis

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

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

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

De geactualiseerde winstmarge van de projecten wordt tijdens de 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.

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

Handelsvorderingen *(andere dan deze m.b.t. de leasingactiviteiten)*
Handelsvorderingen en overige vorderingen betreffen kortlopende vorderingen en worden gewaardeerd aan nominale waarde, verminderd met de eventuele bijzondere waardeverminderingen voor oninbare vorderingen welke als verlies voor bijzondere waardeverminderingen worden opgenomen in de 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.

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

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

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

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

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

Personeelsbeloningen
De vennootschap heeft geen pensioenregelingen. Wel werd door de raad van bestuur een remuneratiebeleid opgemaakt tot uitkering van een premie, in functie van de toename van de winst van de vennootschap.

Belastingen
Alle inlichtingen van fiscale aard worden verstrekt op grond van wetten, decreten en administratieve richtlijnen die op het ogenblik van opstelling van de jaarrekening van kracht zijn.
Hoewel Serviceflats Invest onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, is de grondslag daarvoor zeer beperkt waardoor zij in de praktijk quasi geen vennootschapsbelasting zal betalen. In het algemeen zijn de huuropbrengsten, de financiële opbrengsten en de verwezenlijkte meerwaarden bij de realisatie van activa vrijgesteld van belastingen en wordt de vennootschapsbelasting berekend op de verworpen uitgaven, de abnormale voordelen en geheime commissielonen.

Volgens artikel 161bis en 161ter van het wetboek successierechten is de vennootschap jaarlijks een taks verschuldigd als collectieve beleggingsinstelling van 0,08% berekend op het totaal van de in België op 31 december van het voorafgaande jaar netto uitstaande bedragen.
Tevens geniet de vennootschap cfr. artikel 116 en 118 § 1,6de van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische bevaks.
Vermits Serviceflats Invest exclusief in woongelegenheden in België investeert, zal er in overeenstemming met de bepalingen van het "Wetboek van de Inkomstenbelastingen 92, artikel 313" en het "Koninklijk Besluit tot uitvoering van het WIB 92, artikel 106 § 8 en artikel 117 § 13" geen roerende voorheffing op de dividenden geheven worden. Indien er door een wetswijziging toch roerende voorheffing zou verschuldigd zijn, zal Serviceflats Invest ingevolge de contractuele bepalingen de canonvergoedingen dermate verhogen dat het niveau van de uitgekeerde dividenden (na roerende voorheffing) onaangetast blijft.
Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van successierechten (Wetboek der successierechten, Vlaamse Gewest, artikel 55bis – Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995 - Circulaire nr. 2 van 27 maart 1997). De aandelen moeten op datum van het overlijden minstens 5 jaar eigendom zijn van de houder. Bovendien dient de houder in het bezit zijn gekomen van de aandelen uiterlijk in het jaar 2005, met uitzondering van verkrijging onder echtgenoten en erfgenamen in de eerste graad waarvoor nog geen vrijstelling van successierechten verleend werd. Om de vrijstelling te bekomen dienen de aandelen vermeld te worden in de aangifte van de nalatenschap en dient uitdrukkelijk om de vrijstelling verzocht te worden.
Een geldig attest dient bij de aangifte te worden gevoegd hetwelk wordt afgeleverd door de kredietinstellingen die de financiële dienst verrichten voor Serviceflats Invest. De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5.949,44 worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de netto-dividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap. De voorwaarden tot vrijstelling van successierechten kunnen eveneens geraadpleegd worden op de website www.sfi.be.

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

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.

Gebeurtenissen na balansdatum
Er kunnen zich na balansdatum gebeurtenissen voordoen die bijkomende informatie geven over de financiële situatie van de onderneming op balansdatum (adjusting events). Deze informatie laat toe

schattingen te verbeteren en een betere weerspiegeling te geven van de werkelijke toestand op balansdatum. Deze gebeurtenissen vereisen een aanpassing van de balans en het resultaat. Andere gebeurtenissen na balansdatum worden vermeld in de toelichting indien ze een belangrijke impact kunnen hebben.

B. Risico's

Financieringsstrategie en dekking van het renterisico

Serviceflats Invest dient de nodige lange en korte termijnkredieten op te nemen om enerzijds tijdelijk haar werkingskosten en anderzijds haar investeringen in serviceflatgebouwen te financieren.
Op 31 december 2009 bedraagt de schuldgraad van de Bevak 29,16% 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

Tijdens de bouwfase worden de vorderingsstaten van de aannemers vereffend met kredieten waarvoor Serviceflats Invest indien nodig een korte termijn financiering via straight loans afsluit. De tijdelijke liquiditeitsbehoeften werden gedurende het boekjaar 2009 gefinancierd door kredietlijnen bij Dexia Bank. Ondanks de hogere marge die door de bank werd aangerekend bleef de kostprijs voor deze nieuwe ontleningen beperkt omwille van de daling van de rentevoeten. De impact van deze rentelasten wordt voor de vennootschap grotendeels geneutraliseerd doordat de rentelasten als prefinancieringskosten worden opgenomen in de investeringsbedragen. De totale kost van de straight loans gedurende het boekjaar 2009 bedraagt € 72.236,62. De gemiddelde rentevoet van de opgenomen korte termijn financieringen tijdens 2009, bedraagt 2,38%.

Lange termijn

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

In het kader van de leningen bij Dexia Bank tot 31,5 miljoen euro, werden reeds voor alle 14 projecten de gelden opgenomen. De schuldenlast m.b.t. deze opnames van leningen bedraagt op 31 december 2009 € 31.517.293,68. Begin 2009 werd voor 2 projecten een bijkomende financieringsovereenkomst gesloten met dezelfde kenmerken (uitgezonderd de marge en de termijn die kon beperkt worden) voor een totaal bedrag van € 4.274.653,91. Deze gelden werden op 31 december 2009 nog niet opgenomen. Gezien deze langlopende financieringen gebaseerd zijn op een vlottende rentevoet, is een renterisico aanwezig bij een eventuele rentestijging. Dit risico werd ingedekt door het afsluiten van intrest rate swaps voor hetzelfde bedrag als de langlopende financieringen. Per project worden bij de terbeschikkingstelling van het gebouw (= aanvang erfpachtperiode van 27 jaar) aldus 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 (of korter voor de projecten Essen en Zaventem). Om de leasingnemers de mogelijkheid te bieden vooraf vastgelegde (forward) Intrest Rate Swaps rentevoeten te kunnen vastleggen middels een swapverrichting, werd een ISDA-overeenkomst afgesloten. De swaps werden afgesloten met dezelfde tegenpartij als de leningen zodat het markt- en tegenpartij- risico beperkt blijft. De gemiddelde vaste rentevoet van de 16 ontleningen (middels een swap-verrichting)

bedraagt 4,71% (exclusief de verhogingen van 12, 15,4, 25 of 110 basispunten) voor een totaal bedrag van € 35.791.947,59.

Ingevolge de instabiliteit van de financiële markten tijdens het voorbije boekjaar, werden hogere marges door de banken aangerekend ten aanzien van de marge die werd aangerekend voor de eerste lange termijnfinanciering die in 2004 werd afgesloten. Hierbij werden marges aangerekend van 12, 15,4 en 25 basispunten, terwijl de marges aangerekend voor de financieringen gesloten in 2009, opliepen tot 105, 110 en 115 basispunten. De totale ontleningskost bleef evenwel nog relatief laag omwille van de lage basisrentevoeten.

Op 6 maart 2009 werd voor het project voor de vzw Rusthuizen Zusters van Berlaar te Nijlen een lange termijnfinanciering voor een bedrag van € 1.358.100,72 afgesloten met ING met een looptijd van 16 jaar en 11 maanden. Er werd een vaste rentevoet overeengekomen van 5,4%, zijnde de Forward IRS Ask Duration verhoogd met 105 basispunten. Verhoogd met een marge van 50 basispunten wordt deze rentevoet opgenomen in de leasingovereenkomst. Dit krediet is onderworpen aan een waarborg door Serviceflats Invest en de vzw aan Immomanda nv tot het verlenen van een hypothecair mandaat op de 21 serviceflats ten belope van de ontleende som.

