

Vastgoed Beleggingsvennootschap met vast kapitaal
(Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

JAARVERSLAG

voor de periode van
1 januari 2005 tot 31 december 2005

FORTIS BANK N.V.

DEXIA BANK N.V.

KBC BANK N.V.

PETERCAM N.V.

Vastgoed Beleggingsvennootschap met vast kapitaal
(Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

JAARVERSLAG

voor de periode van
1 januari 2005 tot 31 december 2005

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Inhoudstafel

▪ ALGEMENE INFORMATIE	2
- NAAM, RECHTSVORM, OPRICHTINGSDATUM EN DUUR	2
- MAATSCHAPPELIJKE ZETEL.....	2
- ONDERNEMINGSNUMMER.....	2
- BOEKJAAR	2
- FINANCIËLE DIENST.....	2
- INFORMATIE AAN HET PUBLIEK.....	2
- MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	3
- AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR	3
- BEURSNOTERING.....	3
- EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS VAN 1 JANUARI 2005 TOT 31 DECEMBER 2005.....	3
▪ KERNCIJFERS	4
- RESULTATEN EN TOELICHTING	4
- GEWIJZIGDE WAARDERINGSREGELS INGEVOLGE DE EERSTE TOEPASSING VAN IFRS BIJ VASTGOEDBEVAKS.....	5
- NETTO-ACTIVA VÓÓR WINSTVERDELING OP 31 DECEMBER 2005.....	6
- INVENTARISWAARDE PER AANDEEL VÓÓR WINSTVERDELING EN VERGELIJKING MET DE BEURSKOERS.....	6
- FINANCIËLE KALENDER.....	6
- TOEPASSING IFRS	6
▪ BEDRIJFSPROFIEL EN OVEREENKOMSTEN	8
- STATUTAIR DOEL.....	9
- DIVIDENDPOLITIEK.....	9
- FISCALITEIT.....	9
▪ CORPORATE GOVERNANCE	11
- CORPORATE GOVERNANCE CHARTER.....	11
- RAAD VAN BESTUUR.....	11
- DAGELIJKS BESTUUR.....	12
- VERGOEDINGEN	12
- REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK.....	13
- DEPOTHOUDENDE BANK (BEWAARDER)	13
- CONTROLE VAN DE JAARREKENING (INTERNE AUDIT).....	13
- CONTROLE VAN DE JAARREKENING (EXTERNE AUDIT)	13
- WAARDERING VAN DE SERVICEFLATS.....	14
- REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN	14
- INSTELLING VOOR COLLECTIEVE BELEGGING DIE DUURZAAM EN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD INVESTEERT (DMVI).....	15
▪ VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR	16
- STAND VAN DE UITVOERING VAN HET INVESTERINGSPROGRAMMA	16
- VOORUITZICHTEN MET BETREKKING TOT HET INVESTERINGSPROGRAMMA	16
- GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR 2005	17
- GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2005.....	17
- FINANCIERINGSSTRATEGIE EN DEKKING VAN HET RENTERISICO	18
- RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2005	19
- VOORUITZICHTEN MET BETREKKING TOT HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2006.....	19
▪ SCHATTINGSVERSLAG VAN DE N.V. WINSSINGER & VENNOTEN	20
▪ VASTGOEDOVERZICHT	21
▪ VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP SERVICEFLATS INVEST BEVAK OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2005	25
▪ BALANS	27
▪ RESULTATENREKENING	28
▪ TOELICHTINGEN BIJ DE FINANCIËLE STAAT	29
▪ SOCIALE BALANS	31
▪ VOORNAAMSTE WAARDERINGSREGELS	32

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Algemene Informatie

Naam, Rechtsvorm, Oprichtingsdatum en Duur

Serviceflats Invest,

“beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht” of “bevak naar Belgisch recht” naamloze vennootschap opgericht op 30 oktober 1995 voor onbepaalde duur

Maatschappelijke Zetel

Vanaf 1 december 2005: Plantin en Moretuslei 220 te 2018 Antwerpen, voorheen Frankrijklei 53-55 bus 7, 2000 ANTWERPEN

Ondernemingsnummer

De vennootschap is gekend onder het nummer BTW BE 0456.378.070, RPR Antwerpen.

Boekjaar

Het boekjaar van Serviceflats Invest loopt van 1 januari tot en met 31 december, met uitzondering van het eerste boekjaar dat liep van 30 oktober 1995 tot en met 31 december 1996.

Financiële Dienst

De volgende financiële instellingen werden aangeduid als mandataris bij wie de aandeelhouders hun financiële rechten kunnen uitoefenen: Dexia Bank, Fortis Bank, KBC Bank, Petercam, en VDK Spaarbank.

Informatie aan het publiek

De raad van bestuur deelt mee dat, zoals vereist door artikel 2 van het Koninklijk Besluit van 31 maart 2003, alle nodige informatie ter beschikking wordt gesteld van het publiek om de transparantie, de integriteit en de goede werking van de markt te verzekeren. Deze informatie wordt bekendgemaakt via de pers en de website van de vennootschap www.sfi.be zoals voorzien in het KB van 31 maart 2003. De raad van bestuur garandeert 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, zoals vereist door artikel 2 van het Koninklijk Besluit van 31 maart 2003.

De financiële berichtgeving en oproeping van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gepubliceerd in de financiële pers en zijn 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 jaarverslag wordt elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam en éénieder die erom verzoekt.

De jaar- en halfjaarlijkse verslagen en de gecoördineerde statuten, alsook het Corporate Governance Charter zijn eveneens consulteerbaar op de website (www.sfi.be). Alle relevante wetsartikelen, Koninklijke Besluiten en beslissingen van toepassing voor Serviceflats Invest, worden vermeld op de website en kunnen geraadpleegd worden.

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 60.744.395,00.

Aandeelhoudersstructuur

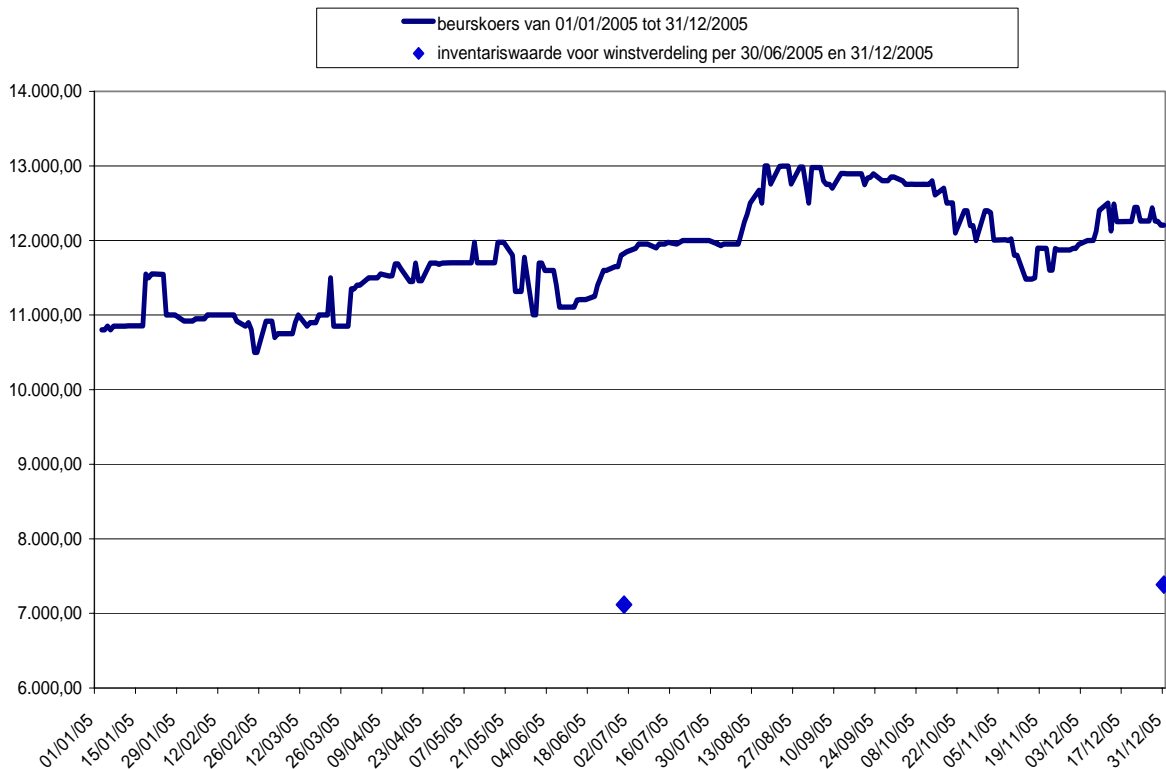
Categorie	Aantal	Fractiewaarde	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
Bijzondere aandelen	150	€ 892.425,00	100,00 %	1,47 %
Dexia Bank n.v.	80	€ 475.960,00	53,33 %	0,79 %
Fortis Bank n.v.	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
KBC Bank n.v.	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
Petercam n.v.	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 %

Conform artikel 34, eerste lid van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem. Overeenkomstig artikel 5, eerste lid, 2° KB 31 maart 2003 zal de vennootschap elke wijziging in het aantal bestaande aandelen van ten minste 1%, wat overeenstemt met 102 aandelen, bekendmaken.

Beursnotering

Er staan 10.060 gewone aandelen genoteerd op Euronext Brussel, Eerste Markt.

Evolutie van de beurskoers van 1 januari 2005 tot 31 december 2005



Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Kerncijfers

Resultaten en toelichting

	31 december 2005	31 december 2004
Netto-omzet	5.234.450,10	4.631.836,36
Bedrijfsresultaat	4.067.803,45	4.137.671,73
Financieel Resultaat	985.087,15	1.187.137,21
Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening	5.052.890,60	5.324.808,94
<i>per aandeel</i>	<i>494,90</i>	<i>521,53</i>
Uitzonderlijk Resultaat	3.381,58	7.633,99
Resultaat vóór belasting	5.056.272,18	5.332.442,93
Belastingen	11.298,65	13.589,90
Netto Resultaat	5.044.973,53	5.318.853,03
<i>per aandeel</i>	<i>494,12</i>	<i>520,95</i>
<i>per aandeel t.a.v. de initiële uitgiftekoers</i>	<i>8,31%</i>	<i>8,76%</i>

Uit deze cijfers blijkt dat de netto-omzet in het jaar 2005 met 13% gestegen is ten aanzien van het vorige boekjaar, voornamelijk ingevolge de jaarlijkse indexaties van de lopende erfpachtvergoedingen en een aantal bijkomend in erfpacht gegeven nieuw afgewerkte serviceflatgebouwen. Desondanks is het bedrijfsresultaat niet gestegen maar eerder licht gedaald. Deze daling is zuiver boekhoudkundig aangezien ze terug te brengen is tot het inrekenen van een minderwaarde op basis van de waardering van de vastgoeddeskundige, voor de 2 projecten die in het jaar 2005 met externe financiering werden gerealiseerd. (zie verder bij "waardering vastgoed"). Zonder deze verplichte boeking van een globale minderwaarde van € 589.129,11 zou het bedrijfsresultaat van de vennootschap geheel overeenstemmen met de resultaatsvooruitzichten die de vennootschap in het laatste halfjaarverslag had aangekondigd. Deze minderwaarden beïnvloeden overigens slechts tijdelijk het resultaat van Serviceflats Invest en zullen wegvallen van zodra de boekhouding volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS), krachtens een ontwerp koninklijk besluit voorzien vanaf 2007, zal worden gevoerd. Op dat ogenblik zal IAS 17 (leases) van toepassing zijn en zullen er bijgevolg geen waardevariëaties meer worden opgenomen. De impact ingevolge de toepassing van IFRS zal later worden medegedeeld.

