

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

***Notulen van de jaarvergadering
gehouden op 20 mei 2009***

Op heden, woensdag 20 mei 2009 om 11 uur, wordt de Gewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders van de vennootschap gehouden in het Osterriethuis, Meir 85 te 2000 Antwerpen.

BUREAU

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

De Voorzitter duidt als secretaris aan: Mevrouw Rita Vanderdonck

De Algemene Vergadering kiest als stemopnemers:

- de heer A. Blondeel
- de heer A. Vandenberghe

LIJST VAN DE DEELNEMERS

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

Samen : 225 aandelen van de 10.210 bestaande aandelen.

Ook de bestuurders van de vennootschap zijn aanwezig:

- de Heer Mark Suykens
- de Heer Willy Pintens
- de Heer Peter Van Heukelom
- de Heer Guy Denissen
- Mevrouw Myriam Lint
- De Heer Alfons Blondeel
- de Heer Dirk Van den Broeck

De heer Bart De Bruyn is verontschuldigd. Dexia Bank wordt hier vertegenwoordigd door Mevrouw Myriam Lint. De vaste vertegenwoordiger van Fortis Bank nv, de heer Erik Koeklenberg, is eveneens verontschuldigd. Fortis Bank wordt hier vertegenwoordigd door de heer Guy Denissen.

De commissaris van de vennootschap, PricewaterHouse Coopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a., vertegenwoordigd door de Heer Luc Discry, is aanwezig.

INLEIDENDE UITEENZETTING

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

AGENDA

1. **Kennisgeving van het verslag van de Raad van Bestuur over het dertiende boekjaar 2008**
2. **Kennisgeving van het verslag van de commissaris**
3. **Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2008**
Voorstel tot beslissing: “De vergadering keurt de rekeningen van het per 31 december 2008 afgesloten boekjaar goed.”
4. **Toewijzing van de resultaten**
Voorstel tot beslissing: “De vergadering aanvaardt het voorstel van de Raad van Bestuur betreffende de toewijzing van de resultaten van het per 31 december 2008 afgesloten boekjaar: uitkering van een dividend van € 505,00 per aandeel, wat overeenstemt met een rendement van 8,49 % t.o.v. de initiële uitgifteprijs en overdracht van het saldo van het resultaat van het boekjaar t.b.v. € 35.117,08 naar het volgende boekjaar.”
5. **Kwijting aan de bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat**
Voorstel tot beslissing: “De vergadering verleent kwijting aan alle bestuurders : de Heer Willy Pintens, de Heer Peter Van Heukelom, De Heer Guy Denissen, De Heer Bart De Bruyn, Mevrouw Myriam Lint, de N.V. FORTIS BANK met als vast vertegenwoordiger Dhr. Erik Koeklenberg, de Heer Dirk Van den Broeck, de Heer Mark Suykens en aan de Heer Alfons Blondeel.”
6. **Kwijting aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat**
Voorstel tot beslissing: “De vergadering verleent kwijting aan de commissaris: PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a. vertegenwoordigd door de Heer Luc Discry, Generaal Lemanstraat 67, 2018 Antwerpen.”
7. **Allerlei – Mededelingen**

De Voorzitter deelt mede dat de aandeelhouders op naam, de bestuurders en de commissaris werden uitgenodigd bij brieven van 29 april 2009. De afschriften van deze uitnodigingen zijn overgelegd aan het Bureau.

De oproeping waarin de voormelde agenda is weergegeven, gebeurde conform de wettelijke voorschriften door publicatie in De Tijd en het Belgisch Staatsblad op 24 april 2009 zoals blijkt uit de overgelegde bewijsexemplaren.

Deze documenten worden geparafeerd door de leden van het Bureau en worden gevoegd bij de huidige notulen waarmee ze in het archief van de vennootschap zullen worden bewaard. Het Bureau

heeft ze ter inzage voorgelegd aan de vergadering met de op de agenda aangekondigde verslagen, die vijftien dagen vóór de vergadering op de zetel van de vennootschap ter beschikking waren van de aandeelhouders.

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

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

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

BERAADSLAGINGEN EN BESLISSINGEN

1. Kennisgeving van het verslag van de Raad van Bestuur over het dertiende boekjaar 2008

De Voorzitter geeft het woord aan Dhr. Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder, die toelichting geeft bij het verslag van de Raad van Bestuur over het dertiende boekjaar en meer bepaald m.b.t. de stand van zaken van het investeringsprogramma, de belangrijkste gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2008 en na het afsluiten ervan en de evolutie van de koers van het aandeel en het dividend. Deze toelichting wordt aangevuld met vragen vanwege de aandeelhouders en de antwoorden verstrekt door de bestuurders.

2. Kennisgeving van het verslag van de commissaris

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

Over dit verslag worden geen opmerkingen geformuleerd.

3. Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2008

De balans wordt weergegeven op bladzijde 38 van het jaarlijks financieel verslag en de winst- en verliesrekening op bladzijde 35. De toelichting bij de winst- en verliesrekening wordt weergegeven vanaf blz. 49 in het verslag en de toelichting bij de balans vanaf blz. 53.

