

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 19 mei 2010***

Op heden, woensdag 19 mei 2010 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 Luc De Bakker

- de heer Alfons Blondeel

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 : 244 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
- mevrouw Myriam Lint
- de heer Bart De Bruyn
- de heer Alfons Blondeel
- de heer Hubert De Peuter

De heer Guy Denissen, bestuurder tot 31 maart 2010, is eveneens aanwezig, alsook de commissaris van de vennootschap, PricewaterHouse Coopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a., vertegenwoordigd door de Heer Roland Jeanquart.

De vaste vertegenwoordiger van Fortis Bank nv, de heer Rudy Degrande, is verontschuldigd. Fortis Bank wordt hier vertegenwoordigd door de heer Peter Van Heukelom. De heer Dirk Van den Broeck is eveneens verontschuldigd. Petercam wordt vertegenwoordigd door de heer Peter Van Heukelom.

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 veertiende boekjaar 2009**
2. **Kennisgeving van het verslag van de commissaris**
3. **Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2009**
Voorstel tot beslissing: “De vergadering keurt de rekeningen van het per 31 december 2009 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 2009 afgesloten boekjaar: uitkering van een dividend van € 505,00 per aandeel, wat overeenstemt met een rendement van 8,49 % t.o.v. de initiële uitgifteprijs.”
5. **Kwijting aan de bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat**
Voorstel tot beslissing: “De vergadering verleent kwijting aan alle bestuurders: de heer 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 de heer Erik Koeklenberg en vervolgens de heer Rudy Degrande, 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 tot en met 31 juli 2009 en vervolgens door de heer Roland Jeanquart, Woluwedal 18 te 1932 Sint-Stevens-Woluwe vanaf 1 augustus 2009.”
7. **Statutaire benoemingen**
 - A. **Benoeming van commissaris en vaststelling van de bezoldiging**
Voorstel tot beslissing: “De vergadering beslist om PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a. vertegenwoordigd door de Heer Roland Jeanquart, Woluwedal 18 te 1932 Sint-Stevens-Woluwe te herbenoemen tot commissaris overeenkomstig artikel 25 van de statuten voor de boekjaren 2010, 2011 en 2012. Dit mandaat neemt een einde onmiddellijk na de Algemene Vergadering van het jaar 2013.”

B. Benoeming bestuurders op voordracht van de houders van bijzondere aandelen en bezoldiging

1. *Voorstel tot beslissing : “De vergadering bekrachtigt de beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 28 oktober 2009 om de N.V. FORTIS BANK met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande te benoemen als bestuurder ter vervanging van de N.V. FORTIS BANK met als vast vertegenwoordiger de heer Erik Koeklenberg, wiens ontslag aanvaard wordt. Het mandaat van de N.V. FORTIS BANK met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande zal een einde nemen onmiddellijk na de Algemene Vergadering van het jaar 2011. Het mandaat van bestuurder wordt bezoldigd met een vergoeding van € 3.500,00 per jaar.”*
2. *Voorstel tot beslissing: “De vergadering bekrachtigt de beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 13 januari 2010 om de heer Hubert De Peuter, Mezendreef 9 te 3140 Keerbergen, te benoemen als bestuurder op voordracht van KBC Bank nv, ter vervanging van de heer Peter Van Heukelom, wiens ontslag aanvaard wordt. Het mandaat van de heer De Peuter zal een einde nemen onmiddellijk na de Algemene Vergadering van het jaar 2011. Het mandaat van bestuurder wordt bezoldigd met een vergoeding van € 3.500,00 per jaar.”*
3. *Voorstel tot beslissing: “De vergadering bekrachtigt de beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 17 maart 2010 om de heer Peter Van Heukelom, Ruggeveldstraat 103 te 2110 Wijnegem, te benoemen als bestuurder, ter vervanging van de heer Guy Denissen, Viooltjesweg 6 te 8670 Koksijde–Oostduinkerke (voorheen Oosterlinckhoflaan 3/1 te 2180 Antwerpen-Ekeren), wiens ontslag aanvaard wordt. Het mandaat van de heer Van Heukelom zal een einde nemen onmiddellijk na de Algemene Vergadering van het jaar 2011. Het mandaat van bestuurder wordt bezoldigd met een vergoeding van € 3.500,00 per jaar.”*

8. Allerlei – Mededelingen

De Voorzitter deelt mede dat de aandeelhouders op naam, de bestuurders en de commissaris werden uitgenodigd bij brieven van 23 april 2010. 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 23 april 2010 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 veertiende boekjaar 2009

De Voorzitter geeft het woord aan Dhr. Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder, die toelichting geeft bij het verslag van de Raad van Bestuur over het veertiende boekjaar. Deze toelichting wordt aangevuld met vragen vanwege de aandeelhouders en de antwoorden verstrekt door de bestuurders.

2. Kennisgeving van het verslag van de commissaris

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

Over dit verslag worden geen opmerkingen geformuleerd.

3. Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2009

De balans wordt weergegeven op bladzijde 40 van het verslag en de winst- en verliesrekening op bladzijde 36.

De toelichting bij de winst- en verliesrekening vindt u vanaf blz. 53 in het verslag en de toelichting bij de balans vanaf blz. 58.

In de winst- en verliesrekening zien we dat het operationeel vastgoedresultaat van de vennootschap is toegenomen ten opzichte van dat van het vorige boekjaar. Het operationeel vastgoedresultaat bevat enkel de canon-ontvangsten, zijnde de erfpachtvergoedingen van projecten die ter beschikking werden gesteld aan de leasingnemers en aldus opbrengsten genereren. De stijging van deze huurinkomsten is het gevolg van een aantal projecten die in de loop van 2009 opgeleverd werden en in erfpacht werden gegeven, maar ook doordat de reeds lopende erfpachtvergoedingen werden aangepast aan de index der consumptieprijzen.