De omzet, welke bijna uitsluitend bestaat uit erfpachtvergoedingen (canon), is zoals hoger gezegd, toegenomen met 13%. De bedrijfskosten (diensten en diverse, bezoldigingen, gewone afschrijvingen en overige bedrijfskosten) blijven quasi op hetzelfde peil als het jaar voordien.

Het financiële resultaat daalt met 17,02% ingevolge de stijging van het bedrag en de daaruit volgende rentelasten van de ontleningen op korte termijn, in casu straight loans en investeringskredieten. Einde 2005 werden alle deze financieringen terugbetaald met de gelden vrijgekomen uit de belegging bij de Vlaamse Gemeenschap via Dexia Bank. De opbrengst geïnd uit deze belegging op lange termijn, is enigszins lager dan de voorgaande jaren gezien deze op 20 december haar einddatum bereikte.

Geen enkele gebeurtenis na het afsluiten van de rekeningen gaf aanleiding tot het aanleggen van bijkomende provisies.

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

WAARDERING VASTGOED

Conform het vastgoed KB van 10 april 1995 is Serviceflats Invest verplicht de waardering van haar serviceflatgebouwen op te nemen in de jaarrekening. De vastgoeddeskundige berekent de economische waarde van het gebouw, zijnde de totale kostprijs van het gebouw op het einde van de erfpacht, geactualiseerd naar vandaag en rekening houdende met de toekomstige cash-flows. Het rendement op het vastgoed van Serviceflats Invest wordt vergeleken met het rendement dat algemeen op de Belgische vastgoedmarkt wordt behaald. Voor de projecten die met eigen kapitaal worden gefinancierd, worden door de vastgoeddeskundige aldus meerwaarden vastgesteld; voor de projecten met externe financiering worden bij toepassing van dezelfde waarderingsregels, minderwaarden vastgesteld. De vastgestelde meerwaarden worden geboekt op de passiefrekening "herwaarderingsmeerwaarden", de minderwaarden worden geboekt via de resultatenrekening en aldaar behouden tot de eventuele terugname ervan.

In de huidige nog van toepassing zijnde boekhoudkundige regels beïnvloedt deze minderwaarde het netto-resultaat van het afgelopen boekjaar. Het is belangrijk om er op te wijzen dat deze minderwaarde bij toepassing van IFRS, voorzien vanaf het boekjaar 2007, boekhoudkundig niet meer dient geboekt te worden en dat de resultaten derhalve niet meer door de vastgoedwaarde maar nog enkel door de financiële vorderingen zullen bepaald worden.

Gewijzigde waarderingsregels ingevolge de eerste toepassing van IFRS bij vastgoedbevaks

Bij toepassing van het internationaal referentiesysteem zal de waardering van de gebouwen van de vastgoedbevaks aan reële waarde ("fair value") gebeuren. Om redenen van vergelijkbaarheid wordt deze gewijzigde waardering toegepast door alle vastgoedbevaks vanaf 31 december 2005 ongeacht of de boekhouding wordt opgemaakt volgens de internationale normen (IFRS) of volgens het Belgisch jaarrekeningrecht in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening van vastgoedbevaks.

BEAMA (Belgische Vereniging van Asset Managers) maakte reeds in een mededeling de modaliteiten bekend voor toepassing van deze waardering aan reële waarde (www.beama.be). Dit bericht omschrijft de reële waarde als zijnde het bedrag waaraan een gebouw in de toekomst zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie, mits aftrek van de transactiekosten.

Het vastgoed van Serviceflats Invest bestaat enkel uit serviceflatgebouwen welke door middel van een opstalrecht worden gebouwd op gronden van OCMW's en VZW's. Deze gebouwen worden middels een erfpachtovereenkomst ter beschikking gesteld van de OCMW's en de VZW's. De aftrek van de transactiekosten zal voor Serviceflats Invest n.v. beperkt blijven tot 0,2% conform artikel 83 en 84 van het wetboek der registratierechten hetwelke de transactiekosten van contracten tot vestiging van erfpacht- en opstalrecht beperkt tot een recht van 0,2% van de resterende cash-flows, gezien Serviceflats Invest enkel het opstalrecht en de vorderingsrechten voortvloeiende uit de erfpacht kan overdragen. Het gebouw zelf zal na het verstrijken van de opstalperiode en mits betaling van de einde-opstalvergoeding (zijnde het volledig investeringsbedrag), middels natrekking toekomen aan de contractant, zijnde de OCMW's en VZW's. Hierbij dient opgemerkt te worden dat Serviceflats Invest niet als doelstelling heeft de erfpachtovereenkomsten te vervreemden en dat een waardering verplicht moet opgemaakt worden conform het vastgoed KB van 10 april 1995.

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Vanaf 31 december 2005 wordt, conform de richtlijnen, aldus reeds rekening gehouden met de overdrachtskosten ten bedrage van 0,2% op de resterende cash-flows en worden de gebouwen aan reële waarde geboekt in de jaarrekening.

Op 31 december 2005 bedraagt de reële waarde van de opgeleverde gebouwen € 78.472.000. De investeringswaarde, zoals voorheen bepaald door de vastgoeddeskundige (*totale kostprijs van het gebouw op het einde van de erfpacht, geactualiseerd naar vandaag en rekening houdende met de toekomstige cash-flows als zijnde de verkoopwaarde inclusief kosten*), bedraagt op 31 december 2005 € 78.865.000.

Netto-activa vóór winstverdeling op 31 december 2005

Totaal van de activa	80.711.988,49
Totaal van het vreemd vermogen	- 5.305.057,00
Netto-activa vóór winstverdeling	75.406.931,49

Inventariswaarde per aandeel vóór winstverdeling en vergelijking met de beurskoers

	31 DECEMBER 2005	31 DECEMBER 2004
Materieel vast activa	79.783.275,20	71.982.539,11
Netto-activa vóór winstverdeling	75.406.931,49	73.605.059,94
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210
Inventariswaarde / aandeel	7.385,60	7.209,11
Beurskoers op 31 december	12.205,00	10.800,00

Financiële kalender

KALENDER 2006

Jaarresultaten 2005	24 maart	Persbericht – ook op website
Jaarverslag	28 april	Beschikbaar op de website
Aandeelhoudersvergadering	17 mei	11 uur, Osterriethhuis, Meir 85, Antwerpen
Resultaten halfjaar	22 september	Persbericht – ook op de website
Halfjaarverslag	22 september	Beschikbaar op de website

KALENDER 2007

Jaarresultaten 2006	23 maart	Persbericht – ook op website
Jaarverslag	30 april	Beschikbaar op de website
Aandeelhoudersvergadering	16 mei	11 uur, Osterriethhuis, Meir 85 te Antwerpen
Resultaten halfjaar	21 september	Persbericht – ook op website
Halfjaarverslag	21 september	Beschikbaar op de website

Toepassing IFRS

Conform de huidige regelgeving is de vennootschap die een enkelvoudige jaarrekening opstelt en geen geconsolideerde, nog steeds verplicht de boekhouding verder te blijven voeren volgens het Belgisch jaarrekeningrecht. De vennootschap zal overgeschakeld worden naar de IAS, International Accounting Standards / IFRS, International Financial Reporting Standards zodra dit verplicht wordt. Op basis van een ontwerp koninklijk besluit wordt verwacht dat Serviceflats Invest vanaf 1 januari 2007 IFRS dient toe te passen op haar statutaire, enkelvoudige jaarrekening.

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Momenteel bereidt Serviceflats Invest de overgang voor van de financiële staten onder het Belgisch boekhoudrecht naar de IFRS normen. Hierna wordt weergegeven waarop de herwerkingen op de jaarrekening van Serviceflats Invest voornamelijk betrekking zullen hebben.

⇒ **AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

Zoals reeds vermeld heeft Serviceflats Invest geopteerd om vreemde middelen aan te trekken ter financiering van de nieuwe projecten. Deze ontleningen gebeuren op basis interest rate swaps. In het Belgisch boekhoudrecht worden deze producten niet gewaardeerd op de balans maar opgenomen in de toelichting. Volgens de IAS/IFRS normen moeten ze in de balans opgenomen worden tegen hun reële waarde. Schommelingen van afgeleide financiële instrumenten moeten worden opgenomen in de resultatenrekening. De impact hiervan werd nog niet geraamd.

⇒ **DIVIDENDEN**

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

⇒ **VASTGOED**

De kwalificatie van de vastgoedportefeuille van Serviceflats Invest zal de belangrijkste wijziging zijn bij toepassing van de internationale boekhoudnormen.

Gezien IAS/IFRS de nadruk legt op de inhoud van het contract en minder op de vorm ervan (substance over form) zullen de serviceflatgebouwen niet meer als vastgoed op het activa geboekt worden, maar met toepassing van de internationale boekhoudnorm nummer 17 opgenomen worden als financiële vorderingen op de tegenpartij, zijnde de OCMW's en VZW's. De onroerende leasingovereenkomsten met betrekking tot de serviceflatgebouwen worden gekwalificeerd als financiële leasings en niet als vastgoed welke de toepassing van IAS nummer 40 zou vereisen. De financiële lease neemt een aanvang vanaf het moment waarop de erfpachtovereenkomst zijn aanvang neemt, zijnde bij de terbeschikkingstelling van het gebouw. De leasing betalingen, zijnde de maandelijkse canon en de einde-opstalvergoeding, worden beschouwd als de interestinkomsten enerzijds en de terugbetaling van het investeringsbedrag als zijnde het nominale bedrag anderzijds. Gezien het vastgoed KB een waardering verplicht en bij toepassing van IAS 17 geen herwaardering meer kan geboekt worden op deze vorderingen, zal de door de vastgoeddeskundige opgemaakte herwaardering opgenomen worden in de toelichting van de jaarrekening en zullen de voorheen geboekte meer- en minderwaarden teruggeboekt worden. *(zie hiervoor bij "gewijzigde waarderingsregels")*

De impact hiervan werd nog niet geraamd.

Bedrijfsprofiel en overeenkomsten

“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 n.v. Serviceflats Invest, bevak naar Belgisch recht, heeft zich tot doel gesteld serviceflats te bouwen die zowel architecturaal als technisch op een hoog kwaliteitspeil staan en uitgerust worden met nieuwe technologieën ter verhoging van het comfort en de veiligheid van de oudere bewoners.”

De samenwerking tussen de bevak en de OCMW's of VZW's 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 de VZW is eigenaar van een perceel bouwgrond en verleent een recht van opstal (beperkt tot de omtrek van het op te richten serviceflatgebouw) aan Serviceflats Invest gedurende 30 jaar tegen een symbolische vergoeding van 1 euro.

Na afloop van de 30-jarige periode is het OCMW of de VZW een eindeopstalvergoeding verschuldigd aan Serviceflats Invest welke gelijk is aan het nominale bedrag van de investeringskost opdat het OCMW of de VZW eigenaar zou worden van de flats. Het bedrag van de eindeopstalvergoeding wordt aldus niet herzien, noch geïndexeerd. Deze vergoeding vertegenwoordigt de terugbetaling van het kapitaal dat door Serviceflats Invest werd geïnvesteerd.

