

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal  
(Openbare Bevak)



# SERVICEFLATS INVEST

## **JAARVERSLAG**

voor de periode van  
1 januari 2006 tot 31 december 2006

FORTIS BANK N.V.

DEXIA BANK N.V.

KBC BANK N.V.

PETERCAM N.V.

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal  
(Openbare Bevak)



# SERVICEFLATS INVEST

## **JAARVERSLAG**

voor de periode van  
1 januari 2006 tot 31 december 2006

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Inhoudstafel

▪ <b>ALGEMENE INFORMATIE</b> .....	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 2006 tot 31 december 2006 .....	3
▪ <b>KERNCIJFERS</b> .....	4
Resultaten en toelichting .....	4
Waardering vastgoed .....	5
Netto-activa vóór winstverdeling op 31 december 2006 .....	5
Inventariswaarde per aandeel vóór winstverdeling en vergelijking met de beurskoers .....	6
Financiële kalender .....	6
Toepassing IFRS .....	6
▪ <b>BEDRIJFSPROFIEL EN OVEREENKOMSTEN</b> .....	8
Statutair doel .....	9
Dividendpolitiek .....	9
Fiscaliteit .....	9
Woonvoorrangrecht .....	10
Maximale dagprijs woonvoorranggerechtigde aandeelhouders .....	11
▪ <b>CORPORATE GOVERNANCE</b> .....	12
Corporate Governance Charter .....	12
Raad van Bestuur .....	12
Dagelijks Bestuur .....	15
Vergoedingen .....	15
Verdere uitvoering Corporate Governance Charter .....	15
Depothoudende Bank (bewaarder) .....	16
Controle van de jaarrekening (interne audit) .....	16
Controle van de jaarrekening (externe audit) .....	16
Waardering van de serviceflats .....	16
Regeling van belangenconflicten .....	16
Instelling voor Collectieve Belegging die Duurzaam en Maatschappelijk Verantwoord Investeert .....	16
▪ <b>VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR</b> .....	18
Stand van de uitvoering van het investeringsprogramma .....	18
Vooruitzichten met betrekking tot het investeringsprogramma .....	19
Gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2006 .....	19
Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2006 .....	20
Financieringsstrategie en dekking van het renterisico .....	20
Resultaat van het boekjaar 2006 .....	21
Vooruitzichten met betrekking tot het resultaat van het boekjaar 2007 .....	21
▪ <b>SCHATTINGSVERSLAG VAN DE N.V. WINSSINGER &amp; VENNOTEN</b> .....	22
▪ <b>VASTGOEDOVERZICHT</b> .....	24
▪ <b>VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP SERVICEFLATS INVEST N.V. OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2006</b> .....	28
▪ <b>BALANS NA WINSTVERDELING</b> .....	30
▪ <b>RESULTATENREKENING</b> .....	31
▪ <b>RESULTAATVERWERKING</b> .....	32
▪ <b>TOELICHTINGEN BIJ DE FINANCIËLE STAAT</b> .....	33
▪ <b>SOCIALE BALANS</b> .....	36
▪ <b>VOORNAAMSTE WAARDERINGSREGELS</b> .....	37

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Algemene Informatie

### Naam, Rechtsvorm, Oprichtingsdatum en Duur

Serviceflats Invest, "Openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Openbare bevak naar Belgisch recht"  
naamloze vennootschap opgericht op 30 oktober 1995 voor onbepaalde duur

### Maatschappelijke Zetel

Plantin en Moretuslei 220 te 2018 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](http://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](http://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.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 60.744.395,00.