Voor het project te Lennik werd op 15 december 2009 een overeenkomst gesloten met Dexia Bank voor een bedrag van € 1.800.000,00 en een looptijd van 17 jaar. De gelden zullen, zoals bij de vorige financieringen, opgenomen worden bij de terbeschikkingstelling van de gebouwen. Op dat moment zal de vaste rentevoet worden bepaald waardoor geen gebruik dient gemaakt te worden van een financieel instrument. *(zie verder bij "Risico's verbonden aan financiële instrumenten")* De marge die de bank aanrekent bedraagt 115 basispunten. *(Gezien Dexia Bank bewaarder en promotor is van de vastgoedbevak, werd deze verrichting conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar gemaakt op 5 januari 2010.)*

De schommelingen in reële waarde van deze afgeleide financiële instrumenten worden opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Risico's verbonden aan financiële instrumenten

Het resultaat van de vennootschap wordt mede bepaald door de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten, gezien conform de IFRS regels de variaties van de reële waarden van de afgesloten swap-verrichtingen en de afgesloten forward rentevoet dienen geboekt te worden via de resultatenrekening.

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

(*) Dit artikel voorziet dat er geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het netto actief van de vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten. Het netto actief van vennootschappen die hun (statutaire) jaarrekening volgens de IFRS regels moeten opstellen, wordt beïnvloed door schommelingen van de reële waarde van financiële instrumenten. Een reeds bestaande reserve vormt dus een belangrijke marge om op het einde van het boekjaar een eventuele bijkomende negatieve, niet monetaire impact als gevolg van de toepassing van de normen IAS 39, op te vangen. Gezien de bevak niet verplicht is om reserves op te bouwen, werden voorheen overgedragen winsten of verliezen opgenomen bij de rubriek "E. Resultaat". De aanrekening van het dividend gebeurt in deze rubriek, in eerste instantie op het netto-resultaat van het boekjaar, daarna op de overgedragen winsten van de vorige boekjaren en vervolgens op de subrubriek "over te dragen resultaat (impact IFRS openingsbalans)".

Omwille van de verplichte opname van de waardeschommelingen van financiële instrumenten, wat een volatiliteit veroorzaakt in het resultaat, alsook in het eigen vermogen van de vennootschap, heeft de raad van bestuur ervoor geopteerd om in de toekomst geen swap-verrichtingen noch forward rate agreements meer af te sluiten ten behoeve van de financiering van de resterende 18 projecten. Op deze manier kan de vennootschap voorkomen in de toekomst niet te kunnen voldoen aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen *(*).* Teneinde de leasingnemers alsnog marktconforme rentevoeten te kunnen aanbieden, zal als erfpachtvergoeding een rentevoet verschuldigd zijn die gelijk is aan de financieringskost van de vennootschap op het moment van de terbeschikkingstelling van het gebouw, verhoogd met een marge van 50 basispunten. Op deze wijze wordt de impact van de reële waarde van de financiële instrumenten beperkt tot de huidige afgesloten verrichtingen. Op dit moment zou het nadelig zijn voor de vennootschap om deze verrichtingen te annuleren en om te zetten in gewone vaste rentevoeten.

Wisselkoersrisico

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

Liquiditeits- en kasstroomrisico

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

Ter naleving van de verbintenis van de leasingnemers ten aanzien van Serviceflats Invest tot betaling van de einde-opstalvergoeding worden de door het OCMW of de vzw ontvangen subsidies die zij ontvangen vanwege de Vlaamse gemeenschap gestort op een geblokkeerde rekening. Tevens wordt 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.
Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen. Tevens heeft de leegstandsgraad geen impact op de opbrengsten van de bevak.

Inflatierisico

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

Reglementaire risico's

Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van alle toepasselijke regelgevingen, is zij aan het risico van niet-naleving ervan blootgesteld. Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de vennootschap kan haar rendement en de kostprijs van haar gebouwen beïnvloeden. Bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de vennootschap van de wet van 20 juli 2004 en/of van het Koninklijk besluit van 10 april 1995

veronderstelt, zou de vennootschap het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen. De vennootschap beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen. *(zie ook bij "Roerende voorheffing)*
Serviceflats Invest blijft tevens onderworpen aan het Wetboek vennootschappen. De uitkeerbare reserves van de bevak, volgens artikel 617 van het Wetboek vennootschappen (dwz de reserves die de wet of de statuten niet verbiedt uit te keren), bedragen € 10.505.984,96 op 31 december 2009. Deze reserve (bij de rubriek "E. Resultaat) vormt de marge om op een eventuele bijkomende negatieve, niet monetaire impact als gevolg van de toepassing van de normen IAS 39, op te vangen, en de betaling van het dividend op basis van de gegenereerde cash flow mogelijk te maken.
De vennootschap ziet er tevens op toe dat bij het afsluiten van nieuwe financieringsovereenkomsten, de maximale wettelijke schuldgraad van 65%, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 met betrekking tot de vastgoedbevaks niet wordt overschreden. Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst deze ratio niet zou kunnen nageleefd worden, noch dat de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen.

Risico beperking activiteiten tot het segment van huisvesting van bejaarden

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

Interne regels inzake 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. Huurinkomsten	2009	2008
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken		
projecten gefinancierd met eigen middelen van de vennootschap	**5.644.660,36**	**5.524.751,11**
rente - fin. eigen middelen	4.778.032,32	4.777.595,40
rente (indexaties) - fin. eigen middelen	1.072.688,80	919.424,02
afname geactualiseerde winstmarge projecten - fin. eigen middelen	-206.060,76	-172.268,31
projecten gefinancierd met vreemde middelen van de vennootschap	**1.300.409,80**	**936.630,03**
rente - fin. vreemde middelen	1.287.861,64	910.628,49
rente (indexaties) - fin. vreemde middelen	56.983,59	59.303,65
afname geactualiseerde winstmarge projecten - fin. vreemde middelen	-44.435,43	-33.302,11
totaal huurinkomsten	**6.945.070,16**	**6.461.381,14**

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 de voorheen geboekte winstmarge tijdens de constructiefase van de projecten. (zie verder bij punt C.c.)

b. Algemene kosten van de vennootschap	2009	2008
Algemene werkingskosten	**-317.868,89**	**-292.279,71**
bezoldiging van de commissaris van het audit mandaat	-15.016,05	-13.939,00
vergoeding aan de bestuurders	-39.118,00	-42.000,00
andere	-263.734,84	-236.340,71
Kosten verbonden aan het statuut van de bevak	**-203.861,74**	**-249.120,16**
vergoeding depothouder	-15.465,21	-49.664,18
commissiekost dividend	-63.036,54	-61.372,94
bijdrage Euronext	-6.645,57	-7.481,89
vergoeding interne audit	-3.060,00	-20.528,00
kosten vastgoeddeskundige	-52.242,93	-46.515,44
taks instelling voor collectieve beleggingen	-62.177,10	-61.125,14
overige kosten verbonden aan het statuut van de bevak	-1.234,39	-2.432,57
Bezoldigingen	**-671.460,08**	**-567.013,66**
bezoldigingen bedienden	-520.293,82	-438.649,60
sociale zekerheidsbijdragen	-121.024,62	-97.824,64
overige personeelskosten	-30.141,64	-30.539,42
Afschrijvingen	**-7.809,35**	**-9.694,13**
totaal algemene kosten van de vennootschap	**-1.201.000,06**	**-1.118.107,66**

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. € 47.107,92 cfr. het remuneratiebeleid, goedgekeurd door de raad van bestuur van 14 februari 2007 en van 29 oktober 2008.