De uitvoeringstermijn van het geheel der bouwwerken sleutel op de deur bedraagt gemiddeld 14 kalendermaanden maar met inbegrip van de aanbestedingsprocedure en de aanvraag voor de bouwvergunning bedraagt de gemiddelde termijn zo'n 2 jaar.

Na oplevering van het serviceflatgebouw gaat een erfpachtperiode in van 27 jaar gedurende dewelke het OCMW of de VZW het volle genot heeft van het gebouw en volledig instaat voor de uitbating ervan als serviceflatgebouw en dit tegen betaling van een maandelijkse canon per flat. De canon vertegenwoordigt de rentevergoeding op het door Serviceflats Invest geïnvesteerde kapitaal en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Gedurende de overbruggingstijd na het eindigen van de erfpachtperiode tot aan het einde van het 30-jarig recht van opstal loopt een huurovereenkomst gedurende dewelke het OCMW of de VZW een vergoeding verschuldigd is conform de alsdan geldende marktrentevoeten.

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

Het OCMW of de VZW die met de bevak-vennootschap een project van serviceflats laat oprichten, ontvangt daardoor vanwege de Vlaamse Gemeenschap een subsidie van € 961,83 per flat en per jaar, en dit gedurende 18 jaar vanaf de definitieve erkenning van de serviceflats (Besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2001). Ook kan zij in dat geval beroep doen op een belangrijke tussenkomst voor de uitvoering van infrastructuurwerken rond de serviceflats (Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996).

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

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Statutair doel

De vennootschap opteert voor de beperking tot de categorie beleggingen als bedoeld in 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 voornoemd koninklijk besluit 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.

Dividendpolitiek

In toepassing van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 dient Serviceflats Invest ten minste 80 % van de netto-opbrengst uit te keren als vergoeding voor het kapitaal. Serviceflats Invest keert in beginsel het volledige bedrag van de jaarlijkse netto-inkomsten als dividend uit. De jaarlijkse netto-inkomsten staan gelijk met de winst van het boekjaar hetgeen voor Serviceflats Invest gelijk is aan de huurgelden vermeerderd met de financiële inkomsten en verminderd met de eventuele financiële lasten, alle kosten en commissies. Het is de bedoeling van Serviceflats Invest het hoogst mogelijke dividend aan haar aandeelhouders uit te keren.

Indien nodig mag Serviceflats Invest 20 % van de netto-opbrengsten reserveren om de bouw van nieuwe serviceflats te prefinancieren in plaats van een overbruggingskrediet aan te gaan. Sinds boekjaar 2002 werd evenwel steeds een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en aan de aandeelhouders ook na 2005 conform het prospectus een stabiel dividend te kunnen bieden. Aangezien voor het boekjaar 2005 in de resultatenrekening reeds een belangrijke minderwaarde diende geboekt te worden, bedrag dat eveneens als een voorlopige inhouding van winstuitkering kan beschouwd worden, wordt voor het boekjaar 2005 voorgesteld slechts een beperkt deel van de winst over te dragen.

Fiscaliteit

Alle inlichtingen van fiscale aard vermeld in dit jaarverslag worden verstrekt op grond van de wetten, decreten en administratieve richtlijnen die op het ogenblik van uitgifte van kracht zijn.

Hoewel Serviceflats Invest onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, is de grondslag daarvoor zeer beperkt waardoor zij in de praktijk quasi geen vennootschapsbelasting zal betalen. In het algemeen zijn de huuropbrengsten, de financiële opbrengsten en de verwezenlijkte meerwaarden bij de realisatie van activa vrijgesteld van belastingen.

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 canon-vergoedingen dermate verhogen dat het niveau van de uitgekeerde dividenden (na roerende voorheffing) onaangetaast blijft.

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

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 en de houder dient 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.

Corporate Governance

Corporate Governance Charter

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 zal in functie van de ontwikkelingen van het beleid inzake corporate governance worden geactualiseerd. Het Charter kan geraadpleegd worden via de website van de vennootschap www.sfi.be en kan worden aangevraagd op de zetel van de vennootschap. Belangrijke wijzigingen, aanvullingen of toelichtingen aan het Charter zullen worden toegelicht in het Corporate Governance Hoofdstuk van het jaarverslag.

Raad van Bestuur

De raad van bestuur was in het jaar 2005 als volgt samengesteld:

op voordracht van de bijzondere aandeelhouders:

Voorzitter: Willy Pintens, Directeur Public Finance, Dexia Bank (vanaf 1 januari 2006 Mark Suykens, Directeur, Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten)

Overige bestuurders:

Mark Suykens, Directeur, Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

Myriam Lint, Adviseur Directie Vlaanderen Public Finance, Dexia Bank

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

Dirk Van den Broeck, Bestuurder, Petercam

Rudy Degrande, Senior Manager Real Estate, Fortis Bank, wiens mandaat vanaf 18 mei 2005 werd overgenomen door Fortis Bank n.v., vertegenwoordigd door Erik Koeklenberg, Director Global Real Estate Group, Merchant Banking

Guy Denissen, Algemeen Directeur, Serviceflats Invest

op voordracht van de gewone aandeelhouders:

Alfons Blondeel, Bestuurder

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

Mark Suykens, Directeur, Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

Alfons Blondeel, Bestuurder

Alle mandaten nemen een einde na de algemene vergadering van 16 mei 2007.

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 reeds behoorlijk uitgebreid is (8 bestuurders t.a.v. 6 personeelsleden), evenwichtig samengesteld, en sedert 1 januari 2006 voorgezeten wordt door een onafhankelijk bestuurder. De raad wenst eerst de langetermijnvisie van de Vlaamse regering te kennen, op basis waarvan de toekomstige strategie kan worden uitgestippeld, alvorens nog een bijkomend mandaat als bestuurder vacant te stellen.

De raad van bestuur vergadert in principe maandelijks. In 2005 hield de raad van bestuur vergaderingen op volgende data:

- 09/02/2005 aanwezig in persoon: Dhr. Pintens, Dhr. Van Heukelom, Dhr. Denissen, Dhr. Van den Broeck, Dhr. Degrande, Mevr. Lint, Dhr. Blondeel
vertegenwoordigd bij volmacht: Dhr. Suykens

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

- 15/03/2005 aanwezig in persoon: Dhr. Pintens, Dhr. Van Heukelom, Dhr. Denissen, Dhr. Van den Broeck, Dhr. Degrande, Mevr. Lint, Dhr. Blondeel
vertegenwoordigd bij volmacht: Dhr. Suykens
- 06/04/2005 aanwezig in persoon: Dhr. Pintens, Dhr. Denissen, Dhr. Suykens, Mevr. Lint, Dhr. Blondeel
vertegenwoordigd bij volmacht: Dhr. Van Heukelom, Dhr. Van den Broeck, Dhr. Degrande
- 18/05/2005 aanwezig in persoon: Dhr. Pintens, Dhr. Van Heukelom, Dhr. Denissen, Dhr. Suykens, Mevr. Lint, Dhr. Blondeel
vertegenwoordigd bij volmacht: Dhr. Van den Broeck
verontschuldigd: Dhr. Degrande
- 29/06/2005 aanwezig in persoon: Dhr. Pintens, Dhr. Van Heukelom, Dhr. Denissen, Fortis Bank
vertegenwoordigd door Dhr. Koeklenberg, Dhr. Suykens, Mevr. Lint, Dhr. Blondeel
vertegenwoordigd bij volmacht: Dhr. Van den Broeck
- 31/08/2005 aanwezig in persoon: Dhr. Pintens, Dhr. Van Heukelom, Dhr. Denissen, Dhr. Van den Broeck, Dhr. Suykens, Dhr. Blondeel
vertegenwoordigd bij volmacht: Fortis Bank vertegenwoordigd door Dhr. Koeklenberg, Mevr. Lint
- 05/10/2005 aanwezig in persoon: Dhr. Pintens, Dhr. Van Heukelom, Dhr. Denissen, Dhr. Van den Broeck, Fortis Bank vertegenwoordigd door Dhr. Koeklenberg, Dhr. Suykens, Mevr. Lint, Dhr. Blondeel
- 07/12/2005 aanwezig in persoon: Dhr. Pintens, Dhr. Van Heukelom, Dhr. Denissen, Fortis Bank
vertegenwoordigd door Dhr. Koeklenberg, Dhr. Suykens, Mevr. Lint, Dhr. Blondeel
vertegenwoordigd bij volmacht: Dhr. Van den Broeck

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

Dagelijks Bestuur

Uitvoerende bestuurders: gedelegeerd-bestuurders:

Willy Pintens, Directeur Public Finance, Dexia Bank

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

Guy Denissen, Algemeen Directeur, Serviceflats Invest

De mandaten van gedelegeerd bestuurder nemen een einde na de algemene vergadering van 16 mei 2007.

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

Vergoedingen

Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van 28 januari 2004 werd aan alle bestuurders een vergoeding toegekend van € 3.500,00 per jaar. De gedelegeerd bestuurders ontvangen een bijkomende vergoeding van € 3.500,00 per jaar. 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.

Ook de algemeen directeur, tevens gedelegeerd bestuurder, ontvangt vanaf 2005 deze vergoedingen als bestuurder en als gedelegeerd bestuurder na goedkeuring door de raad van 6 april 2005. (zie verder ook in het punt "Regeling van belangenconflicten" op pagina 14 en 15). Hij ontving volgende vergoedingen in de hoedanigheid van algemeen directeur:

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

- gewone bezoldiging	€ 80.871,65
- overige: hospitalisatieverzekering	€ 125,21/jaar
maaltijdcheques	€ 4,46/gewerkte dag
representatievergoeding	€ 1.487,40/jaar
voordeel alle aard (bedrijfswagen)	€ 1.639,56/jaar

Ten aanzien van de bezoldiging in het jaar 2004 werd de gewone bezoldiging van de algemeen directeur in 2005 verhoogd met de wettelijke indexaties en met een loonsverhoging ten belope van 2% vanaf de maand september 2005 ingevolge de beslissing van de raad van bestuur van 31 augustus 2005 (zie verder ook in het punt "Regeling van belangenconflicten" op pagina 14 en 15). De overige vergoedingen bleven ongewijzigd. 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.

Regels ter voorkoming van marktmisbruik

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.

Deze verbodsbepalingen en het toezicht op de naleving ervan zijn er in de eerste plaats op gericht om de markt als dusdanig te beschermen. De raad van bestuur heeft een compliance officer aangesteld, met name de bedrijfsjurist en adjunct-directeur, Mevrouw Natascha Cornelis. De compliance officer zal onder meer toezicht houden op het naleven van de regels door de Insiders. De compliance officer zal er ook op toezien dat elke nieuwe bestuurder en werknemer van de Vennootschap of een derde die als Insider wordt beschouwd deze Regels ondertekent of heeft ondertekend.

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.

Depothoudende Bank (bewaarder)

Dexia Bank n.v., Pachecolaan 44, 1000 BRUSSEL

Controle van de jaarrekening (interne audit)

De interne auditfunctie wordt waargenomen door een afgevaardigde van de bewaarder, Dexia Bank, afdeling Financial Reporting Fiduciary Activities, die instaat voor de controle van de interne boekhouding.

Controle van de jaarrekening (externe audit)

PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a., Generaal Lemanstraat 67, 2018 ANTWERPEN, vertegenwoordigd door de Heer Luc Discry, erkend revisor (00664), werd door de algemene vergadering van 19 mei 2004 herbenoemd als commissaris tot na de algemene vergadering van 2007. Door de commissaris, of personen waarmee deze beroepshalve verbonden is, werden in de loop van het boekjaar geen bijkomende opdrachten uitgevoerd.

