

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 15 mei 2013***

Op heden, woensdag 15 mei 2013 om 11 uur, wordt de Gewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders van de vennootschap gehouden in het Osterriethhuis, Meir 85 te 2000 Antwerpen.

BUREAU

Overeenkomstig artikel 34 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 K. Casaer
- de heer M. 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 aandelen boekhoudkundig op hun naam werden geregistreerd op 1 mei 2013 om 24 uur, Belgisch uur ("de registratiedatum") en die hun wens om deel te nemen aan deze algemene vergadering hebben kenbaar gemaakt en 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 : 245 aandelen van de 10.210 bestaande aandelen.

Zijn ook aanwezig:

- de heer Mark Suykens
- de heer Willy Pintens
- de heer Peter Van Heukelom
- de heer Dirk Van den Broeck
- mevrouw Myriam Lint
- mevrouw Isabelle Lemaitre
- de heer Alfons Blondeel
- de heer Hubert De Peuter
- de heer Lode De Vrieze
- de heer Paul Van Gorp
- BNP Paribas Fortis NV met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande, bestuurders van de vennootschap.

De commissaris van de vennootschap, PricewaterHouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a., is vertegenwoordigd door de heer Roland Jeanquart en de heer Damien Walgrave.

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 zeventiende boekjaar 2012**
2. **Kennisgeving van het verslag van de commissaris**
3. **Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2012**
Voorstel tot beslissing: *“De vergadering keurt de rekeningen van het per 31 december 2012 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 2012 afgesloten boekjaar: uitkering van een brutodividend van € 550,00 per aandeel, wat overeenstemt met een brutorendement van 9,24 % 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 Bart De Bruyn, de heer Hubert De Peuter, de heer Lode De Vrieze, BNP Paribas Fortis NV met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande, mevrouw Myriam Lint, de heer Willy Pintens, de heer Mark Suykens, de heer Peter Van Heukelom, de heer Alfons Blondeel, de heer Dirk Van den Broeck en de heer Paul Van Gorp.”*
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 Roland Jeanquart, Woluwedal 18 te 1932 Sint-Stevens-Woluwe.”*
7. **Goedkeuring van het remuneratieverslag opgenomen in het jaarverslag**
Voorstel tot beslissing: *“De vergadering keurt het remuneratieverslag opgenomen in het jaarverslag goed.”*
8. **Statutaire benoemingen**
 - A. **Herbenoeming van commissaris en vaststelling van de vergoeding**
Voorstel tot beslissing: *“De algemene vergadering benoemt de BCVBA PwC Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, als commissaris voor een termijn van drie jaar. Deze vennootschap heeft de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, aangeduid als vertegenwoordiger die gemachtigd is haar te vertegenwoordigen en die belast wordt met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van de BCVBA. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 31 december 2015 dient goed te keuren. De vergoeding voor deze opdracht bedraagt € 19.520,00 per jaar (plus btw).”*

B. Ontslag en benoeming niet-uitvoerend bestuurder op voordracht van de houders van bijzondere aandelen en bezoldiging

Voorstel tot beslissing: *“Op aanbeveling van de raad van bestuur benoemt de algemene vergadering mevrouw Isabelle Lemaitre, Kriekelaarstraat 24A te 1981 Hofstade-Zemst als niet-uitvoerend bestuurder voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen, met onmiddellijke ingang tot en met de algemene vergadering van 2015, ter vervanging van de heer Bart De Bruyn, Knokkestraat 88, bus 22 te 8301 Knokke-Heist, wiens ontslag aanvaard wordt. De bezoldiging wordt vastgesteld op een forfaitaire vaste vergoeding van € 7.000,00 per jaar.”*

9. Allerlei – Mededelingen

De Voorzitter deelt mede dat de aandeelhouders op naam, de bestuurders en de commissaris werden uitgenodigd per brief op datum van 12 april 2013. 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 12 april 2013 zoals blijkt uit de overgelegde bewijsexemplaren. De oproeping en het model van volmacht werden daarenboven ter beschikking gesteld van de aandeelhouders op de website van de vennootschap vanaf 12 april 2013. Een mededeling werd verstuurd naar de pers teneinde maximale verspreiding te garanderen.

De hogervermelde 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.

Er werd niet gevraagd om bijkomende punten op de agenda van deze algemene vergadering, zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad en in de pers op 12 april 2013, te plaatsen, noch werden er voorstellen tot besluiten ingediend met betrekking tot op deze agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen.

Een aandeelhouder waarvan de aandelen boekhoudkundig op zijn naam werden geregistreerd op de registratiedatum en die zijn wens om deel te nemen aan deze algemene vergadering tijdig kenbaar heeft gemaakt, heeft aan de vennootschap schriftelijk zijn vragen overgemaakt met verzoek deze te beantwoorden tijdens de Algemene Vergadering. De gestelde vragen hebben betrekking op de aanwezigheid van de bestuurders en de wijze van hun vergoeding en worden behandeld bij agendapunt 1.