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 € 3.500,00 per jaar aan alle bestuurders en, overeenkomstig de beslissing van de raad van bestuur van 14 april 2004, uit een bijkomend bedrag van € 3.500,00 per jaar aan de gedelegeerd bestuurders. Tevens besliste de raad van bestuur van 20 mei 2009 om vanaf deze datum een representatie- en verplaatsingsvergoeding toe te kennen aan de gedelegeerd bestuurders, behoudens de algemeen directeur. De representatievergoeding bedraagt € 75,00 per maand en de verplaatsingskosten worden vergoed volgens het wettelijke tarief.
De gedelegeerd bestuurders hebben in deze hoedanigheid geen overeenkomst met de vennootschap en genieten derhalve geen contractuele bepalingen zoals pensioenplannen en vertrekregelingen. Op grond van de Belgische wetgeving kan elk bestuursmandaat "ad nutum" (op elk ogenblik) worden beëindigd, zonder enige vorm van vergoeding.
De algemeen directeur, tevens gedelegeerd bestuurder, ontving naast vermelde vergoedingen, volgende vergoedingen in de hoedanigheid van algemeen directeur:

- gewone bezoldiging € 101.763,98
- overige: hospitalisatieverzekering € 196,76/jaar
  maaltijdcheques € 5,91/gewerkte dag (vóór 1 juli 2009: € 4,46)
  representatievergoeding € 1.487,40/jaar
  voordeel alle aard (bedrijfswagen) € 2.200,56 / jaar

premie *(*)* € 9.179,63 *(*) m.b.t. boekjaar 2008, uitbetaling in 2009*

Personeelsbestand van de vennootschap	**2009**	**2008**
aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	8	6
in voltijdse equivalenten	6,5	5,9

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. Andere operationele kosten en opbrengsten van de vennootschap	**2009**	**2008**
Andere bedrijfskosten	**-6.280.041,85**	**-7.240.613,57**
bijdrage woonvoorrangrecht	-1.168,00	-1.134,90
door te belasten kosten	-5.638,82	-17.846,72
overige bedrijfskosten	-892,55	-1.395,00
kosten projecten in uitvoering	-6.272.342,48	-7.220.236,95
Opbrengsten	**7.184.918,77**	**8.407.218,94**
doorbelasting kosten	7.501,49	68.331,07
andere bedrijfsopbrengsten	23.470,05	11.305,75
vergoedingen deelprojecten	151.701,50	66.126,13
geproduceerde vaste activa	45.963,77	75.402,47
eigen risico	93.376,96	56.538,78
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge opgeleverde projecten	460.679,49	610.672,26
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge projecten in uitvoering	129.883,03	298.605,53
geactiveerde kosten projecten in uitvoering	6.272.342,48	7.220.236,95
totaal operationele kosten en opbrengsten	**904.876,92**	**1.166.605,37**

De andere bedrijfskosten bevatten o.a. de bijdrage die de vennootschap betaalt aan leasingnemers als tussenkomst in de dagprijs van woonvoorranggerechtigde aandeelhouders. Wanneer een leasingnemer (OCMW of vzw) een hogere dagprijs aanrekent aan andere bewoners dan de maximale dagprijs die woonvoorranggerechtigden dienen te betalen, verbindt 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	**6.648.947,02**	**6.509.878,85**

d.	**Financiële opbrengsten**	**2009**	**2008**
	Geïnde intresten en dividenden	**179.429,18**	**257.135,36**
	intresten	2.364,81	57.395,38
	prefinanciering	177.062,26	199.731,29
	financiële kortingen en betalingsverschillen	2,11	8,69
	Variaties in de reële waarde van financiële activa	**105.314,04**	**0,00**
	meerwaarden swap-reeds gerealiseerd	-521.122,43	0,00
	meerwaarden swap-beweging	626.436,47	0,00
	totaal financiële opbrengsten	**284.743,22**	**257.135,36**

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. *(zie e. intrestkosten)*
De reële waarden van de financiële instrumenten met betrekking tot deze financieringen worden bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering), geboekt. Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de financiële kosten of opbrengsten in de winst- en verliesrekening.

e.	**Intrestkosten**	**2009**	**2008**
	Nominale intrestlasten op leningen	**-371.636,04**	**-857.953,48**
	kosten van straight loans	-72.236,62	-74.244,30
	kosten lening lange termijn (vlotttende rentevoet)	-299.399,42	-783.709,18
	totaal intrestkosten	**-371.636,04**	**-857.953,48**

Serviceflats Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten.
Voor de eerste 16 projecten die met vreemde middelen werden gefinancierd, (zie bij "Financieringsstrategie en dekking van het renterisico") werd de vlottende rentevoet die Serviceflats Invest dient te betalen ingevolge deze financieringsovereenkomsten ingedekt door swap-verrichtingen. Door deze swap-transacties die per project afgesloten worden, ontvangt Serviceflats Invest deze vlottende rentevoet en betaald een vaste rentevoet aan Dexia Bank.
De reële waarden van deze financiële instrumenten worden bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering), geboekt. Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de financiële kosten of opbrengsten in de winst- en verliesrekening.

waardering van de 16 afgesloten swap-verrichtingen (ontvangen van Dexia Bank)

financiering t.b.v. het project te	bedrag van de lening	vaste rentevoet van de swap	waardering op 31/12/2009	waardering op 31/12/2008	waardering op 31/12/2007	waardering op 31/12/2006	waardering op 31/12/2005
Moorslede	1.187.486,05	5,100%	-247.751,32	-292.612,66	-51.341,89	-163.735,12	-221.383,02
Sint Niklaas	1.736.652,10	5,050%	-420.948,66	-400.108,11	-22.585,85		
Waasmunster	2.067.360,12	4,040%	51.204,90	-47.155,43	306.264,47	137.585,42	-26.796,32
Zonhoven (2de fase)	2.406.536,94	4,930%	-472.633,08	-486.661,00	17.938,15		
Achel	1.511.366,06	4,860%	-218.061,11	-260.976,93	41.540,49	-81.597,91	
Dilsen-Stokkem	3.003.107,81	4,940%	-454.049,48	-543.109,61	67.059,03	-202.141,94	
Ekeren	1.618.798,95	4,620%	-196.078,99	-255.051,07	67.582,04	-76.998,38	-164.508,05
Sterrebeek	1.667.307,15	4,315%	-165.614,44	-212.727,45	156.330,55	12.858,38	
Tienen	2.993.023,90	4,650%	-421.990,31	-507.846,95	194.554,31	-68.370,93	
Destelbergen	1.885.159,00	4,300%	-101.220,43	-170.548,46	204.810,92	42.625,53	-82.507,10
Kortenberg	2.147.304,69	4,065%	-9.676,10	-128.308,95	266.847,74	144.871,95	

Beringen	2.283.967,00	5,010%	-463.005,24	-485.266,54			
Tienen - 2de fase	3.786.791,37	4,350%	-314.191,06	-381.443,04			
Brugge - Vliedberg	3.222.432,60	4,710%	-440.674,66	-494.947,32			
Essen - 2de fase	1.213.164,72	5,190%	-45.899,83				
St-Stev.-Woluwe	3.061.489,19	5,260%	-119.737,24				
	31.517.293,74	4,639%	-4.040.327,05	-4.666.763,52	1.248.999,96	-254.903,00	-495.194,49

Tevens werd een lange termijnfinanciering afgesloten waarbij een forward intrest rate werd overeengekomen, gedurende de volledige looptijd van de financiering en waarbij de gelden zullen worden opgenomen tijdens het derde kwartaal van 2010.
De waardering van dit financieel instrument werd eveneens, conform de IAS/IFRS normen, opgenomen bij de "intrestkosten", aan de geactualiseerde waarde.

waardering van de afgesloten forward intrest rate

financiering t.b.v. het project te	bedrag van de lening	vaste rentevoet van de lening	opname van de gelden	waardering op 31/12/2009
Nijlen	1.358.100,72	5,400%	01/08/10	-74.208,49

De intrestkosten worden opgedeeld volgens de vervaldatum en de kredietlijn en volgens het karakter van de interestvoet.
De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt voor 2009 4,75% (4,64% voor 2008) (inclusief de marge van 105, 110, 25, 15,4 of 12 basispunten).
De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2009 2,38% (3,65% voor 2008).

Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de krediet	**2009**	**2008**
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-299.399,42	-783.709,18
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-72.236,62	-74.244,30
Totaal interestkosten	**-371.636,04**	**-857.953,48**

Interestkosten opgedeeld volgens variabele / vaste interestvoet	**2009**	**2008**
Interestkosten met vaste rentevoet	-72.236,62	-74.244,30
Interestkosten met variabele rentevoet	-299.399,42	-783.709,18
Totaal interestkosten	**-371.636,04**	**-857.953,48**

f. Andere financiële kosten	**2009**	**2008**
Bankkosten en andere commissies	**-959,44**	**-478,89**
Bankkosten	-959,44	-478,89
Variaties in reële waarde fin. activa	**-74.208,49**	**-5.741.609,52**
variaties in reële waarde: forward intrest rate swap	-74.208,49	-5.741.609,52
totaal andere financiële kosten	**-75.167,93**	**-5.742.088,41**

Serviceflats Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. *(zie e. intrestkosten)*
De reële waarden van de financiële instrumenten met betrekking tot deze financieringen worden bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering), geboekt. Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de financiële kosten of opbrengsten in de winst- en verliesrekening.

FINANCIEEL RESULTAAT	**-162.060,75**	**-6.342.906,53**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**6.486.886,27**	**166.972,32**

g.	**Belastingen**	**2009**	**2008**
	vennootschapsbelasting	-15.889,94	-13.707,39
	totaal belastingen	**-15.889,94**	**-13.707,39**

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.

D. Toelichting vaste activa

a.	**Projectontwikkelingen**	**2009**	**2008**	**2007**	**2006**	**2005**
	vorderingen projecten in voorbereiding	**457.272,60**	**249.582,34**	**305.732,56**	**122.209,08**	**138.370,89**
1107.O.02	Brecht - St. Job	36.333,89	22.607,70			
1109.O.02	Essen - 2de fase		11.287,35	5.154,48		
1122.O.01	Schilde	2.687,33	2.575,35			
1208.V.01	Nijlen		2.229,32	609,27		
1304.O.01	Beerse	50.609,14	3.940,03			
1318.O.01	Mol	55.941,38	23.434,15			
1325.O.01	Vorselaar	3.454,94	60,00			
2116.O.01	Lennik		24.632,89	24.632,89	24.156,06	23.929,72
2117.O.01	Liederkerke	23.945,82	8.530,50			
2121.O.01	Meise					
2123.O.02	Opwijk - 2de fase	32.619,11	30,00			
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	30,00	9.491,76			3.085,47
2134.O.02	Zaventem - St Stevens Woluwe		81.083,78	16.707,51	1.647,25	1.612,33
2218.O.01	Kortenberg					5.105,12
2228.O.01	Tienen					25.301,16
3103.O.02	Brugge - Zeventorentjes	3.894,47	3.723,24	928,23	868,00	
3103.O.03	Brugge - Sint-Michiels	100.341,10	39.958,80	38.327,28		
3204.O.01	Kortemark	22.085,15	2.839,02			
3408.V.01	Menen *(project werd geschrapt en kosten werden terugbetaald door de vzw)*				2.959,87	2.895,92
3501.O.01	Bredene	31.948,25	10.076,42			
3601.O.02	Hooglede - 2de fase	74.752,00	537,54			
4301.O.03	Assenede - Boekhoute	1.604,06	1.604,06	1.604,06	1.566,55	1.530,05
4404.O.02	Destelbergen - 2de fase	30,00				
4605.O.01	Sint Niklaas				697,98	517,06
4605.O.02	Sint Niklaas - 2de fase	3.263,60				
5102.O.01	Beringen			16.968,59	990,81	
5110.O.01	Heusden Zolder	13.732,36	940,43			
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	**6.272.342,48**	**7.220.236,95**	**5.166.790,75**	**1.957.468,80**	**1.146.964,61**
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren					731.345,08
1109.O.02	Essen - 2de fase	733.547,48				
1208.V.01	Nijlen	186.215,24				
2116.O.01	Lennik	63.733,85				
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek			570.004,39	20.011,48	
2134.O.02	Zaventem - St Stevens Woluwe	672.154,44				
2218.O.01	Kortenberg				870.468,46	
2228.O.01	Tienen		205.782,66	2.568.579,28	222.191,38	
2228.O.02	Tienen - 2de fase	2.373.789,90				
3103.O.04	Brugge - Vliedberg	2.242.901,57	338.529,16			
4404.O.01	Destelbergen					415.619,53

4605.O.01	Sint Niklaas		2.991.325,47	378.069,78		
5102.O.01	Beringen		570.805,59			
5117.O.02	Zonhoven 2		3.113.794,07			
5203.O.01	Dilsen-Stokkem			1.650.137,30		
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel				844.797,48	
totaal projectontwikkelingen		**6.729.615,08**	**7.469.819,29**	**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. Andere materiële vaste activa	**2009**	**2008**
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	**17.014,76**	**11.012,29**
installaties machines en uitrusting	3.318,74	78,03
meubilair en rollend materieel	12.941,17	10.934,26
overige vaste materiële activa	754,85	0,00
Andere	**27,79**	**23,79**
overige zakelijke rechten (betaalde opstalvergoedingen)	27,79	23,79
totaal andere materiële vaste activa	**17.042,55**	**11.036,08**

Investerings- en afschrijvingstabel	**2009**	**2008**
Aanschaffingswaarde		
Saldo per einde vorig boekjaar	96.649,60	95.582,33
Aanschaffingen	13.815,82	1.067,27
Overdrachten en buitengebruikstellingen		
Saldo per einde van het boekjaar	**110.465,42**	**96.649,60**
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingsverliezen		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-85.613,52	-75.919,39
Afschrijvingen	-7.809,35	-9.694,13
Overdrachten buitengebruikstellingen		
Saldo per einde van het boekjaar	-93.422,87	-85.613,52
Netto boekwaarde	**17.042,55**	**11.036,08**

c. Financiële vaste activa	**2009**	**2008**
Andere - betaalde borgtochten in contanten	2.182,40	2.182,40
totaal financiële vaste activa	**2.182,40**	**2.182,40**

d. Vorderingen financiële leasing

		2009	**2008**	**2007**	**2006**	**2005**
Projecten gefinancierd met eigen middelen van de vennootschap		**65.347.156,66**	**65.341.378,31**	**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	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	2.453.562,72	2.453.562,72
1102.O.04	Merksem	2.707.138,69	2.707.138,69	2.707.138,69	2.707.138,69	2.707.138,69
1107.O.01	Brecht	1.653.193,13	1.653.193,13	1.653.193,13	1.653.193,13	1.651.926,50
1109.O.01	Essen	1.439.363,34	1.439.363,34	1.439.363,34	1.439.363,34	1.439.363,34
1110.O.01	Hemiksem	1.685.377,26	1.685.377,26	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	1.386.416,23	1.386.416,23
1114.O.01	Kontich	2.128.076,52	2.128.076,52	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	1.314.386,48	1.314.386,48
1130.O.01	Zwijndrecht	1.651.929,65	1.651.929,65	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	1.258.806,57	1.258.806,57

1311.O.01	Hoogstraten	1.471.431,71	1.471.431,71	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	1.836.289,37	1.836.289,37
1322.O.01	Retie	1.674.319,74	1.674.319,74	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	1.215.136,97	1.215.136,97
2123.O.01	Opwijk	815.873,14	815.873,14	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	2.453.927,05	2.453.927,05
3108.O.01	Torhout	1.306.796,30	1.306.796,30	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	957.988,07	957.988,07
3410.O.01	Waregem	4.854.264,93	4.854.264,93	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	660.172,60	660.172,60
3307.O.01	Wervik	1.160.527,86	1.160.527,86	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	1.385.782,73	1.385.782,73
3601.O.01	Hooglede	1.437.339,01	1.437.339,01	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	1.230.240,98	1.230.240,98
3607.O.01	Roeselare	1.901.389,12	1.901.389,12	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	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	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	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	1.149.451,51	1.149.451,51
4204.O.01	Hamme	1.361.852,97	1.361.852,97	1.361.852,97	1.361.852,97	1.361.852,97
4204.O.02	Hamme-Moerzeke	996.160,25	990.381,90	990.381,90	990.381,90	990.381,90
4301.V.01	Assenede-Bassevelde	888.510,01	888.510,01	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	1.046.421,43	1.046.421,43
4402.V.01	Deinze	1.204.571,93	1.204.571,93	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	1.355.767,48	1.355.767,48
4421.V.01	Zulte	1.094.520,44	1.094.520,44	1.095.924,55	1.097.333,59	1.097.388,19
5101.O.01	As	1.457.524,43	1.457.524,43	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	2.304.535,76	2.304.535,76
5111.O.02	Heppen	1.435.709,20	1.435.709,20	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	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	1.078.707,46	1.078.707,46
Projecten gefinancierd met vreemde middelen		**25.310.589,87**	**19.527.866,49**	**11.122.480,94**	**6.979.541,52**	**3.216.129,11**
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren	1.731.724,68	1.731.724,68	1.731.724,68	1.731.514,38	
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	1.808.005,40	1.796.538,18			
2218.O.01	Kortenberg	2.402.192,92	2.395.128,70	2.382.905,42		
2228.O.01	Tienen	3.381.860,97	3.377.733,87			
3606.O.01	Moorslede	1.183.631,96	1.183.631,96	1.183.631,96	1.185.491,36	1.171.110,79
4207.O.01	Waasmunster	2.064.529,27	2.064.529,27	2.064.529,27	2.064.529,27	2.045.018,32
4404.O.01	Destelbergen	1.998.805,04	1.996.218,35	1.994.996,10	1.998.006,51	
4605.O.01	Sint-Niklaas	1.727.711,27				
5102.O.01	Beringen	1.991.145,75				
5117.O.02	Zonhoven - 2	2.086.603,57				
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	3.330.436,58	3.245.817,14			
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	1.603.942,46	1.736.544,34	1.764.693,51		
totaal vordering financiële leasing		**90.657.746,53**	**84.869.244,80**	**76.465.263,36**	**72.310.822,89**	**68.547.850,71**