Waardering van de serviceflats

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

Regeling van belangenconflicten

Tijdens het eerste semester van het boekjaar 2005 diende artikel 523 W. Venn. toegepast te worden met betrekking tot de vergoeding van € 3.500,00 per jaar toegekend aan de bestuurders ingevolge een beslissing van de algemene vergadering van 28 januari 2004 en de bijkomende vergoeding van € 3.500,00 per jaar welke door de raad van bestuur van 14 april 2004 werd toegekend aan de gedelegeerd bestuurders. De Heer G. Denissen, bestuurder en gedelegeerd bestuurder, wenste voor het boekjaar 2004 om sociaalrechtelijke en fiscale redenen af te zien van deze vergoedingen. Vanaf het boekjaar 2005 tot aan het einde van het mandaat door ontslag of door het verstrijken van de duurtijd, zijnde de algemene vergadering van 2007, aanvaardt de Heer Denissen deze vergoedingen, wat werd goedgekeurd door de raad van bestuur op 6 april 2005. De tekst van de notulen met weergave van deze beslissing wordt hieronder weergegeven:

agendapunt 2.3.: Aanvaarding door Dhr. G. Denissen, algemeen directeur en gedelegeerd bestuurder, van de vergoeding van € 3.500,00 per jaar als bestuurder en van de bijkomende vergoeding van € 3.500,00 per jaar als gedelegeerd bestuurder met ingang van 1 januari 2005.

De Heer Guy Denissen deelt mee dat hij bij de besluitvorming over het agendapunt aangaande de aanvaarding van de bezoldiging als bestuurder en gedelegeerd bestuurders, een belang heeft dat geïmagineerd wordt in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Hij heeft een rechtsreeks belang van vermogensrechtelijke aard dat erin bestaat dat de vennootschap hem een geldelijke vergoeding uitkeert als vergoeding van de prestaties als bestuurder en gedelegeerd bestuurder. De Heer Denissen heeft de commissaris schriftelijk op de hoogte gesteld van dit strijdige belang per brief van 16 maart 2005, welke ter tafel wordt gelegd. De betrokkene neemt verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming. De Voorzitter zet uiteen dat de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 28 januari 2004 beslist heeft om aan alle bestuurders een jaarlijkse vergoeding toe te kennen van € 3.500,00. Gezien de extra inspanning en verantwoordelijkheid die de functie van gedelegeerd bestuurder meebrengt, besliste de raad van bestuur in vergadering van 14 april 2004 tot het toekennen van een bijkomende vergoeding van € 3.500,00 per jaar aan de gedelegeerd bestuurders. In dezelfde vergadering van 14 april 2004 ging de raad van bestuur akkoord met de wens van de Heer Denissen (bestuurder en gedelegeerd bestuurder) om af te zien van deze vergoedingen en dit omwille van sociaalrechtelijke en fiscale redenen. Na heroverweging en in het belang van de vennootschap wenst de Heer Denissen op verzoek van de Voorzitter de toegekende vergoedingen als bestuurder en gedelegeerd bestuurder met ingang van het jaar 2005 wel te aanvaarden. De raad beslist derhalve tot effectieve uitkering van de vergoedingen van € 3.500,00 per jaar als bestuurder en van € 3.500,00 als gedelegeerd bestuurder aan Dhr. Denissen met ingang van het jaar 2005 tot aan het einde van het mandaat door ontslag of door het verstrijken van de duurtijd, zijnde de algemene vergadering van 2007. De vermogensrechtelijke gevolgen van deze beslissing blijven beperkt tot een bijkomende jaarlijkse uitgave van € 7.000,00. De tekst van de notulen met weergave van deze beslissing zal ter publicatie worden opgenomen in het jaarverslag over het boekjaar 2005. Deze beslissing zal tevens meegedeeld worden aan de commissaris."

Een afschrift van de goedgekeurde notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 6 april 2005 werd overgemaakt aan de commissaris per brief van 19 mei 2005.

Tijdens het tweede semester van het boekjaar 2005 diende artikel 523 W. Venn. toegepast te worden met betrekking tot de beslissing van de raad van bestuur van 31 augustus 2005 om een loonsverhoging ten belope van 2% toe te kennen aan de werknemers ter gelegenheid van het tienjarig bestaan van de vennootschap en bijkomend verlof. De tekst van de notulen met weergave van deze beslissing wordt hieronder weergegeven:

agendapunt 3.5. Personeel: Voorstel tot toekenning loonsverhoging en bijkomend verlof.

De Voorzitter verzoekt mevrouw Cornelis, adjunct-directeur, om de vergadering te verlaten. Dhr. Guy Denissen, gedelegeerd bestuurder, deelt mee dat hij bij de besluitvorming over het agendapunt m.b.t. de toekenning van een loonsverhoging aan de personeelsleden waartoe hij in zijn functie van algemeen directeur behoort, een rechtstreeks

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat geïndiceerd wordt in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Dhr. Denissen heeft de commissaris schriftelijk op de hoogte gesteld van dit strijdige belang per brief van 22 augustus 2005, waarvan een afschrift ter tafel wordt gelegd. De betrokkene neemt verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming. De Voorzitter licht toe dat de arbeidsovereenkomsten van de personeelsleden van de vennootschap geen langetermijn-incentives bevatten omdat deze contracten oorspronkelijk van bepaalde duur waren. Zo wordt er niet voorzien in extra dagen vakantie na een aantal dienstjaren. Er worden wel extra verlofdagen toegekend wegens bij het bereiken van de leeftijd van 45 jaar, 50 jaar, 55 jaar en 60 jaar. Ter gelegenheid van het 10-jarig bestaan van de vennootschap wordt nu voorgesteld om met ingang van 1 september 2005 aan alle personeelsleden die sinds de beginperiode van de vennootschap actief zijn 2 extra vakantiedagen toe te kennen, alsook voor ieder personeelslid een loonsverhoging ten belope van 2 procent. De vermogensrechtelijke gevolgen van deze beslissing kunnen geraamd worden op een meerkost van 6.012 euro per jaar, zijnde 2% van de totale jaarlijkse loonkost (toestand op 30/06/2005). De raad van bestuur keurt dit voorstel goed.

Een afschrift van de goedgekeurde notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 31 augustus 2005 werd overgemaakt aan de commissaris per brief van 6 oktober 2005.

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

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

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

- het aandelen- en obligatiegedeelte van de portefeuille is voor 100% gescreend op extrafinanciële criteria van sociale, ecologische, maatschappelijke en ethische aard;
- de niet-gescreende, andere activa maken samen minder dan 10% van de portefeuille uit.

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

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

Er moet sprake zijn van:

- én een duidelijke en regelmatige rapportering en verantwoording door de ICB zelf;
- én een regelmatige verificatie door een onafhankelijke derde.

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

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

- duurzame ICB's: met multidimensioneel gescreende maatschappelijk verantwoorde beleggingen;
- thematische ICB's: met maatschappelijk verantwoorde beleggingen, gescreend volgens een bepaalde thematiek.

Serviceflats Invest behoort tot deze laatste categorie. De lijst van DMVI-ICB's kan worden geraadpleegd op www.beama.be.

Verslag van de raad van bestuur

Stand van de uitvoering van het investeringsprogramma

Het investeringsprogramma met projecten voor het eerste werkjaar 1996-1997 dat 13 projecten, hetzij 296 serviceflats, omvat, werd volledig uitgevoerd.

Het projectenplan voor het tweede werkjaar 1997-1998 omvat 13 projecten voor in totaal 277 serviceflats. Op 31 december 2005 zijn hiervan 12 projecten opgeleverd. Eén project, zijnde het project te Ekeren voor het OCMW van Antwerpen is in uitvoering en zal in het tweede kwartaal van 2006 opgeleverd worden.

Het projectenplan 3 voor het derde werkjaar 1998-1999 telt 6 intussen opgeleverde projecten voor in totaal 188 serviceflats.

Het projectenplan voor het vierde werkjaar 1999-2000 omvat eveneens 6 projecten voor 135 flats welke allen volledig werden uitgevoerd.

Projectenplan 5 voor het vijfde werkjaar 2000-2001 omvat 3 projecten voor 46 flats waarvan 2 projecten werden opgeleverd. Het derde project, zijnde Lennik, werd aanbesteed en wacht voor toewijzing op een beslissing van het OCMW van Lennik en de subsidievastlegging vanwege de Vlaamse gemeenschap.

Het enige project van het projectenplan voor het zesde werkjaar 2001-2002 van 25 serviceflats werd opgeleverd.

Projectenplan 7 voor het zevende werkjaar 2002-2003 omvat 4 projecten voor 95 flats waarvan 2 projecten werden opgeleverd, zijnde het project te Brecht en te Zulte. Het project te Destelbergen is in uitvoering en het project te Kortenberg is op 20 februari 2006 aangevat.

Projectenplan 8 voor het achtste werkjaar 2003-2004 omvat 6 projecten voor 148 flats. Voor drie projecten werd de bouwaanvraag ingediend (Assenede Boekhoute, Zonhoven en Zaventem Sterrebeek). Het project te Moorslede werd intussen opgeleverd en het project Sint-Niklaas werd in aanbesteding gesteld. Het andere project (Menen) is in fase van voorbereiding en voorafgaande studie.

In het projectenplan 9 voor het negende werkjaar 2004-2005 werd 1 project opgenomen voor 31 flats te Tienen. Dit project werd intussen aanbesteed en de werken zullen nog in 2006 kunnen aanvatten.

Projectenplan 10 voor het tiende werkjaar 2005-2006 bevat 5 projecten voor in totaal 136 serviceflats. Vier projecten zijn in fase van voorbereiding en voorafgaande studie (Bree, Brugge Assebroek, Brugge Sint-Michiels en Zaventem Sint-Stevens-Woluwe). De werken voor het project te Achel zullen in 2006 kunnen starten.

Vooruitzichten met betrekking tot het investeringsprogramma

Het management van de vennootschap heeft in het eerste trimester van het jaar 2006 aan een tiental OCMW's en VZW's toelichting kunnen verstrekken en besprekingen gevoerd omtrent de mogelijke realisatie van serviceflatprojecten. In het projectenplan 11 voor het elfde werkjaar 2006-2007 werd een project van 29 serviceflats voor het OCMW van Dilsen-Stokkem opgenomen. Er mag verwacht worden dat hieraan in het 2de trimester nieuwe projecten zullen kunnen toegevoegd worden.

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2005

WOONVOORRANGRECHT

Sinds 1 januari 2005 is het woonvoorrangrecht in werking getreden. Het woonvoorrangrecht kan vanaf 1 januari 2005 tot en met 31 december 2020 uitgeoefend worden. Dit recht geeft aan de aandeelhouders die reeds gedurende vijf jaren tien aandelen in hun bezit hebben, vanaf de leeftijd van 75 jaar een voorrang op de bestaande wachtlijsten voor de projecten die door de vennootschap werden opgericht. Totnogtoe werd echter nog geen enkele aanvraag ontvangen.

MAXIMALE DAGPRIJS WOONVOORRANGGERECHTIGDE AANDEELHOUDERS

Conform het uitgifteprospectus betaalt de aandeelhouder met woonvoorrangrecht een maximale dagprijs voor zijn verblijf zolang het pand op de naakte eigendom van deze aandelen gevestigd blijft. Deze dagprijs wordt jaarlijks aangepast aan het index der kleinhandelsprijzen en bedraagt op 1 februari 2006 € 18,97.