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 zeventiende boekjaar 2012

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

Een aandeelhouder heeft vooraf aan de vennootschap schriftelijk zijn vragen overgemaakt met verzoek deze te beantwoorden tijdens de Algemene Vergadering. Vraag en antwoord worden hierna weergegeven.

vraag: 1. Tijdens het boekjaar 2012 kwam de Raad van Bestuur achtmaal samen. Tijdens hoeveel van deze acht zittingen was er een voltallige aanwezigheid?

antwoord: Van de 8 raden van bestuur waren er 2 waarop alle 11 bestuurders in persoon aanwezig waren, op 2 vergaderingen waren er 10 aanwezig, op nog 2 andere vergaderingen 9 bestuurders, éénmaal waren er 8 present, en éénmaal 6.

vraag: 2. Aandeelhouders moeten kunnen rekenen op integere, bekwame en gemotiveerde leden van de Raad van Bestuur. Van de elf bestuurders was er slechts een kleine minderheid (drie bestuurders) aanwezig op alle acht raden van bestuur die doorgingen tijdens het boekjaar 2012. Dit zou kunnen wijzen op een grote desinteresse en ongemotiveerdheid. Wat is hiervan de oorzaak?

antwoord: In de Corporate Governance Verklaring op blz. 70 van het jaarverslag staat inderdaad per bestuurder vermeld hoeveel keer zij aanwezig waren. Er wordt echter geen melding gemaakt van de talrijke besprekingen en raadplegingen vanwege het dagelijks bestuur en het management met en bij de verschillende leden van de raad buiten deze officiële vergaderingen om.

De leden van de raad van bestuur zijn op basis van hun specifieke competentie en kennis geselecteerd en door de FSMA gescreend en weerhouden. De vennootschap maakt voortdurend gebruik van dit aanbod aan kennis en knowhow, waardoor de inbreng van de leden van de raad niet louter op het aantal aanwezigheden op de vergaderingen mag afgerekend worden.

vraag: 3. Is het niet beter om de vergoeding van de leden van de RvB te splitsen in een deel vaste vergoeding en een deel aanwezigheidsgerelateerde vergoeding. Nu bestaat er immers een grote discrepantie tussen wat sommigen presteren en de vergoeding die ze krijgen.

antwoord: Gelet op het voorgaande, is de raad van bestuur van mening dat een forfaitaire vergoeding voor het geheel van de tussenkomsten van de raadsleden meer is aangewezen dan het zonder meer toekennen van een vergoeding per aanwezigheid.

De inbreng van elk lid van de raad wordt op periodieke wijze geëvalueerd en derhalve in kaart gebracht. Wanneer deze individuele inbreng niet zou beantwoorden aan de verwachtingen zal de raad van bestuur niet nalaten hierop te reageren en eventueel de nodige maatregelen te nemen. Dit is in het verleden echter nog nooit nodig geweest.

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 2012

De jaarrekening wordt toegelicht door de Voorzitter.

De vennootschap sluit het boekjaar 2012 af met een nettoresultaat van € 2.290.184,00.

Ten opzichte van vorig boekjaar zijn zowel het operationele als het financiële resultaat positief geëvolueerd.

Bij de huurinkomsten zorgen 9 nieuwe in erfpacht gegeven projecten én de jaarlijkse indexaties van de reeds bestaande erfpachtovereenkomsten voor een stijging van bijna 1,5 miljoen euro. De werkingskosten zijn, ondanks de intense bouwactiviteiten, zo goed als op hetzelfde niveau behouden. De stijging van de operationele kosten en opbrengsten kon gerealiseerd worden door de vergoedingen van OCMW's voor de begeleiding van bijkomende werken die niet begrepen zijn in het opstalrecht.

De financieringen die de vennootschap heeft afgesloten voor de bouw van de nieuwe projecten verhogen de netto-intrestkosten. Bij 16 van deze financieringen werd gebruik gemaakt van een swap-verrichting waarvan de reële waarde dient opgenomen te worden in de jaarrekening van de vennootschap. Door de dalende marktrente wordt de waarde van deze financiële instrumenten negatiever en heeft dit een impact van 3,4 miljoen op het financiële resultaat van de vennootschap in 2012. In 2011 bedroeg de daling van deze reële waarde nog 6,5 miljoen euro.

De vergadering neemt kennis van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2012 en keurt deze goed, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	245
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,40%
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	245

waarvan:

Stemmen voor:	245	2,40 %
Stemmen tegen:	0	- %
Onthouding:	0	- %

4. Toewijzing van de resultaten

Door het nettoresultaat van € 2.290.184,00 te verhogen met een bedrag van € 3.325.316,00 uit de reserves van de vennootschap, kan de raad van bestuur een vergoeding van het kapitaal voorstellen aan de gewone algemene vergadering van € 5.615.500,00.

Dit bedrag voldoet aan de vereisten van artikel 27 van het koninklijk besluit van 7 december 2010 waardoor minimaal € 4.976.544,93 uitgekeerd dient te worden. De raad van bestuur stelt voor om de dividenduitkering te baseren op de cash-flow die de vennootschap realiseert en aldus geen rekening te houden met de kosten noch de opbrengsten die geboekt werden omwille van de toepassing van de IAS/IFRS normen. Abstractie makend van deze boekingen zou het resultaat van de vennootschap voor boekjaar 2012 € 6.212.052,50 bedragen.