De algemene kosten bevatten o.a. loon- en werkingskosten, afschrijvingen en kosten verbonden aan het statuut van de bevak. Voornamelijk omwille van de verhoogde loonlasten door de herschikking van het personeelskader, zijn de algemene kosten van de vennootschap gestegen. Doordat bij de andere operationele opbrengsten en kosten een veel lagere economische waarde met betrekking tot de projecten kon ingeboekt worden ten opzichte van boekjaar 2008, zijn deze gedaald. Deze economische waarde dient geboekt te worden conform de IFRS boekhoudregels.

Het financiële resultaat wordt sterk beïnvloed door de reële waarde van de financiële instrumenten die de vennootschap heeft gekoppeld aan lange termijnfinancieringen voor projecten. Conform de IAS/IFRS regels dient deze reële waarde geboekt te 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), en dienen schommelingen van deze waarden opgenomen te worden via de financiële kosten of opbrengsten in de winst- en verliesrekening. Gezien de reële waarde van de 16 afgesloten swap-verrichtingen positiever waarden ten opzichte van het einde van boekjaar 2008, werden de financiële opbrengsten voor boekjaar 2009 verhoogd.

Er wordt voorgesteld om de jaarrekening van het per 31 december 2009 afgesloten boekjaar goed te keuren.

De vergadering neemt kennis van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2009 en keurt deze goed, dit met 243 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 1 onthouding.

4. Toewijzing van de resultaten

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 aan de gewone algemene vergadering voor om een vergoeding van het kapitaal toe te kennen van € 5.156.050,00.

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

Het saldo wordt gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer middelen te beschikken ter prefinanciering van de verhoogde bouwactiviteiten.

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.

De Algemene Vergadering aanvaardt de voorstellen van de Raad van Bestuur betreffende de toewijzing van de resultaten van het per 31 december 2009 afgesloten boekjaar, dit met 244 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 en vervolgens de heer Rudy Degrande, de Heer Dirk Van den Broeck, de Heer Mark Suykens en aan de Heer Alfons Blondeel, dit met 244 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 tot en met 31 juli 2009 en vanaf 1 augustus 2009 door de heer Roland Jeanquart, voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het afgesloten boekjaar, dit met 244 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

7. Statutaire benoemingen

A. Benoeming van commissaris en vaststelling van de bezoldiging

De Algemene Vergadering beslist om PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a. vertegenwoordigd door de Heer Roland Jeanquart, Woluwedal 18 te 1932 Sint-Stevens-Woluwe te herbenoemen tot commissaris overeenkomstig artikel 25 van de statuten voor de boekjaren 2010, 2011 en 2012. De vergadering stelt de bezoldiging voor de verrichtingen over de boekjaren 2010, 2011 en 2012 vast op achttienduizend euro (€ 18.000,00) per jaar. Dit mandaat neemt een einde onmiddellijk na de Algemene Vergadering van het jaar 2013.

Deze beslissing wordt genomen met 243 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 1 onthouding.

- B. Benoeming bestuurders op voordracht van de houders van bijzondere aandelen en bezoldiging
1. De vergadering bekrachtigt de beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 28 oktober 2009 om de N.V. FORTIS BANK met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande te benoemen als bestuurder ter vervanging van de N.V. FORTIS BANK met als vast vertegenwoordiger de heer Erik Koeklenberg, wiens ontslag aanvaard wordt. Het mandaat van de N.V. FORTIS BANK met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande zal een einde nemen onmiddellijk na de Algemene Vergadering van het jaar 2011. Het mandaat van bestuurder wordt bezoldigd met een vergoeding van € 3.500,00 per jaar.

Dit voorstel wordt aangenomen met 244 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

2. De vergadering bekrachtigt de beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 13 januari 2010 om de heer Hubert De Peuter, Mezendreef 9 te 3140 Keerbergen, te benoemen als bestuurder op voordracht van KBC Bank nv, ter vervanging van de heer Peter Van Heukelom, wiens ontslag aanvaard wordt. Het mandaat van de heer De Peuter zal een einde nemen onmiddellijk na de Algemene Vergadering van het jaar 2011. Het mandaat van bestuurder wordt bezoldigd met een vergoeding van € 3.500,00 per jaar.

Dit voorstel wordt aangenomen met 244 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

3. De vergadering bekrachtigt de beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 17 maart 2010 om de heer Peter Van Heukelom, Ruggeveldstraat 103 te 2110 Wijnegem, te benoemen als bestuurder vanaf 1 april 2010, ter vervanging van de heer Guy Denissen, Violtjesweg 6 te 8670 Koksijde–Oostduinkerke (voorheen Oosterlinckhoflaan 3/1 te 2180 Antwerpen-Ekeren), wiens ontslag aanvaard wordt. Het mandaat van de heer Van Heukelom zal een einde nemen onmiddellijk na de Algemene Vergadering van het jaar 2011. Het mandaat van bestuurder wordt bezoldigd met een vergoeding van € 3.500,00 per jaar.

Dit voorstel wordt aangenomen met 244 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

8. Allerlei – Mededelingen

De aandeelhouders krijgen antwoord op de door hen gestelde vragen.

De notulen worden door de Algemene Vergadering goedgekeurd met 244 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 11.50 uur.

Notulen houdende 7 bladzijden opgemaakt te Antwerpen op 19 mei 2010.

De Voorzitter

M. Suykens

De Secretaris

R. Vanderdonck

De stemopnemers

L. De Bakker

A. Blondeel

De aandeelhouders