Ingevolge de beslissing van de raad van bestuur werd in de leasingovereenkomsten afgesloten na 1 augustus 2001 met OCMW's en VZW's overeengekomen 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. Zoals eerder vermeld heeft echter tot op heden nog geen enkele aandeelhouder gebruikt gemaakt van zijn woonvoorrangrecht en kan dan ook geen nog geen provisie voorzien worden voor deze meerkost voor de vennootschap.

Van de 43 projecten die nu in uitbating zijn, zijn er 7 OCMW's en 2 VZW's die een hogere dagprijs aanrekenen (€ 20,26; € 20,50; € 21,50; € 22,57; € 22,68; € 25,00 (3 x); € 26,96) aan de bewoners dan de gegarandeerde maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders.

VERPLAATSING MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

De raad van bestuur heeft beslist om de kantoren en de maatschappelijke zetel van de vennootschap vanaf 1 december 2005 over te brengen naar de Plantin Building, Plantin en Moretuslei 220 te 2018 Antwerpen.

Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2005

Na balansdatum hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan behoudens volgende vermeldingen.

STRATEGIE VENNOOTSCHAP

De Algemene Overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en de vennootschap (Belgisch Staatsblad van 17/01/1996) voorziet een actieve bouwperiode van tien jaren en een realisatie van tenminste 2000 serviceflats. Nu de tienjarige periode verstreken is, werd een voorstel van addendum aan de bestaande overeenkomst ingediend bij de Vlaamse minister van Welzijn. Dit voorziet in een bevestiging van de overeenkomst tussen partijen tot aan de realisatie van 2000 serviceflats. In de lijn van de beslissing van de raad van 2004 om voor de eerstkomende projecten een externe financiering aan te gaan in plaats van een kapitaalsverhoging door te voeren zoals vooropgesteld in het prospectus van 1995, wordt voor de realisatie tot het aantal van 2000 flats geen nieuwe aandelenuitgifte in het vooruitzicht gesteld. De bijkomende flats worden met vreemde middelen gefinancierd voor zover de wettelijke maximale schuldgraad niet overschreden wordt. Op 31 december 2005 bedraagt deze schuldenlast 12,37%, welke conform het KB van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks maximum 50% van de totale activa mag bedragen.

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

VRIJSTELLING SUCCESSIERECHTEN

Het Besluit van de Vlaamse regering van 3 mei 1995 tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats voorziet dat de vrijstelling van successierechten geldt voor aandelen welke uiterlijk verworven worden op 31 december 2005 (art. 11). De aandelen verworven na 31 december 2005 geven derhalve geen aanleiding meer tot de vrijstelling van successierechten. *(voorwaarden tot vrijstelling op pagina 9 en 10)*

Financieringsstrategie en dekking van het renterisico

Teneinde de belegging bij de Vlaamse Gemeenschap via Dexia Bank tot haar einddatum, zijnde 20 december 2005, te kunnen aanhouden, financierde Serviceflats Invest zich voorheen door korte termijnfinancieringen aan te gaan om de bouw van de serviceflatgebouwen te prefinancieren. Deze financieringen werden einde 2005 integraal terugbetaald met de gelden vrijgekomen uit deze belegging.

Anderzijds worden naar aanleiding van de beslissing van de raad van bestuur van 17 maart 2004 om de financieringskost voor de OCMW's en VZW's meer marktconform te maken, langlopende financieringen aangegaan bij Dexia Bank ten behoeve van de financiering van de nieuwe projecten voor een maximaal bedrag van 30 miljoen euro tot uiterlijk 31 december 2007. Per project worden bij de terbeschikkingstelling (= aanvang erfpachtperiode van 27 jaar) van het gebouw gelden opgenomen aan een vaste rentevoet voor een periode van 27 jaar. Deze rentevoet wordt overgenomen in de betreffende leasingovereenkomst, verhoogd met een marge, als zijnde de door het OCMW of VZW verschuldigde canon-vergoeding. Na 27 jaar, op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan Dexia. De intresten worden terugbetaald met de ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijks canon). Om de leasingnemers de mogelijkheid te bieden de huidige lage rentevoeten vast te leggen werd een ISDA-overeenkomst afgesloten om vooraf vastgelegde (forward) Intrest Rate Swaps rentevoeten te kunnen vastleggen. Op 22 maart 2006 werden forward rentevoeten vastgelegd voor 5 nieuwe projecten. Intussen werden reeds voor twee projecten gelden opgenomen, namelijk op 2 november 2005 en op 1 februari 2006.

Gezien de afgesloten forward rentevoeten worden opgenomen in de leasingovereenkomsten en worden doorgerekend aan de leasingnemers, is geen prijs- noch kredietrisico aan deze financiële instrumenten verbonden.

Vastgoedbevaks mogen conform het KB van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks, een maximum schuldgraad van 50% aanhouden. Op 31 december 2005 bedraagt de schuldenlast 12,37%.

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Resultaat van het boekjaar 2005

Het resultaat van het tiende boekjaar 2005 bedraagt € 5.044.973,53. Rekening houdende met de overgedragen winst van de vorige boekjaren van € 1.100.141,97 bedraagt het te bestemmen resultaat € 6.145.115,50. Het resultaat van het vorige boekjaar bedroeg € 5.318.853,03.

De uitkeerbare winst voor het boekjaar 2005 bedraagt aldus € 6.145.115,50 t.o.v. € 5.918.955,67 voor het boekjaar 2004. De raad van bestuur stelt voor om, behalve de overgedragen winst van de vorige boekjaren, nogmaals een bedrag van € 188.076,53 te reserveren.

De bedoeling daarvan is om vanaf het boekjaar 2006, aangezien de opbrengst van de belegging op lange termijn is weggevallen, een plotse terugval van het dividend beneden de verwachtingen gesteld in het prospectus te vermijden en een daaruit volgende mogelijke koersdaling te voorkomen. Eveneens kan de vennootschap deze middelen tijdelijk aanwenden om de bouw van de serviceflatgebouwen te prefinancieren.

De door de raad van bestuur voorgestelde bestemming van het resultaat is dus als volgt:

vergoeding van het kapitaal	€	4.856.897,00
over te dragen winst van boekjaar 2002	€	400.078,59
over te dragen winst van boekjaar 2003	€	200.024,05
over te dragen winst van boekjaar 2004	€	500.039,33
over te dragen winst van boekjaar 2005	€	188.076,53

Aan de gewone algemene vergadering van 17 mei 2006 wordt aldus voorgesteld een vergoeding van het kapitaal uit te keren van € 4.856.897,00 wat een dividend oplevert van € 475,70 hetgeen overeenstemt met een rendement van 8 % ten opzichte van de initiële uitgiftekoers.

Het saldo t.b.v. € 1.288.218,50 wordt overgedragen naar het volgende boekjaar en op die manier bij het eigen vermogen van de vennootschap gevoegd.

Het dividend is vrijgesteld van roerende voorheffing en is betaalbaar vanaf 29 mei 2006.

Vooruitzichten met betrekking tot het resultaat van het boekjaar 2006

Serviceflats Invest verwacht voor het boekjaar 2006 een daling van het resultaat ten opzichte van het voorbije boekjaar.

Deze verwachte daling is een gevolg van de beëindiging van de langetermijnbelegging via de bewaarder bij de Vlaamse gemeenschap, welke slechts ten dele gecompenseerd wordt door de stijging van het aantal opgeleverde projecten en de indexaties van de huidige canonontvangsten. Eveneens zal de boeking van de minderwaarden van de nieuwe projecten ingevolge de waardering door vastgoeddeskundige het resultaat van boekjaar 2006 beïnvloeden. Door in de voorbije jaren een deel van de winst over te dragen, kan evenwel een correctie doorgevoerd worden waardoor Serviceflats Invest ook voor 2006 en de daarop volgende boekjaren een stabiel dividend kan vooropstellen.

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Schattingsverslag van de n.v. Winssinger & Vennoten

Serviceflats	Residentie	Adres	Reële Waarde	Investeringswaarde
OCMW Zwijndrecht	"t Lam"	Zwijndrecht - Dorp Oost	1.856.000	1.864.000
OCMW Zoersel	"De Loteling"	Zoersel, St. Antonius – Kapellei	1.634.000	1.640.000
OCMW Hoogstraten	"De Linde"	Hoogstraten - Loenhoutseweg	1.764.000	1.772.000
OCMW Arendonk	"De Peulder"	Arendonk – Bellekens, De Horeman	1.420.000	1.427.000
OCMW Antwerpen	"Papegaaenhof"	Antwerpen, Deurne - De Boeyln/Boterlaar	1.865.000	1.874.000
VZW Welvaart	"d'Hoge Bomen"	Kapellen – Hoogboomsesteenweg	1.579.000	1.587.000
OCMW Kontich	"Altena"	Kontich - Antwerpsesteenweg	2.390.000	2.403.000
OCMW Essen	"Mastbos"	Essen – Maststraat	1.639.000	1.647.000
OCMW Retie	"Kloosterhof"	Retie – Boekweitbaan	1.911.000	1.921.000
OCMW Antwerpen	"De Brem II"	Merksem - De Brem	3.093.000	3.109.000
OCMW Vosselaar	"t Kloosterhof"	Vosselaar – P. Woestenborghsln/Bergakker	1.386.000	1.393.000
OCMW Antwerpen	"Adolf Stappaerts"	Antwerpen – Grisarstraat (AKA)	2.804.000	2.818.000
OCMW Hemiksem	"Sint-Bernardus"	Hemiksem - Sint-Bernardusabdij	1.933.000	1.943.000
OCMW Ravels	"De Wilders"	Ravels - Mgr. Paapsstraat	2.067.000	2.078.000
OCMW Brecht	"Het Sluisken"	Brecht - Gasthuisstraat	2.053.000	2.063.000
OCMW Hooglede	"Zevokote"	Hooglede - Stadenstraat/Hogestraat	1.623.000	1.631.000
OCMW Lichtervelde	"D'Hooge"	Lichtervelde – Statiesstraat/Dr. Roelenslaan	1.390.000	1.397.000
OCMW Torhout	"Roger Windels"	Torhout - Karel de Goedelaan	1.470.000	1.476.000
OCMW Lo-Reninge	"Soetschip"	Lo-Reninge, Reninge - Lostraat	782.000	786.000
OCMW Roeselare	"Zilvereschoon"	Roeselare – Beverssesteenweg	2.160.000	2.170.000
OCMW Zedelgem	"Eugenie Soenens"	Zedelgem, Loppem – Ieperweg	1.127.000	1.133.000
OCMW Waregem	"De Varent"	Waregem – Zuiderlaan	5.538.000	5.567.000
OCMW Wervik	"Ter Drapiers"	Wervik – Gasstraat	1.382.000	1.389.000
OCMW Brugge	"Meulewech"	Brugge, St. Andries – Pastoriestraat	3.054.000	3.068.000
OCMW Menen	"De Vlasblomme"	Menen – Deken Darrasstr./Grote Molenstr.	1.582.000	1.591.000
OCMW Moorslede	"Leonie"	Dadizele - Leonie de Croixstraat	1.213.000	1.219.000
OCMW Ninove	"De Lavondel"	Ninove, Denderwindeke – Strwg op Edingen	1.362.000	1.368.000
VZW St.-Bernardus	"Noach"	Assenede, Bassev.- Nieuwe Boekhoutestr.	1.002.000	1.007.000
OCMW Aalst	"De Kaalberg"	Aalst, Moorsel - Pacting	3.300.000	3.315.000
OCMW Ninove	"Denderzicht"	Ninove – Burchtstraat	1.305.000	1.312.000
OCMW Assenede	"Aster"	Assenede, Oosteeklo - Koning Albertstraat	1.190.000	1.196.000
OCMW De Pinte	"Herfstdroom"	De Pinte, Polderbos – Bommelstraat	1.543.000	1.551.000
OCMW Hamme	"Den Eendengaerd"	Hamme – Roodkruisstraat	1.550.000	1.557.000
VZW St. Vincentius	"Ten Bosse II"	Deinze - Ten Bosse	1.386.000	1.393.000
OCMW Hamme	"Den Craenevliet"	Hamme, Moerzeke - Killestraat	1.102.000	1.110.000
VZW St. Vincentius	"Ponthove"	Zulte - Pontstraat	2.017.000	2.024.000
OCMW Waasmunster	"Cuesta"	Waasmunster - Molenstraat	1.642.000	1.652.000
OCMW Opwijk	"Den Eikendreef"	Opwijk - Kloosterstraat	921.000	926.000
OCMW Hamont	"De Kempkens II"	Hamont – De Kempkens	1.229.000	1.235.000
OCMW Leopoldsburg	"t Heppens Hof"	Heppen - Hamssesteenweg	1.613.000	1.622.000
OCMW Zonhoven	"De Parel"	Zonhoven – Rozenkransweg	2.457.000	2.469.000
OCMW Leopoldsburg	"Chazal"	Leopoldsburg - De Wittelaan	2.561.000	2.576.000
OCMW As	"niet gekend"	As - Dorpsstraat	1.577.000	1.586.000
OCMW Antwerpen	"niet gekend"	Ekeren – Hof de Beuken/Geestenspoor	731.345	731.345
OCMW Destelbergen	"niet gekend"	Heusden – Steenvoordestraat	415.620	415.620
Totale waarde op 31 december 2005			79.618.965	80.011.965