In het bedrag van de totale vordering op 31/12/2009 werd een bedrag begrepen van contractuele vooruitbetalingen van € 9.622.480,94.
(Brecht: 250.000,00 - Zoersel: 177.005,25 - Hoogstraten: 119.761,18 - Brugge: 264.490,49 - Zedelgem: 37.184,03 - Wervik: 55.361,52 - As: 825.623,15 - Moorslede: 228.000 - Achel: 1.383.000,00+158.042,75 - Zonhoven 2: 3.535.580,80 - Beringen: 900.000,00 - Sint-Niklaas: 1.650.000,00 - Lo-Reninge: 38.431,77 - Zulte: 825.623,15).

Hierdoor bedraagt de investeringskost op 31/12/2009 € 100.280.227,47.

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

De in de leasingovereenkomst geraamde investeringkost mag slechts overschreden worden, al naar gelang het project, tot maximaal 2,5% van de bouwkosten. Voor Nijlen en Deinze werd 1% voorzien.
Voor andere meerwerken dient de vennootschap vooraf een goedkeuring te ontvangen van de desbetreffende leasingnemer.
Volgende kosten worden opgenomen in de investeringskost: algemene aanneming, stockaannemingen zoals ventilatie, liften, badkamers, keukens en welzijnsalarmering, studiekosten van de vennootschap, erelonen architecten, veiligheidscoördinatie, projectleiding, kosten van technische controle, verzekeringskosten, nutsaansluitingen e.d. en de toepasselijke BTW.

De einde-opstalvergoedingen, die gelijk zijn aan het bedrag vermeld bij "totale vordering financiële lease" dient terugbetaald te worden na de 30-jarige opstalperiode die op 31/12/2009 een nog resterende looptijd heeft van gemiddeld 21,35 jaar.

	2009	**2008**
bruto investering (einde opstal, canon en huur) *(*)*	224.068.329,51	215.023.021,85
vervallend < 1 jaar	6.066.512,92	5.750.358,01
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	30.332.564,60	28.751.790,05
vervallend > 5 jaar	187.669.251,99	180.520.873,79

De bruto investering in de lease is het totaal van de minimale te ontvangen leasebetalingen, in casu de nominale waarde van de einde-opstalvergoeding, de canon en de huur.
(*) in het jaarlijks financieel verslag van boekjaar 2008 werd foutief een bedrag van € 288.941.007,33 vermeld; hierin werd begrepen een bedrag van € 36.958.992,74 aan reeds geïnde erfpachtvergoedingen.

saldo leasingvordering en handelsvordering	103.485.310,39	97.523.159,97

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. € 487.292,08 voor het boekjaar 2009 en € 320.874,45 voor boekjaar 2008.

onverdiende financieringsbaten	13.314.855,94	12.974.789,61

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	133.760.541,75	130.503.735,81
vervallend < 1 jaar	6.066.512,92	5.750.358,01
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	30.332.564,60	28.751.790,05
vervallend > 5 jaar	97.361.464,23	96.001.587,75

geactualiseerd bedrag van alle vorderingen uit de leasingovereenkomsten op	01/01/10	01/01/09
	111.451.165,33	106.873.516,33

Het geactualiseerde bedrag van alle vorderingen uit de leasingovereenkomsten werd berekend door de toekomstige cash-flows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vordering financiële lease" te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode, verhoogd met 98 basispunten (110 op 31 december 2008) voor een OCMW of 110 basispunten (275 op 31 december 2008) voor een vzw, zijnde de huidige financieringskost voor de vennootschap.

e. Handelsvorderingen e.a. vaste activa

		2009	2008	2007	2006	2005
Projecten begrepen bij de rubriek "vordering financiële leasing"		**13.818.899,79**	**13.394.754,91**	**11.972.225,51**	**11.391.184,62**	**10.727.187,80**
Projecten gefinancierd met eigen middelen van de vennootschap		10.300.745,04	10.302.777,98	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	486.726,91	486.726,91
1102.O.03	Antwerpen-AKA	374.703,75	374.703,75	374.703,75	374.703,75	374.703,75
1102.O.04	Merksem	364.255,84	364.255,84	364.255,84	364.255,84	364.255,84
1107.O.01	Brecht	559.368,03	559.368,03	559.368,03	559.368,03	558.911,87
1109.O.01	Essen	103.839,17	103.839,17	103.839,17	103.839,17	103.839,17
1110.O.01	Hemiksem	547.323,58	547.323,58	547.323,58	547.323,58	547.323,58
1113.V.01	Kapellen	228.419,33	228.419,33	228.419,33	228.419,33	228.419,33
1114.O.01	Kontich	635.218,71	635.218,71	635.218,71	635.218,71	635.218,71
1129.O.01	Zoersel	6.777,52	6.777,52	6.777,52	6.777,52	6.777,52
1130.O.01	Zwijndrecht	-96.321,28	-96.321,28	-96.321,28	-96.321,28	-96.321,28
1301.O.01	Arendonk	92.391,50	92.391,50	92.391,50	92.391,50	92.391,50
1311.O.01	Hoogstraten	181.383,45	181.383,45	181.383,45	181.383,45	181.383,45
1321.O.01	Ravels	549.962,97	549.962,97	549.962,97	549.962,97	549.962,97
1322.O.01	Retie	182.172,24	182.172,24	182.172,24	182.172,24	182.172,24
1326.O.01	Vosselaar	140.389,11	140.389,11	140.389,11	140.389,11	140.389,11
2123.O.01	Opwijk	-4.943,75	-4.943,75	-4.943,75	-4.943,75	-4.943,75
3103.O.01	Brugge-St. Andries	399.024,15	399.024,15	399.024,15	399.024,15	399.024,15
3108.O.01	Torhout	3.735,42	3.735,42	3.735,42	3.735,42	3.735,42
3109.O.01	Zedelgem	72.989,66	72.989,66	72.989,66	72.989,66	72.989,66
3410.O.01	Waregem	693.495,43	693.495,43	693.495,43	693.495,43	693.495,43
3205.O.01	Lo-Reninge	60.562,43	60.562,43	60.562,43	60.562,43	60.562,43
3307.O.01	Wervik	129.553,74	129.553,74	129.553,74	129.553,74	129.553,74
3408.O.01	Menen	148.808,15	148.808,15	148.808,15	148.808,15	148.808,15
3601.O.01	Hooglede	64.550,67	64.550,67	64.557,47	64.557,47	64.557,47
3605.O.01	Lichtervelde	68.144,29	68.144,29	68.144,29	68.144,29	68.144,29
3607.O.01	Roeselare	481.361,92	481.361,92	481.361,92	481.361,92	481.361,92
4101.O.01	Aalst Blok A	7.462,15	7.462,15	7.462,15	7.462,15	7.462,15
4101.O.01	Aalst Blok B	11.006,71	11.006,71	11.006,71	11.006,71	11.006,71
4108.O.01	Ninove-Denderwindeke	-63.617,20	-63.617,20	-63.617,20	-63.617,20	-63.617,20
4108.O.02	Ninove-Burchtstraat	200.805,85	200.805,85	200.805,85	200.805,85	200.805,85
4204.O.01	Hamme	266.066,00	266.066,00	266.066,00	266.066,00	266.066,00
4204.O.02	Hamme-Moerzeke	367.198,78	369.231,72	369.231,72	369.231,72	369.231,72
4301.V.01	Assenede-Bassevelde	-53.695,26	-53.695,26	-53.695,26	-53.695,26	-53.695,26
4301.O.02	Assenede-Oosteeklo	272.081,98	272.081,98	272.081,98	272.081,98	272.081,98
4402.V.01	Deinze	48.278,52	48.278,52	48.278,52	48.278,52	48.278,52
4403.O.01	De Pinte	261.950,32	261.950,32	261.950,32	261.950,32	261.950,32
4421.V.01	Zulte	268.757,25	268.757,25	269.146,95	269.537,68	269.552,22
5101.O.01	As	493.170,84	493.170,84	493.170,84	488.476,91	489.079,02
5111.O.01	Leopoldsburg-Centrum	814.196,07	814.196,07	814.196,07	814.196,07	814.196,07
5111.O.02	Heppen	479.435,23	479.435,23	479.435,23	479.435,23	479.435,23
5117.O.01	Zonhoven	252.228,94	252.228,94	252.228,94	252.228,94	252.228,94
5204.O.01	Hamont-Achel	201.525,92	201.525,92	201.525,92	201.525,92	201.525,92
Projecten gefinancierd met vreemde middelen		3.518.154,75	3.091.976,93	1.669.051,03	1.092.313,34	428.156,03
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren	*271.017,35*	*269.175,71*	269.175,71	269.137,17	
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	*290.898,63*	*291.540,62*			
2218.O.01	Kortenberg	*296.871,20*	*301.039,36*	299.294,97		
2228.O.01	Tienen	*577.472,68*	*599.923,39*			
3606.O.01	Moorslede	171.943,80	171.943,80	171.943,80	172.273,49	169.729,71
4207.O.01	Waasmunster	256.813,01	261.279,92	261.279,92	261.279,92	258.426,32
4404.O.01	Destelbergen	*384.296,25*	*389.238,74*	388.974,78	389.622,76	
4605.O.01	Sint-Niklaas	203.839,88				
5102.O.01	Beringen	137.310,59				
5117.O.02	Zonhoven 2	138.542,74				
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	*543.284,85*	*534.509,02*			
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	*245.863,77*	*273.326,37*	278.381,85		
Projecten begrepen bij de rubriek "projectontwikkelingen"		**487.292,08**	**320.874,44**	**834.126,05**	**215.459,41**	**192.386,83**
Projecten gefinancierd met vreemde middelen		487.292,08	320.874,44	834.126,05	215.459,41	192.386,83
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren					112.082,17
1109.O.02	Essen - 2de fase	105.525,59				