De huurinkomsten bevatten de vergoedingen uit de financiële leasingovereenkomsten, zijnde de canonontvangsten, welke de belangrijkste opbrengst is voor de bevak. Omwille van de contractuele jaarlijkse indexaties van de lopende erfpachtvergoedingen (= canon) en de bijkomend in erfpacht gegeven projecten is deze opbrengst ten aanzien van het resultaat op 31 december 2007 gestegen.

De algemene kosten van de vennootschap zijn licht gestegen wegens de stijging van de loonkosten.

De andere operationele kosten en opbrengsten van de vennootschap bestaan voornamelijk uit de inboeking bij deze rubriek van de winstmarge die wordt toegewezen aan de projecten vanaf de ondertekening van de leasingovereenkomst tot de terbeschikkingstelling van de gebouwen, in functie van de voltooiing der werken overeenkomstig de regels van de IFRS. Deze boekhoudkundige verwerking genereert een operationele opbrengst voor het boekjaar 2008 van 909.277,79 euro. De afname van de voorheen geboekte winstmarges m.b.t. de projecten gebeurt via het operationeel vastgoedresultaat en bedraagt voor het boekjaar 2008 205.570,42 euro.

Daar waar in 2007 nog een positief financieel resultaat kon bekomen worden dankzij de positieve waardering met betrekking tot de reële waarde van de afgesloten swap-verrichtingen voor de externe financieringen van de projecten (nl. 1.544.490,46 euro), is dit voor het boekjaar 2008 door de daling

van de rentevoeten net omgekeerd (nl. – 5.741.609,52 euro) waardoor samen met de verhoging van de intrestlasten welke een gevolg is van de toename van de afgesloten lange termijnfinancieringen, een belangrijk negatief financieel resultaat dient opgetekend te worden.

Gezien de geactualiseerde winstmarge die wordt toegewezen aan de projecten en de negatieve impact van de reële waarde van afgesloten swap-verrichtingen geen gerealiseerde winsten respectievelijk verliezen zijn, en het om een pure boekhoudkundige impact gaat, wordt voorgesteld om deze niet in rekening te brengen bij de berekening van het uit te keren resultaat.

Er wordt voorgesteld om de jaarrekening van het per 31 december 2008 afgesloten boekjaar goed te keuren.

De vergadering neemt kennis van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2008 en keurt deze goed, dit met 225 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

4. Toewijzing van de resultaten

Het netto resultaat van het dertiende boekjaar 2008 bedraagt 153.264,93 euro. Rekening houdende met de impact van de reële waarde van de swap-verrichtingen van 5.741.609,52 euro en met aftrek van de economische winstmarge van de projecten ten bedrage van 703.707,37 euro, welke geen gerealiseerde verliezen, respectievelijk winsten zijn, bedraagt het uitkeerbaar resultaat voor het boekjaar 2008 aldus 5.191.167,08 euro.

De raad stelt voor om een bedrag van 5.156.050,00 euro uit te keren wat overeenstemt met een dividend per aandeel van 505,00 euro en het saldo van 35.117,08 euro over te dragen.

Ten aanzien van de uitgifteprijs wordt aldus een rendement van 8,49 % gerealiseerd of van 5,84 % wanneer de koers op 31-12-2008 in aanmerking wordt genomen.

Het dividend is vrijgesteld van roerende voorheffing en is betaalbaar vanaf 28 mei 2009.

De Algemene Vergadering aanvaardt de voorstellen van de Raad van Bestuur betreffende de toewijzing van de resultaten van het per 31 december 2008 afgesloten boekjaar, dit met 225 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

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

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan alle bestuurders : de Heer Willy Pintens, de Heer Peter Van Heukelom, De Heer Guy Denissen, De Heer Bart De Bruyn, Mevrouw Myriam Lint, de N.V. FORTIS BANK met als vast vertegenwoordiger Dhr. Erik Koeklenberg, de Heer Dirk Van den Broeck, de Heer Mark Suykens en aan de Heer Alfons Blondeel, dit met 225 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

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

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a. vertegenwoordigd door de Heer Luc Discry, Generaal Lemanstraat 67, 2018 Antwerpen, voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het afgesloten boekjaar, dit met 225 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

7. Allerlei – Mededelingen

De aandeelhouders krijgen antwoord op de door hen gestelde vragen.

De Voorzitter deelt mede dat de heer Luc Discry, vertegenwoordiger van de commissaris PricewaterhouseCoopers vanaf het boekjaar 2009 vervangen wordt door de heer Jeanquart.

De notulen worden door de Algemene Vergadering goedgekeurd met 225 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

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

Hierna wordt de vergadering geheven om 11.25 uur.

Notulen houdende 5 bladzijden opgemaakt te Antwerpen op 20 mei 2009.

De Voorzitter

M. Suykens

De Secretaris

R. Vanderdonck

De stemopnemers

A. Blondeel

A. Vandenberghe

De aandeelhouders