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

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Vastgoedoverzicht

Projecten in onderzoek / in voorbereiding (*) op 31 december 2005

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
WEST-VLAANDEREN			
MENEN – Benediktenessenstraat	VZW	31	2.895,92
BRUGGE – Assebroek, Wiermeers	OCMW	32	0,00
BRUGGE – Sint-Michiels	OCMW	36	0,00
LIMBURG			
BREE - Meeuwerkiezel	VZW/OCMW/STAD	23	0,00
4 projecten		117	2.895,92

(*) opgenomen in het investeringsprogramma van Serviceflats Invest, maar nog geen principiële beslissing vanwege het OCMW of de VZW

Projecten in studie op 31 december 2005

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
VLAAMS-BRABANT			
ZAVENTEM – Sint-Stevens-Woluwe	OCMW	20	1.612,33
OOST-VLAANDEREN			
ASSENEDE – Boekhoute	OCMW	11	1.530,05
LIMBURG			
ZONHOVEN - Rozenkransweg	OCMW	40	47.752,79
3 projecten		71	50.895,17

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

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Projecten in aanbesteding / aanbesteed op 31 december 2005

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
VLAAMS-BRABANT				
ZAVENTEM – Sterrebeek	OCMW	14	1.253.104,76	3.085,47
LENNIK - St.-Kwintens-Lennik	OCMW	16	1.015.173,64	23.929,72
KORTENBERG – Leuvensestwg	OCMW	24	1.875.498,12	5.105,12
TIENEN – Houtemstraat	OCMW	31	2.614.165,91	25.301,16
OOST-VLAANDEREN				
SINT-NIKLAAS – Zwijgershoek	OCMW	35	2.717.011,43	517,06
LIMBURG				
HAMONT-ACHEL – Achel	OCMW	25	2.527.996,21	26.641,27
6 projecten		145	12.002.950,07	84.579,80

Projecten in uitvoering op 31 december 2005

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aant. flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffings-waarde (a)	Waarderingswaarde (c)
ANTWERPEN					
ANTWERPEN – Ekeren	OCMW	19	1.413.890,82	731.345,08	731.345,08
OOST-VLAANDEREN					
DESTELBERGEN - Heusden	OCMW	20	1.646.535,08	415.619,53	415.619,53
2 projecten		39	3.060.425,90	1.146.964,61	1.146.964,61

(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)

(c) de geactiveerde kosten met betrekking tot de projecten in uitvoering worden door de vastgoeddeskundige aanvaard na controle van de constructie ter plaatse en ten belope van dit bedrag opgenomen in zijn schattingsverslag

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Uitgevoerde, opgeleverde projecten op 31 december 2005

PROVINCIE / GEMEENTE	Oprichting-gever	Aant. flats	Aanschaffingswaarde (a)	Reële waarde (c)	Investeringswaarde (b)
ANTWERPEN					
ZWIJNDRECHT-Dorp	OCMW	26	1.651.929,65	1.856.000	1.864.000
ZOERSEL-St.-Antonius	OCMW	24	1.491.391,73	1.634.000	1.640.000
HOOGSTRATEN-Loenh.weg	OCMW	23	1.591.192,89	1.764.000	1.772.000
ARENDONK-Horemans	OCMW	20	1.258.806,57	1.420.000	1.427.000
DEURNE-Boerlaan	OCMW	24	1.642.136,89	1.865.000	1.874.000
KAPellen-Hoogboom	VZW	22	1.386.416,23	1.579.000	1.587.000
KONTICH-Altana	OCMW	25	2.128.076,52	2.390.000	2.403.000
ESSEN-Maststraat	OCMW	20	1.439.363,34	1.639.000	1.647.000
RETIE-Kloosterhof	OCMW	24	1.674.319,74	1.911.000	1.921.000
MERKSEM-De Brem	OCMW	42	2.707.138,69	3.093.000	3.109.000
VOSSelaar-Woestenborghsln	OCMW	17	1.215.136,97	1.386.000	1.393.000
ANTWERPEN-Grisarstraat	OCMW	28	2.453.562,72	2.804.000	2.818.000
HEMIKSEM-St.Bernardusabdij	OCMW	24	1.685.377,26	1.933.000	1.943.000
RAVELS-Mgr. Paapsstraat	OCMW	25	1.836.289,37	2.067.000	2.078.000
BRECHT-Gasthuisstraat	OCMW	25	1.901.926,50	2.053.000	2.063.000
WEST-VLAANDEREN					
HOOGLEDE-Hoogstraat	OCMW	22	1.437.339,01	1.623.000	1.631.000
LICHTERVELDE-Statiestr.	OCMW	19	1.230.240,98	1.390.000	1.397.000
TORHOUT-K. de Goedelaan	OCMW	21	1.306.796,30	1.470.000	1.476.000
LO-RENINGE-Reninge	OCMW	10	660.172,61	782.000	786.000
ROESLARE-Centrum	OCMW	30	1.901.389,12	2.160.000	2.170.000
ZEDELGEM-Loppem	OCMW	14	995.172,10	1.127.000	1.133.000
WAREGEM-Zuiderlaan	OCMW	63	4.854.264,93	5.538.000	5.567.000
WERVIK-Gasstraat	OCMW	17	1.160.527,86	1.382.000	1.389.000
BRUGGE-St.-Andries	OCMW	36	2.718.417,54	3.054.000	3.068.000
MENEN-Lauwe	OCMW	19	1.385.782,73	1.582.000	1.591.000
MOORSLEDE-Markstraat	OCMW	17	1.399.110,79	1.213.000	1.219.000
OOST-VLAANDEREN					
NINOVE-Denderwindeke	OCMW	20	1.212.658,83	1.362.000	1.368.000
ASSENEDE-Bassevelde	VZW	15	888.510,01	1.002.000	1.007.000
AALST-Moorsele	OCMW	47	2.924.145,95	3.300.000	3.315.000
NINOVE-Burchtstraat	OCMW	17	1.149.451,51	1.305.000	1.312.000
ASSENEDE-Oosteklo	OCMW	16	1.046.421,43	1.190.000	1.196.000
DE PINTE-Bommelstraat	OCMW	20	1.355.767,48	1.543.000	1.551.000
HAMME-Roodkruisstraat	OCMW	20	1.361.852,97	1.550.000	1.557.000
DEINZE-Ten Bosse	VZW	19	1.204.571,93	1.386.000	1.393.000
HAMME-Moerzeke	OCMW	11	990.381,90	1.102.000	1.110.000
ZULTE-Pontstraat	VZW	26	1.923.011,35	2.017.000	2.024.000
WAASMUNSTER-Molenstraat	OCMW	24	2.045.018,32	1.642.000	1.652.000
VLAAMS-BRABANT					
OPWIJK-Kloosterstraat	OCMW	13	815.873,14	921.000	926.000
LIMBURG					
HAMONT-De Kempkens	OCMW	16	1.078.707,46	1.229.000	1.235.000
LEOPOLDSBURG-Heppen	OCMW	19	1.435.709,20	1.613.000	1.622.000
ZONHOVEN-Rozenkransweg	OCMW	31	2.154.751,95	2.457.000	2.469.000
LEOPOLDSBURG-Centrum	OCMW	31	2.304.535,76	2.561.000	2.576.000
AS-Dorpstraat	OCMW	18	2.304.535,76	1.577.000	1.586.000
43 projecten		1000	70.543.708,12	78.472.000	78.865.000

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

(b) investeringswaarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige = kostprijs van het gebouw op het einde van de erfpacht, geactualiseerd naar vandaag en rekening houdende met de toekomstige cash-flows als zijnde de verkoopwaarde incl. kosten)

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

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Overgedragen projecten op 31 december 2005