De statutaire jaarrekening en het jaarverslag werden opgesteld door de raad van bestuur van 14/04/10 en worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 19/05/10. Balans, winst- en verliesrekening, kasstroomtabel en toelichtingen vormen samen de statutaire jaarrekening.

1208.V.01	Nijlen	19.500,60				
2116.O.01	Lennik	4.892,08				
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek			91.873,28	3.225,45	
2134.O.02	Zaventem - St.-Stevens-Woluwe	69.613,02				
2218.O.01	Kortenberg				107.295,68	
2228.O.01	Tienen			451.499,36	39.056,32	
2228.O.02	Tienen - 2de fase	189.677,92	8.720,14			
3103.O.04	Brugge - Vliedberg	98.082,87	17.892,46			
4404.O.01	Destelbergen					80.304,66
4605.O.01	Sint-Niklaas		176.193,97	22.268,93		
5102.O.01	Beringen		30.571,83			
5117.O.02	Zonhoven 2		87.496,04			
5203.O.01	Dilsen-Stokkem			268.484,49		
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel				65.881,96	
totaal geactiveerde economische waarde		**14.306.191,87**	**13.715.629,35**	**12.806.351,56**	**11.606.644,03**	**10.919.574,63**
	beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)	590.562,52	909.277,79	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.

	2009	**2008**	**2007**	**2006**	**2005**
winst toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase	**14.306.191,87**	**13.715.629,35**	**12.806.351,56**	**11.606.644,03**	**10.919.574,63**
afname door afboeking van de canon-ontvangsten	-991.335,93	-740.839,74	-535.269,32	-366.909,60	-225.188,47
totaal handelsvordering	**13.314.855,94**	**12.974.789,61**	**12.271.082,24**	**11.239.734,43**	**10.694.386,16**

	totaal (31/12/09)					
beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)	**13.314.855,94**	340.066,33	703.707,37	1.031.347,81	545.348,27	10.694.386,16
(*) waarvan actualisatie door afname van de canon-ontvangsten	-740.839,74	*-250.496,19*	*-205.570,42*	*-168.359,72*	*-141.721,13*	*-225.188,47*
inboeking economische winstmarge leasingovereenkomsten	13.715.629,35	*590.562,52*	*909.277,79*	*1.199.707,53*	*687.069,40*	*10.919.574,63*
TOTAAL VASTE ACTIVA	**110.721.442,50**	**105.327.072,18**				

E. Toelichting vlottende activa

a. Handelsvorderingen	**2009**	**2008**
klanten*	10,00	37.661,25
te ontvangen creditnota's	68,86	0,00
dubieuze vorderingen	46.441,06	46.441,06
waardeverminderingen dubieuze vorderingen	-38.381,04	-38.381,04
totaal handelsvorderingen	**8.138,88**	**45.721,27**

** Bij het opmaken van deze financiële staten werden alle openstaande vorderingen ten aanzien van klanten op 31/12/2008 voldaan.*

b. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	2009	2008
Belastingen	**139.732,30**	**172.469,86**
Bezoldigingen en sociale lasten	**0,00**	**836,40**
Andere diverse vorderingen	**12.297,64**	**10.749,91**
betaalde facturen m.b.t. uitgevoerde omgevingswerken	12.297,64	10.749,91
totaal belastingvorderingen e.a. vlottende activa	**152.029,94**	**184.056,17**

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

c. Kas en kasequivalenten	2009	2008
zichtrekeningen bij financiële instellingen	287.332,96	44.203,44
kasgeld	280,85	164,74
korte termijn deposito	4.500.000,00	0,00
totaal kas en kasequivalenten	**4.787.613,81**	**44.368,18**

d. Overlopende rekeningen van het actief	2009	2008
over te dragen kosten	16.185,38	19.742,55
verkregen opbrengsten - intresten	190,17	948,66
verkregen opbrengsten - canon	28.541,32	39.271,95
totaal overlopende rekeningen	**44.916,87**	**59.963,16**

TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	**4.992.699,50**	**334.108,78**
TOTALE ACTIVA	**115.714.142,00**	**105.661.180,96**

F. Toelichting eigen vermogen

a. Kapitaal	2009	2008
geplaatst kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00
totaal kapitaal	**60.744.395,00**	**60.744.395,00**

Evolutie van het kapitaal

datum	verrichting	Kapitaalbeweging
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

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	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%**
	10.210	**60.744.395,00**		**100,00%**

De statutaire jaarrekening en het jaarverslag werden opgesteld door de raad van bestuur van 14/04/10 en worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 19/05/10. Balans, winst- en verliesrekening, kasstroomtabel en toelichtingen vormen samen de statutaire jaarrekening.

ARTIKEL 5 van de statuten - GEPLAATST KAPITAAL
Het geplaatst kapitaal bedraagt zestig miljoen zevenhonderd vierenveertigduizend driehonderd vijfennegentig 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, waarbij werd rekening gehouden met de goedkeurde verhoging van de subsidie (beslissing Vlaamse Regering 16/05/08).
Op 22 juli 2008 werd een addendum ondertekend waarin deze verplichtingen werden vastgelegd en waarbij tevens rekening werd gehouden met de goedgekeurde verhoging van de subsidie (beslissing Vlaamse Regering van 16/05/2008).
Voor de verderzetting van het investeringsprogramma tot 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.