Bij goedkeuring van deze winstverdeling zal een brutodividend worden uitgekeerd ten bedrage van € 550,00 per aandeel wat overeenstemt met een brutorendement van 9,24% ten opzichte van de initiële uitgiftekoers. Vanaf 1 januari 2013 en volgens de van kracht zijnde wetgeving is dit dividend onderworpen aan een roerende voorheffing van 15% waardoor het nettodividend € 467,50 bedraagt, wat overeenstemt met een nettorendement van 7,86% ten opzichte van de initiële uitgiftekoers.

Het dividend is betaalbaar vanaf 22 mei 2013.

De Algemene Vergadering aanvaardt de voorstellen van de Raad van Bestuur betreffende de toewijzing van de resultaten van het per 31 december 2012 afgesloten boekjaar, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	245
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,40%
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	245

waarvan:

Stemmen voor:	245	2,40 %
Stemmen tegen:	0	- %
Onthouding:	0	- %

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

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan alle bestuurders: de heer Suykens, de heer Bart De Bruyn, de heer Hubert De Peuter, de heer Lode De Vrieze, BNP Paribas Fortis nv met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande, mevrouw Myriam Lint, de heer Willy Pintens, de heer Peter Van Heukelom, de heer Alfons Blondeel, de heer Dirk Van den Broeck, de heer Paul Van Gorp, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	245
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,40%
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	245

waarvan:

Stemmen voor:	245	2,40 %
Stemmen tegen:	0	- %
Onthouding:	0	- %

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 Roland Jeanquart, voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het afgesloten boekjaar, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	245	
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,40%	
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	245	
waarvan:		
Stemmen voor:	245	2,40 %
Stemmen tegen:	0	- %
Onthouding:	0	- %

7. Goedkeuring van het remuneratieverslag opgenomen in het jaarverslag

De Algemene Vergadering keurt het remuneratieverslag, opgenomen in het jaarverslag goed, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	245	
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,40%	
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	245	
waarvan:		
Stemmen voor:	245	2,40 %
Stemmen tegen:	0	- %
Onthouding:	0	- %

8. Statutaire benoemingen**A. Herbenoeming van commissaris en vaststelling van de vergoeding**

De Voorzitter geeft toelichting bij het voorstel tot herbenoeming van de bcvba PwC Bedrijfsrevisoren.

De Algemene Vergadering benoemt de bcvba PwC Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, als commissaris voor een termijn van drie jaar. Deze vennootschap heeft de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, aangeduid als vertegenwoordiger die gemachtigd is haar te vertegenwoordigen en die belast wordt met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van de BCVBA. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 31 december 2015 dient goed te keuren. De vergoeding voor deze opdracht bedraagt € 19.520,00 per jaar (plus btw).

Dit besluit wordt als volgt aangenomen:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	245
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,40%
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	245

waarvan:

Stemmen voor:	245	2,40 %
Stemmen tegen:	0	- %
Onthouding:	0	- %

B. Ontslag en benoeming niet-uitvoerend bestuurder op voordracht van de houders van bijzondere aandelen en bezoldiging

De Voorzitter geeft toelichting bij het ontslag van de heer De Bruyn en de benoeming van mevrouw Lemaitre als niet-uitvoerend bestuurder. De aanbeveling van de raad van bestuur aan de algemene vergadering wordt ter beschikking gesteld. Mevrouw Lemaitre stelt zich voor aan de aanwezigen.

Op aanbeveling van de raad van bestuur benoemt de algemene vergadering mevrouw Isabelle Lemaitre, Kriekelaarstraat 24A te 1981 Hofstade-Zemst als niet-uitvoerend bestuurder voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen, met onmiddellijke ingang tot en met de algemene vergadering van 2015, ter vervanging van de heer Bart De Bruyn, Knokkestraat 88, bus 22 te 8301 Knokke-Heist, wiens ontslag aanvaard wordt. De bezoldiging wordt vastgesteld op een forfaitaire vaste vergoeding van € 7.000,00 per jaar."

Dit besluit wordt als volgt aangenomen:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	245
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,40%
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	245

waarvan:

Stemmen voor:	245	2,40 %
Stemmen tegen:	0	- %
Onthouding:	0	- %

9. Allerlei – Mededelingen

De aandeelhouders krijgen antwoord op de door hen gestelde vragen.

De notulen worden door de Algemene Vergadering goedgekeurd, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	245
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,40%
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	245

waarvan:

Stemmen voor:	245	2,40 %
Stemmen tegen:	0	- %
Onthouding:	0	- %

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

Hierna wordt de vergadering geheven om 12.15 uur.

Notulen houdende 9 bladzijden, opgemaakt te Antwerpen op 15 mei 2013.

De Voorzitter

(getekend)

M. Suykens

De Secretaris

(getekend)

R. Vanderdonck

De stemopnemers

(getekend)

K. Casaer M. Blondeel

De aandeelhouders