PROVINCIE / GEMEENTE	Ingang erfpacht	Ontvangen canon (1)	Canon op jaarbasis (2)	Berekeningsbasis canon (3)	Verzekerde waarde (4)	Effect. Gebr. (5)
ANTWERPEN						
ZWIJNDRECHT	01/10/1997	134.612,40	118.837,20	1.651.929,65	1.429.613,34	100%
ZOERSEL	01/06/1998	107.104,32	94.560,48	1.314.386,47	1.283.194,93	100%
ARENDONK	01/12/1998	102.578,40	90.556,44	1.258.806,57	1.050.613,98	100%
HOOGSTRATEN	01/01/1999	119.902,68	105.857,28	1.471.431,71	1.323.036,05	100%
DEURNE	01/02/2000	133.813,44	118.134,72	1.642.136,89	1.318.387,38	100%
KAPELLEN	01/02/2000	112.976,16	99.739,20	1.386.416,23	1.288.259,07	100%
ESSEN	01/01/2001	117.290,34	103.548,00	1.439.363,34	1.165.628,20	100%
RETIE	01/11/2001	136.434,24	123.505,92	1.674.319,74	621.127,08	100%
MERKSEM	01/01/2002	220.590,72	199.689,84	2.707.138,69	871.697,37	<i>niet gekend</i>
VOSSELAAR	01/06/2002	99.015,48	89.633,52	1.215.136,97	430.284,58	100%
ANTWERPEN (AKA)	01/01/2003	199.936,80	176.509,92	2.453.562,72	718.280,65	100%
KONTICH	01/12/2003	171.543,00	160.908,00	2.128.076,52	895.224,58	100%
HEMIKSEM	01/05/2004	135.065,28	127.434,24	1.685.377,26	2.191.183,00	100%
BRECHT	01/04/2005	95.928,75	125.061,00	1.653.996,87	<i>nog niet gekend</i>	100%
RAVELS	01/08/2004	146.309,75	138.846,00	1.836.289,37	561.881,56	68%
WEST-VLAANDEREN						
TORHOUT	01/02/1998	106.487,64	94.009,80	1.306.796,30	1.185.172,32	100%
HOOGLEDE	01/02/1999	117.123,60	103.401,36	1.437.339,01	1.492.469,64	100%
LICHTERVELDE	01/02/1999	100.249,32	88.504,20	1.230.240,98	1.132.407,67	100%
LO-RENINGE	01/03/1999	53.796,00	47.491,44	660.172,61	551.543,46	100%
ROESELARE	01/10/2000	154.940,40	136.785,48	1.901.389,12	1.551.196,33	100%
ZEDELGEM	01/09/2001	78.062,88	68.916,96	957.988,07	375.604,58	100%
WERVIK	01/03/2002	94.564,20	85.604,52	1.160.527,86	671.264,07	100%
WAREGEM	01/04/2002	395.554,32	358.071,84	4.854.264,93	3.795.305,31	100%
BRUGGE	01/12/2002	200.076,12	176.536,80	2.453.927,05	944.635,21	100%
MENEN	01/03/2003	112.923,84	99.693,00	1.385.782,73	555.425,10	100%
MOORSLEDE	01/01/2006	0,00	71.706,00	1.185.153,74	<i>nog niet gekend</i>	<i>n.v.t.</i>
OOST-VLAANDEREN						
NINOVE-Denderwindeke	01/11/1997	98.815,20	87.236,76	1.212.658,83	1.044.505,81	95%
ASSENEDE-Bassevelde	01/06/1998	72.403,20	63.919,32	888.510,01	811.548,10	100%
AALST	01/09+11/98	238.279,56	210.362,52	2.924.145,95	2.284.370,71	100%
NINOVE	01/01/2000	93.666,60	82.691,40	1.149.451,51	912.921,50	100%
ASSENEDE-Oosteeklo	01/06/2000	85.271,04	75.279,36	1.046.421,43	1.169.194,69	100%
DE PINTE	01/08/2000	110.479,20	97.533,60	1.355.767,48	1.097.897,81	100%
HAMME	01/01/2001	110.976,00	97.972,80	1.361.852,97	1.238.490,80	100%
DEINZE	01/03/2002	98.154,00	88.853,88	1.204.571,93	906.005,00	100%
HAMME-Moerzeke	01/05/2004	78.311,20	74.884,92	990.381,90	300.819,65	100%
ZULTE	01/06/2005	49.593,18	83.126,16	1.099.360,54	<i>nog niet gekend</i>	100%
WAASMUNSTER	01/12/2005	8.864,16	104.005,44	2.063.626,55	<i>nog niet gekend</i>	75%
VLAAMS-BRABANT						
OPWIJK	01/03/1998	66.482,52	58.695,48	815.873,14	696.568,88	100%
LIMBURG						
HAMONT-ACHEL	01/11/2000	87.901,44	77.602,56	1.078.707,46	972.542,97	100%
ZONHOVEN	01/10/2001	175.584,00	155.012,40	2.154.751,95	754.824,79	100%
LEOPOLDSBURG-	01/11/2003	114.503,88	108.557,64	1.435.709,20	470.860,10	100%
LEOPOLDSBURG	01/09/2004	180.825,48	174.252,24	2.304.535,76	883.141,60	100%
AS	01/10/2005	27.983,34	109.445,04	1.447.466,63	<i>nog niet gekend</i>	6%
TOTAAL	43 projecten	5.144.974,08	4.952.974,68	68.585.744,65		

(1) werkelijk ontvangen canon in 2005 – deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw

(2) basiscanon per jaar, exclusief indexaties, op basis van de voorlopige of definitieve investeringskost (zie punt 3)

(3) voorlopige of definitieve geactiveerde investeringskost, exclusief de contractuele vooruitbetalingen – basis voor de berekening van de canon en de einde-opstalvergoeding – de definitieve berekeningsbasis wordt bepaald na definitieve oplevering van een project

(4) 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 verbindinggebouw, Hamont-Achel: inclusief verbindinggebouw en verbinding flat nr. 12, Oosteeklo: inclusief pastorie, Hemiksem: inclusief subsidieerbaar deel zijnde 70,25% van de algemene aanneming, Kontich: inclusief renovatie kasteeltje

(5) de gegevens van het effectief gebruik zijn deze gekend op 31/12/2005

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van de vennootschap Serviceflats Invest bevak over de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2005

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit over de uitvoering van de controleopdracht die ons werd toevertrouwd.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap over het boekjaar afgesloten op 31 december 2005, opgesteld op basis van de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, met een balanstotaal van EUR (000) 80.712 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR (000) 5.045. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

Het opstellen van de jaarrekening, de beoordeling van de inlichtingen die in het jaarverslag dienen te worden opgenomen, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de vennootschap.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Onze controles werden verricht overeenkomstig de in België geldende wettelijke bepalingen en de Belgische controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze beroepsnormen eisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. De verantwoordelijken van de vennootschap hebben onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, rekening houdend met de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2005 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap.

Bijkomende verklaringen en inlichtingen

Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen en inlichtingen 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 onderneming 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 evidente tegenstrijdigheden vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat;

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

- In dit jaarverslag heeft de raad van bestuur U - overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen - ingelicht over het besluit tot toekennen van een jaarlijkse vergoeding van EUR 7.000 aan de heer Denissen in zijn hoedanigheid van bestuurder en gedelegeerd bestuurder alsook het toekennen van een loonsverhoging van 2% evenals de toekenning van 2 extra vakantiedagen aan het personeel. Voor de verdere toelichting omtrent de vermogensrechtelijke impact voor de vennootschap verwijzen we naar het jaarverslag van de raad van bestuur;
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften;
- 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.

12 april 2006

De commissaris

PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren

vertegenwoordigd door L. Discry, Bedrijfsrevisor

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Balans

ACTIVA	31 DECEMBER 2005	31 DECEMBER 2004
VASTE ACTIVA	79.786.697,07	71.983.778,58
III. Materiële vaste activa	79.783.275,20	71.982.539,11
A. Terreinen en gebouwen	75.617.013,79	68.800.011,79
B. Installaties, machines, uitrusting	4.363,21	0,00
C. Meubilair en rollend materieel	16.789,03	11.035,03
E. Overige vaste materiële activa	4.773,67	0,00
F. Vaste activa in aanbouw	4.140.335,50	3.171.492,29
IV. Financiële vaste activa	3.421,87	1.239,47
C. Andere financiële vaste activa		
1. Borgtocht in contant	3.421,87	1.239,47
VLOTTENDE ACTIVA	925.291,42	30.280.061,34
VII. Vorderingen op ten hoogste 1 j.	149.794,96	326.277,59
A. Handelsvorderingen	62.317,76	63.626,00
B. Overige vorderingen	87.477,20	262.651,59
VIII. Geldbeleggingen	675.000,00	29.847.222,97
B. Overige beleggingen	675.000,00	29.847.222,97
IX. Liquide middelen	55.766,53	20.954,38
X. Overlopende rekeningen	44.729,93	85.606,40
TOTAAL DER ACTIVA	80.711.988,49	102.263.839,92
PASSIVA	31 DECEMBER 2005	31 DECEMBER 2004
EIGEN VERMOGEN	70.550.034,49	68.786.246,24
I. Kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00
A. Geplaatst kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00
III. Herwaarderingsmeerwaarden	8.517.420,99	6.941.709,27
V. Overgedragen winst	1.288.218,50	1.100.141,97
VREEMD VERMOGEN	10.161.954,00	33.477.593,68
VIII. Schulden	4.063.217,51	692.234,24
A. Financiële schulden	2.067.360,12	0,00
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	1.995.857,39	692.234,24
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar	5.922.260,82	32.618.611,03
A. Schuld > 1j. in't jaar vervallend	0,00	26.250.000,00
C. Handelsschulden		
1. Leveranciers	807.062,88	1.195.539,94
D. Ontvangen vooruitbetalingen	55.409,87	98.769,80
E. Belasting, bezoldiging, sociale lasten		
1. Belastingen	6.888,56	14.881,61
2. Bezoldigingen & sociale lasten	48.031,27	45.815,67
F. Overige schulden	5.004.868,24	5.013.604,01
X. Overlopende rekeningen	176.475,67	166.748,41
TOTAAL DER PASSIVA	80.711.988,49	102.263.839,92

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Resultatenrekening

KOSTEN	31 DECEMBER 2005	31 DECEMBER 2004
II. Bedrijfskosten	1.369.532,20	810.162,89
B. Diensten en diverse goederen	297.260,36	303.573,61
C. Bezoldiging, sociale lasten en pensioen	406.324,44	441.770,65
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa	598.270,57	6.811,73
G. Andere bedrijfskosten	67.676,83	58.006,90
V. Financiële kosten	1.104.292,48	946.315,35
A. Kosten van schulden	982.506,91	822.527,25
C. Andere financiële kosten	121.785,57	123.788,10
VIII. Uitzonderlijke kosten	86,04	0,00
X. Belastingen	11.298,65	13.589,90
XI. Resultaatverwerking	6.145.115,50	5.918.955,67
TOTAAL KOSTEN	8.630.324,87	7.689.023,81
OPBRENGSTEN	31 DECEMBER 2005	31 DECEMBER 2004
I. Bedrijfsopbrengsten	5.437.335,65	4.947.834,62
A. Omzet	5.234.450,10	4.631.836,36
C. Geproduceerde vaste activa	47.268,83	120.581,23
D. Andere bedrijfsopbrengsten	155.616,72	195.417,03
IV. Financiële opbrengsten	2.089.379,63	2.133.452,56
B. Opbrengsten uit vlottende activa	2.089.099,23	2.130.810,10
C. Andere financiële opbrengsten	280,40	2.642,46
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	3.467,62	7.633,99
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten	3.467,62	7.633,99
XI. Resultaatverwerking	1.100.141,97	600.102,64
Overgedragen winst vorig boekjaar	1.100.141,97	600.102,64
TOTAAL OPBRENGSTEN	8.630.324,87	7.689.023,81
RESULTAATVERWERKING	31 DECEMBER 2005	31 DECEMBER 2004
A. Te bestemmen winstsaldo	6.145.115,50	5.918.955,67
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	5.044.973,53	5.318.853,03
2. Overgedragen winst van vorig boekjaar	1.100.141,97	600.102,64
D. Over te dragen resultaat	1.288.218,50	1.100.141,97
1. Over te dragen winst	1.288.218,50	1.100.141,97
F. Uit te keren winst	4.856.897,00	4.818.813,70
1. Vergoeding van het kapitaal	4.856.897,00	4.818.813,70

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Toelichtingen bij de financiële staat

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA (uitgedrukt in duizenden euro)

	TERREINEN EN GEBOUWEN	INSTALLATIES MACHINES EN UITRUSTING	MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL	OVERIGE MAT. VASTE ACTIVA	ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBET.
A. <u>AANSCHAFFINGSWAARDE</u>					
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	61.858	11	81	16	3.171
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR					
• Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		4	19	5	6.832
• Overdrachten en buitengebruikstellingen(-)	- 32	- 5	- 36	- 15	
• Overboekingen (+) (-)	5.274				-5.274
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	67.100	10	64	6	4.729
B. <u>MEERWAARDEN</u>					
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	6.942	0	0	0	0
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR					
• Geboekt	1.575				
• Overboekingen (+) (-)					
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	8.517	0	0	0	0
C. <u>AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN</u>					
PER EINDE VAN VORIGE BOEKJAAR	0	11	70	16	0
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR					
• Geboekt		0	9	0	589
• Teruggenomen want overtollig (-)					
• Afgeboekt na overdracht en buitengebruikstelling (-)		- 5	- 31	- 15	
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		6	48	1	589
NETTO BOEKWAARDE					
PER EINDE BOEKJAAR (A+B-C)	75.617	4	16	5	4.140

IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Andere Ondernemingen

2. Vorderingen

Netto boekwaarde per einde van het vorige boekjaar	1.239,47
Mutaties tijdens het boekjaar	
• Toevoegingen	2.182,40
Netto boekwaarde per einde van het boekjaar	3.421,87

VI. GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen met een resterende looptijd/opzegtermijn van max 1 mnd	675.000,00	100.000,00
Overige geldbeleggingen	0,00	29.747.222,97

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIVA

• over te dragen kosten	33.384,81
• verkregen opbrengsten	11.345,12

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL

	<u>Bedragen</u>	<u>Aantal Aandelen</u>
A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL		
1. <u>Geplaatst kapitaal</u>		
Per einde van het vorige boekjaar	60.744.395,00	
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	60.744.395,00	
2. <u>Samenstelling van het kapitaal</u>		
2.1. <u>Soorten aandelen</u>		
bijzondere aandelen	892.425,00	150
gewone aandelen	59.851.970,00	10.060
2.2. <u>Aandelen op naam of aan toonder</u>		
Op naam		182
Aan toonder		10.028

X. STAAT VAN HET SCHULDEN

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

A. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan één jaar, naar gelang hun resterende looptijd

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden – Kredietinstellingen	2.067.360,12
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	1.995.857,39
TOTAAL	4.063.217,51

C. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

1. Belastingen

b) Niet vervallen belastingschulden 6.888,56

2. Bezoldigingen en sociale lasten

b) Andere schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten 48.031,27

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIVA

• abonnementstaks instelling voor collectieve beleggingen	52.784,85
• dephouder	59.228,92
• overige te betalen kosten	52.228,65
• over te dragen opbrengsten (canon-ontvangsten m.b.t. januari 2006)	12.233,25

XII. BEDRIJFSRESULTATEN

C1. Werknemers ingeschreven in het personeelsregister

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum	6	6
b) Gemiddeld pers.bestand (in voltijdse equivalenten)	5,0	5,2
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	8.487	8.770

C2. Personeelskosten

a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	301.287,22	331.171,60
b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	80.616,54	90.949,67
d) Andere personeelskosten	24.420,68	19.649,38

F. Andere bedrijfskosten

• Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	352,31	352,31
• Andere	67.324,52	57.654,59

XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

A. UITSPLITSING VAN DE POST

1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar 11.033,84

a) Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen 8.500,00

c) Geraamde belastingsupplementen 2.533,84

2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren 264,81

a) Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen 264,81

B. BELANGRIJKSTE OORZAKEN VAN DE VERSCHILLEN TUSSEN WINST VOOR BELASTINGEN EN

GERAAMDE BELASTBARE WINST

belastbaar: verworpen uitgaven, commissielonen, abnormale voordelen – art. 143 §

1 wet 4/12/90 WIB 92

vrijstelling roerende voorheffing – art. 116 en 118 § 1,6^{de} KB/WIB 92

XVI. BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTING TEN LASTE VAN DERDEN

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
A. BTW IN REKENING GEBRACHT		
1. aan de onderneming (aftrekbaar)	1.251.152,18	2.028.542,10
2. door de onderneming (verschuldigd)	1.958.328,25	1.580.612,40
B. DE INGEHOUDEN BEDRAGEN TEN LASTE VAN DERDEN BIJ WIJZE VAN		
1. bedrijfsvoorheffing	103.346,99	117.500,96

XIX. FINANCIËLE BETREKKINGEN MET BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS

Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon: aan bestuurders en zaakvoerders: 38.500,00

XX. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN NIET GEWAARDEERD OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE

Om het risico van een rentestijging voor de lange termijn financieringen te beperken, heeft Serviceflats Invest ten behoeve van de nieuw afgesloten leasingovereenkomsten, een aantal forward rate agreements afgesloten met een notionele waarde van € 6.758.804. Op het einde van het boekjaar 2005 vertonen deze contracten een negatieve reële waarde van € 495.194.

opname gelden 02/11/2005 – 2.067.360,12 - Waasmunster - 4,04% (- 26.796)

opname gelden 01/10/2006 – 1.885.159,00 - Destelbergen - 4,3% (- 82.507)

opname gelden 01/02/2006 – 1.187.486,05 - Moorslede – 5,1% (- 221.383)

opname gelden 01/05/2006 – 1.618.798,95 - Ekeren - 4,62% (- 164.508)

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Sociale balans

I. STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

A. WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

	Voltijds (boekjaar)	Deeltijds (boekjaar)	Totaal of totaal in voltijdse equivalenten (boekjaar)	Totaal of totaal in voltijdse equivalenten (vorig boekjaar)
1. Tijdens het boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers	2,0	4,0	5,0	5,20
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	3.368	5.119	8.487	8.770
Personeelskosten	121.602,45	283.931,91	405.534,36	440.558,75
Bedrag van de voordelen bovenop het loon			5.740,02	5.811,38
2. Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				Totaal of totaal in voltijdse equivalenten
a) Aantal werknemers ingeschreven in het register		<u>Voltijds</u>	<u>Deeltijds</u>	
b) Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst voor een onbepaalde tijd		2	4	5,0
c) Volgens het geslacht				
mannen		1	1	1,8
vrouwen		1	3	3,2
d) Volgens de beroepscategorie bedienden		2	4	5,0

II. TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP TIJDENS HET BOEKJAAR

	<u>Voltijds</u>	<u>Deeltijds</u>	Totaal of totaal in voltijdse equivalenten
A. INGETREDEN			
a. Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister tijdens het boekjaar	1		1,0
b. Volgens de aard van de overeenkomst Overeenkomst voor onbepaalde duur	1		1,0
c. Volgens het geslacht en studieniveau vrouwen hoger niet-universitair onderwijs	1		1,0
B. UITGETREDEN			Totaal of totaal in voltijdse equivalenten
a. Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	1		1,0
b. Volgens de aard van de overeenkomst Overeenkomst voor onbepaalde duur	1		1,0
c. Volgens geslacht en studieniveau vrouwen hoger niet-universitair onderwijs	1		1,0
d. Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst andere redenen	1		1,0

III. STAAT OVER HET GEBRUIK VAN DE MAATREGELEN TEN GUNSTE VAN DE WERKGELEGENHEID TIJDENS HET BOEKJAAR

MAATREGELEN TEN GUNSTE VAN DE WERKGELEGENHEID

1. Maatregelen met een financieel voordeel

	Aantal betrokken werknemers		Bedrag van het financiële voordeel
	<u>Aantal</u>	<u>In voltijdse equivalenten</u>	<u>financiële voordeel</u>
1.6. Structurele vermindering van de sociale zekerheidsbijdragen	7	6,0	12.477,34
Aantal werknemers betrokken bij één of meerdere maatregelen ten gunste van de werkgelegenheid			
- totaal voor het boekjaar	7	6,0	
- totaal voor het vorige boekjaar	6	5,0	

Voornaamste waarderingsregels

OPRICHTINGSKOSTEN

De oprichtingskosten van de bevak werden lineair afgeschreven over een periode van 4 jaar.

MATERIELE VASTE ACTIVA

A. Terreinen en gebouwen

De serviceflats worden na oplevering in deze balanspost opgenomen voor het totale investeringsbedrag. Er worden geen afschrijvingen doorgevoerd. (cfr. KB 10 april 1995 van de vastgoedbevaks) Tot het moment van de oplevering worden de serviceflats opgenomen in de rekeningen "Vaste activa in aanbouw".

Op het einde van elk boekjaar worden de serviceflats gewaardeerd door een vastgoeddeskundige van de bevak. Deze waarderingsregels zijn bindend voor de bevak voor wat betreft de opstelling van de jaarrekening. Een actualisatie van deze waarderingsregels wordt opgemaakt op het einde van de andere drie kwartalen.

Niettegenstaande de hiervoor beschreven en toegepaste wettelijke waarderingsregel zullen de gebouwen slechts maximaal aan hun investeringsbedrag worden vergoed op het einde van de periodes zoals voorzien in de individuele contracten van opstal.

B. Installaties, machines en uitrusting

C. Meubilair en rollend materieel

D. Overige materiële vaste activa

Deze activa worden in de balans opgenomen tegen aanschaffingswaarde onder aftrek van de desbetreffende afschrijvingen.

Volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd (lineair):

Uitrusting gebouw	33,33%
Meubilair	10,00%
Computers	33,33%
Kantoor machines	25,00%
Inrichting van de kantoren	33,33%

E. Vaste activa in aanbouw

Tijdens de constructieperiode worden de serviceflats geboekt aan de vervaardigingsprijs. Er worden geen afschrijvingen doorgevoerd. Drie maanden na de oplevering gebeurt een overboeking van de totale investeringskost van het serviceflatgebouw naar de rekeningen "Terreinen en Gebouwen".

Aangezien de werken slechts worden aangevat na het verlijden van de notariële akte van definitieve leasingovereenkomst, is er een volledige verbintenis van het betreffende OCMW of VZW tot overname en betaling van de voorziene canon.

Op het einde van elk boekjaar worden de serviceflats in aanbouw gewaardeerd door een vastgoeddeskundige van de bevak. Deze waarderingsregels zijn bindend voor de bevak voor wat betreft de opstelling van de jaarrekening. Een actualisatie van deze waarderingsregels wordt opgemaakt op het einde van de andere drie kwartalen. Deze serviceflatgebouwen in oprichting worden derhalve gewaardeerd in de staat van onroerend goed waarin ze per 31/12/2005 verkeren. Hierbij wordt

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

rekening gehouden met de vorderingen die op dezelfde datum voor de uitvoering van de werken zijn ingediend en aanvaard.

Door het stellen van een borg tot goede uitvoering van de werken en de verzekering tegen alle bouwplaatsrisico's, is er geen aftrek op deze vorderingen te voorzien.

FINANCIELE VASTE ACTIVA

ANDERE FINANCIELE VASTE ACTIVA

De vorderingen en borgtochten in contanten worden geboekt aan nominale waarde.

GELDBELEGGINGEN

Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR

De vorderingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde en na aftrek van inmiddels verrichte betalingen.

Betalingen verricht in het kader van aanvullende bouwprojecten waarvoor de vennootschap slechts optreedt als lasthebber en handelend voor rekening van het OCMW of de VZW, worden geboekt aan nominale waarde. De vergoeding verschuldigd voor de opvolging van deze werken wordt na het einde der werken in resultaat genomen volgens het principe "completed contract".

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

Voorzieningen worden onder meer gevormd voor:

- de verplichtingen die op de onderneming rusten inzake rust- en overlevingspensioenen, brugpensioenen en andere gelijkaardige pensioenen of renten;
- de kosten van grote herstellings- en onderhoudswerken;
- de verlies- of kostenrisico's die voortvloeien
 - uit verbintenissen tot aankoop of verkoop van vaste activa;
 - uit de uitvoering van geplaatste of ontvangen bestellingen;
 - uit termijnposities of -overeenkomsten in deviezen of op goederen;
 - uit technische waarborgen verbonden aan reeds verrichte verkopen of diensten;
 - uit hangende geschillen.

SCHULDEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR EN OP MEER DAN ÉÉN JAAR

De schulden worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde na aftrek van inmiddels verrichte betaling.