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

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

Er zijn geen statutaire kennisgevingsdrempels.

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

De vennootschap ontving het afgelopen boekjaar geen enkele kennisgeving in de zin van de Transparantiewetgeving (titel II van de wet van 2 mei 2007 en koninklijk besluit van 14 februari 2008).

b.	**Resultaat**	**2009**	**2008**
	overgedragen resultaten van de vorige boekjaren	0,00	4.706.948,54
	resultaat van het boekjaar	6.470.996,33	153.264,93
	over te dragen resultaat (impact IFRS openingsbalans)	10.505.984,96	10.801.821,49
	totaal resultaat	**16.976.981,29**	**15.662.034,96**
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**77.721.376,29**	**76.406.429,96**

G. Toelichting verplichtingen

a.	**Langlopende financiële schulden**		**2009**	**2008**	**2007**	**2006**	**aanvang lening**	**Terug-betaling nominaal bedrag**
	3606.O.01	Moorslede	1.187.486,05	1.187.486,05	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	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	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	1.885.159,00	1.885.159,00	01/10/06	03/10/33
	2218.O.01	Kortenberg	2.147.304,69	2.147.304,69	2.147.304,69		01/04/07	03/04/34
	5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	1.511.366,06	1.511.366,06	1.511.366,06		01/10/07	02/10/34
	5203.O.01	Dilsen-Stokkem	3.003.107,81	3.003.107,81	3.003.107,81		01/12/07	01/12/34
	2228.O.01	Tienen	2.993.023,90	2.993.023,90			01/03/08	01/03/35
	2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	1.667.307,15	1.667.307,15			01/05/08	02/05/35
	4605.O.01	Sint-Niklaas	1.736.652,10					
	5117.O.02	Zonhoven 2	2.406.536,94					
	5102.O.01	Beringen	2.283.967,00					
	3103.O.04	Brugge-Vliedberg	3.222.432,60					
	2228.O.02	Tienen - 2de fase	3.786.791,31					
	totaal langlopende financiële schulden		**31.517.293,68**	**18.080.913,73**	**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 of voor de laatst afgesloten financieringen 16 à 17 jaar).
Leningen afgesloten bij Dexia Bank voor een totale waarde van € 31.517.293,68, alsook de nog niet opgenomen leningen bij Dexia Bank voor 2 projecten voor een totaal bedrag van € 4.274.653,91.
De financieringen voor deze 2 projecten werden met dezelfde modaliteiten afgesloten, behoudens de kortere looptijd en de gewijzigde marge.
De lening voorziet een betaling van een maandelijkse vlottende rentevoet.
Deze werd ingedekt door de afgesloten swap verrichting welke deze vlottende rentevoet omzet naar een vaste rentevoet.
De vaste rentevoet wordt jaarlijks betaald, de vlottende maandelijks.
De langlopende kredieten worden ten aanzien van Dexia Bank gewaarborgd middels een door het OCMW gestelde waarborg.
Lening afgesloten bij Dexia Bank voor een totale waarde van € 1.800.000 voor het project te Lennik

Voor deze financiering werd geen gebruik gemaakt van een forward rate agreement, noch van een swap-verrichting zoals bij de voorgaande financieringen.
De rentevoet, die vast zal zijn voor de volledige looptijd) wordt bepaald bij de opname van de gelden.
Lening afgesloten bij ING Bank voor een totale waarde van € 1.358.100,72 voor het project te Nijlen
De financiering bevat een forward rentevoet voor de opname van gelden einde 2009.
Dit krediet is onderworpen aan een waarborg door Serviceflats Invest en de vzw aan Immomanda nv tot het verlenen van een hypothecair mandaat op de 21 serviceflats ten belope van de ontleende som.
(zie tekst bij "Risico's" en bij "Gebeurtenissen tijdens het boekjaar)

De niet opgenomen kredietlijn bedraagt op 31 december 2009	7.432.754,63
Bedrag waarvoor reeds swap-verrichtingen werden vastgelegd op 31 december 2009	35.791.947,59

b.	**Andere langlopende financiële verplichtingen**	**2009**	**2008**
	reële waarde van de afgesloten Interest Rate Swaps (1)	4.040.327,05	4.666.763,52
	reële waarde van de afgesloten Forward Interest Rate Swap (2)	74.208,49	
	totaal langlopende financiële schulden	**4.114.535,54**	**4.666.763,52**

Serviceflats Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. *(zie e. intrestkosten)*
De reële waarden van de financiële instrumenten met betrekking tot deze financieringen worden bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering), geboekt. Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de financiële kosten of opbrengsten in de winst- en verliesrekening.

c.	**Kortlopende financiële schulden**	**2009**	**2008**
	kredietinstellingen - straight loan	0,00	4.245.000,00
	totaal kortlopende financiële schulden	**0,00**	**4.245.000,00**

d.	**Handelsschulden**	**2009**	**2008**
	Andere		
	leveranciers	1.441.656,40	1.261.821,82
	ingehouden waarborgen	1.099,69	1.099,69
	te ontvangen facturen	489.708,45	511.762,85
	belastingen, bezoldingen, en sociale lasten	139.549,39	117.042,27
	totaal handelsschulden	**2.072.013,93**	**1.891.726,63**

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 31/12/2009 € 9.654.367,60, 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 werden opdrachten toegewezen aan algemene aannemers voor de aanvang van 6 projecten begin 2010 voor een bedrag van € 18.122.337,64 (goedgekeurd door de raden van bestuur van 2009).
Een bestelling van 750 domotica toestellen gebeurde voor een totaal bedrag van € 2.267.423,00.
Begin 2010 (raad van bestuur van 13/01/10 en 17/03/10) werden opdrachten toegewezen aan algemene aannemers voor de aanvang van 5 projecten in de loop van 2010 voor een bedrag van € 16.900.191,57.

e.	**Andere kortlopende verplichtingen**	**2009**	**2008**
	te betalen dividenden vorige boekjaren	152.139,16	116.372,19
	diverse schulden	240,00	0,00
	totaal andere kortlopende verplichtingen	**152.379,16**	**116.372,19**

f. Overlopende rekeningen van het passiva	2009	2008
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	45.196,73	24.083,20
te betalen kosten	91.346,67	229.891,74
totaal overlopende rekeningen van het passiva	**136.543,40**	**253.974,94**
TOTAAL VERPLICHTINGEN	**37.992.765,71**	**29.254.751,01**
TOTAAL PASSIVA	**115.714.142,00**	**105.661.180,97**

H. 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 2010 € 20,53. Deze maximale dagprijs wordt gegarandeerd zolang men eigenaar blijft van minstens tien aandelen en voor zover het pand op de naakte eigendom van deze aandelen, zoals voorzien in de modaliteiten van het 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.

Op 31 december 2009 maken 3 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht.
Enkel voor het woonvorrangrecht op de bestaande wachtlijst van het project te Kapellen dient de vennootschap een tussenkomst te verlenen aan de betrokken verhuurder van € 1.168,00 voor het jaar 2009, zijnde het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de vzw gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Bij de twee andere aandeelhouders die gebruik maken van hun woonvoorrangrecht, is er geen overschrijding van de maximale dagprijs. Hiervoor dient de vennootschap geen tussenkomst te verlenen.

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

I. Ontvangen borgtochten van aannemers

Wanneer een project, na de procedure van aanbesteding, wordt gegund aan een algemene aannemer, dient deze conform de administratieve bepalingen bij de inschrijving, een borg te stellen gelijk aan 5% van de oorspronkelijke aannemingssom.
Deze borg kan aangewend worden bij vertraging wegens laattijdige uitvoering of bij gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering van de opdracht of zelfs bij ontbinding of verbreking ervan.
De bankwaarborg wordt met de helft vrijgegeven wanneer het serviceflatgebouw voorlopig wordt opgeleverd. Bij definitieve oplevering van een gebouw wordt de volledige borg vrijgegeven.
Bij het opmaken van de jaarrekening had de vennootschap waarborgen voor een totaal bedrag van € 677.575,00.

13. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Bedrijfsegmentatie: erfpachtvergoedingen uit eigen - of vreemde middelen

	eigen middelen		vreemde middelen		niet toegewezen		totaal	
	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08
VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING								
huurinkomsten	5.644.660,36	5.524.751,11	1.300.409,80	936.630,03			**6.945.070,16**	**6.461.381,14**
algemene kosten van de vennootschap					-1.201.000,06	-1.118.107,66	**-1.201.000,06**	**-1.118.107,66**
andere operationele kosten en opbrengsten	-1.168,00	-1.134,90	291.042,23	189.432,53	24.440,17	69.029,95	**314.314,40**	**257.327,58**
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge projecten	-2.032,94		592.595,46	909.277,79			**590.562,52**	**909.277,79**
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE							**6.648.947,02**	**6.509.878,85**
OPERATIONEEL RESULTAAT							**6.648.947,02**	**6.509.878,85**
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps			31.105,55	0,00			**31.105,55**	**0,00**
prefinancieringsopbrengsten			177.062,26	199.731,29			**177.062,26**	**199.731,29**
andere financiële opbrengsten					2.366,92	57.404,07	**2.366,92**	**57.404,07**
interestkosten			-299.399,42	-783.709,18	-72.236,62	-74.244,30	**-371.636,04**	**-857.953,48**
andere financiële kosten					-959,44	-478,89	**-959,44**	**-478,89**
FINANCIEEL RESULTAAT							**-162.060,75**	**-601.297,01**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**5.643.492,36**	**5.523.616,21**	**2.092.815,88**	**1.451.362,46**	**-1.247.389,03**	**-1.066.396,83**	**6.486.886,27**	**5.908.581,84**
vennootschapsbelasting	0,00	0,00	0,00	0,00	-15.889,94	-13.707,39	**-15.889,94**	**-13.707,39**
NETTO RESULTAAT	**5.643.492,36**	**5.523.616,21**	**2.092.815,88**	**1.451.362,46**	**-1.263.278,97**	**-1.080.104,22**	**6.470.996,33**	**5.894.874,45**
VERKORTE BALANS								
ACTIVA								
projectontwikkelingen			6.729.615,08	7.469.819,29			**6.729.615,08**	**7.469.819,29**
financiële activa aan reële waarde - swaps			0,00	0,00			**0,00**	**0,00**

De statutaire jaarrekening en het jaarverslag werden opgesteld door de raad van bestuur van 14/04/10 en worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 19/05/10. Balans, winst- en verliesrekening, kasstroomtabel en toelichtingen vormen samen de statutaire jaarrekening.

vorderingen financiële leasing	65.347.156,66	65.341.378,32	25.310.589,87	19.527.866,49			**90.657.746,53**	**84.869.244,81**
handelsvorderingen-geactualiseerde winstmarge projecten	9.408.571,98	9.616.665,67	3.906.283,96	3.358.123,94			**13.314.855,94**	**12.974.789,61**
overige activa					5.011.924,45	347.327,26	**5.011.924,45**	**347.327,26**
	74.755.728,64	**74.958.043,99**	**35.946.488,91**	**30.355.809,72**	**5.011.924,45**	**347.327,26**	**115.714.142,00**	**105.661.180,97**
PASSIVA								
eigen vermogen					-77.721.376,29	-76.406.429,96	**-77.721.376,29**	**-76.406.429,96**
langlopende financiële schulden			-31.517.293,68	-18.080.913,73			**-31.517.293,68**	**-18.080.913,73**
andere langlopende financiële verplichtingen - swaps			-4.114.535,54	-4.666.763,52			**-4.114.535,54**	**-4.666.763,52**
overige verplichtingen					-2.360.936,49	-6.507.073,76	**-2.360.936,49**	**-6.507.073,76**
	0,00	**0,00**	**-35.631.829,22**	**-22.747.677,25**	**-80.082.312,78**	**-82.913.503,72**	**-115.714.142,00**	**-105.661.180,97**

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 nieuwe transacties verricht met verbonden partijen in de loop van het boekjaar ten opzichte van vorig boekjaar. *(zie "Belangconflicten - verslagen" bij het hoofdstuk "Verslag van de raad van bestuur.")*

Een aantal beslissingen werden genomen door de raad van bestuur welke de toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen vereiste. Dit werd toegelicht in het jaarverslag.

VII. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers
Reviseurs d'Entreprises
PricewaterhouseCoopers
Bedrijfsrevisoren
Financial Assurance Services
Woluwe Garden
Woluwedal 18
B-1932 Sint-Stevens-Woluwe
Telephone +32 (0)2 710 4211
Facsimile +32 (0)2 710 4299
www.pwc.com

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP SERVICEFLATS INVEST NV OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2009

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 2009, 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 bestuursrechterlijke voorschriften. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2009, 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 115.714.142 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR 6.470.996.

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

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 2009 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

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.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

- Wij dienen U geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

- Overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, vestigen we uw aandacht op de beslissingen die in 2009 door de Raad van Bestuur werden genomen met toepassing van de bijzondere procedure voorzien in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen in geval een beslissing wordt genomen waarbij een of meerdere bestuurders een belang van 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 renumeratiebeleid van het personeel, waarvan een bestuurder deel uitmaakt, om een beslissing inzake de opvolging van de Algemeen Directeur door de Gedelegeerd Bestuurder en de toekenning van representatie- en verplaatsingsvergoedingen aan de Gedelegeerd bestuurders. Wij verwijzen inzake naar de toelichting die werd opgenomen in punt 7 van het jaarverslag van de Raad van Bestuur.

Sint-Stevens-Woluwe, 14 april 2010

De commissaris
PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren
vertegenwoordigd door

Roland Jeanquart
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	PricewaterhouseCoopers, vertegenwoordigd tot 01/08/09 door de Heer Luc Discry, erkend revisor (00664) en vanaf 01/08/09 door de Heer Roland Jeanquart, erkend revisor (A01313)
Interne Audit	Mazars Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Anton NUTTENS
Vastgoedexpert	Winssinger & Vennoten nv
Toezicht	Commissie voor het Bank-, Financie- & Assurantiewezen

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 gereglementeerde 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 en het Corporate Governance Charter zijn consulteerbaar op de website (www.sfi.be). Diverse relevante wetsartikelen, Koninklijke Besluiten en beslissingen van toepassing voor Serviceflats Invest, worden vermeld op de website en kunnen geraadpleegd worden.

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

Serviceflats Invest werd opgenomen door de Belgische Vereniging van Assets Managers (BEAMA) op de lijst van Instellingen voor Collectieve Belegging (ICB's) die duurzaam en maatschappelijk verantwoord investeren (DMVI). De methodologie van het systeem van principes waaraan een ICB moet voldoen om aan het profiel "ethisch beleggen" te beantwoorden, worden toegelicht op de website van beama - www.beama.be - bij de rubriek "publicaties".
Naargelang de aard en de omvang van de screening worden 2 hoofdcategorieën onderscheiden:
duurzame ICB's: met multidimensioneel gescreende maatschappelijk verantwoorde beleggingen;
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 2010

Jaarlijks financieel verslag	16 april	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring	11 mei	Beschikbaar op de website
Gewone algemene vergadering	19 mei	11 uur, Osterriethhuis, Meir 85, Antwerpen
Publicatie betaalbaarstelling dividend	26 mei	Beschikbaar op de website
Halfjaarlijks financieel verslag	31 augustus	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring	9 november	Beschikbaar op de website

IX. VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

We verklaren, voor zover ons bekend, dat de jaarrekening afgesloten op 31 december 2009, opgesteld overeenkomstig International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en de in België van toepassing zijnde wettelijke voorschriften, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap, en dat 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 geeft van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

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

Peter VAN HEUKELOM

Willy PINTENS

X. GECOÖRDINEERDE STATUTEN PER 07/11/2007

"**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 vijfennegentig. 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 vijfennegentig 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 zevenhonderd vierenveertigduizend driehonderd vijfennegentig 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 - RECHTVERKRIJGENDEN

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 copie 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 - VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN

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

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 opengevallen, 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 vereffeningsinstelling 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, direkteur 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.