## Aandeelhoudersstructuur

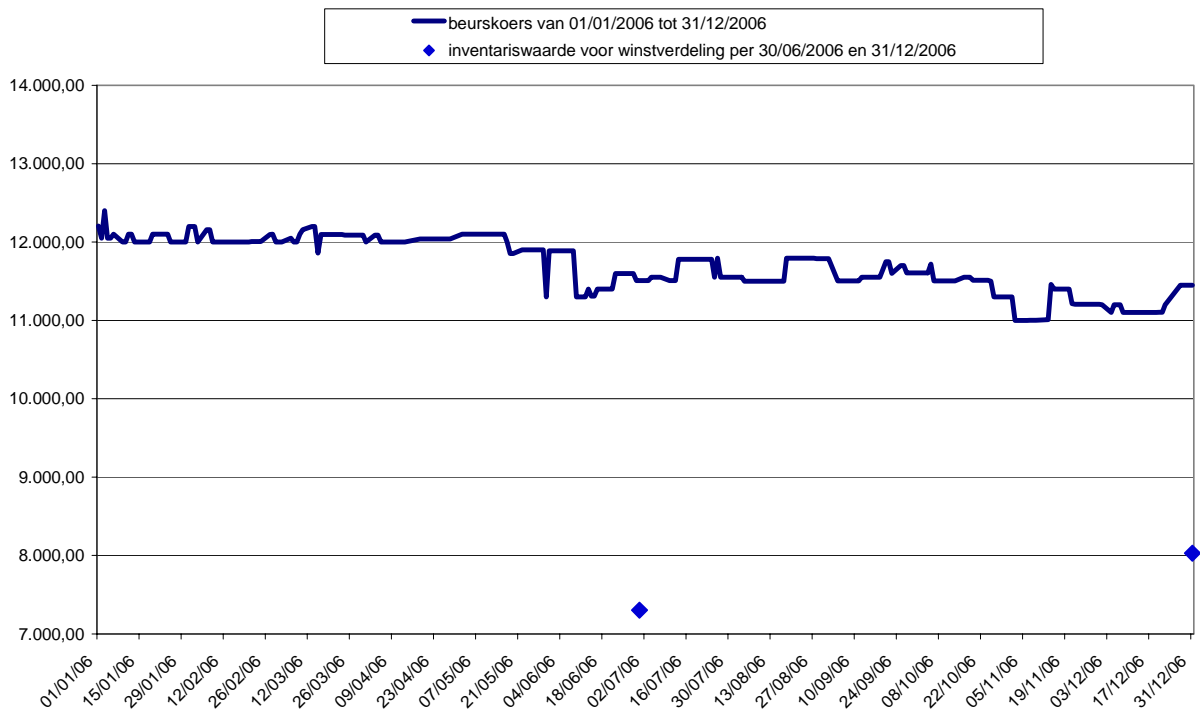
Categorie	Aantal	Fractiewaarde	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
<b>Bijzondere aandelen</b>	<b>150</b>	<b>€ 892.425,00</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1,47 %</b>
Dexia Bank n.v.	80	€ 475.960,00	53,33 %	0,79 %
Fortis Bank n.v.	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
KBC Bank n.v.	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
Petercam n.v.	10	€ 59.495,00	6,67 %	0,10 %
<b>Gewone aandelen</b>	<b>10.060</b>	<b>€ 59.851.970,00</b>		<b>98,53 %</b>
<b>Totaal</b>	<b>10.210</b>	<b>€ 60.744.395,00</b>		<b>100,00 %</b>

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 2006 tot 31 december 2006



# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Kerncijfers

### Resultaten en toelichting

	31 DECEMBER 2006	31 DECEMBER 2005
Netto-omzet	5.706.609,33	5.234.450,10
Bedrijfsresultaat	4.809.877,28	4.067.803,45
Financieel Resultaat	- 236.561,12	985.087,15
<b>Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>4.573.316,16</b>	<b>5.052.890,60</b>
<i>per aandeel</i>	<i>447,93</i>	<i>494,90</i>
Uitzonderlijk Resultaat	284.848,15	3.381,58
<b>Resultaat vóór belasting</b>	<b>4.858.164,31</b>	<b>5.056.272,18</b>
Belastingen	- 11.307,11	- 11.298,65
<b>Netto Resultaat</b>	<b>4.846.857,20</b>	<b>5.044.973,53</b>
<i>per aandeel</i>	<i>474,72</i>	<i>494,12</i>
<i>per aandeel t.a.v. de initiële uitgiftekoers</i>	<i>7,98%</i>	<i>8,31%</i>

De belangrijkste inkomsten van de bevak, zijnde de canonopbrengsten, bedragen voor het jaar 2006 € 5.691.532,64, hetzij een toename van 10,62% ten aanzien van het vorige boekjaar. Deze toename is te danken aan de bijkomend in erfpacht gegeven projecten en de contractuele jaarlijkse indexaties van de lopende erfpachtvergoedingen. In de loop van 2006 werden 2 projecten overgedragen aan ocmw's waardoor einde 2006 voor in totaal 1.039 flats erfpachtvergoedingen (canon) ontvangen werden. Er wordt een gemiddelde huurrendement behaald van 6,83% berekend op de reële waarde (a) of 6,78% berekend op de investeringswaarde (b) op 31 december 2006 van de in erfpacht gegeven projecten.

Zoals het vorige boekjaar diende ook voor boekjaar 2006 een minderwaarde ingerekend te worden ingevolge de waardering door de vastgoeddeskundige aan reële waarde (a) voor bijkomend in erfpacht gegeven projecten welke met vreemde middelen worden gefinancierd. Deze minderwaarde-schatting is een gevolg van de lagere erfpachtvergoeding die voor deze nieuwe projecten wordt doorgerekend aan de ocmw's en vzw's dan voor de projecten welke voorheen met eigen middelen werden gefinancierd. Hierdoor diende in het boekjaar 2006 een bedrag van € 311.520,89 opgenomen te worden als minderwaarde ten aanzien van de aanschaffingswaarde (c) voor de projecten Ekeren en Destelbergen. Omwille van de algemene daling van het rendement op de vastgoedmarkt ten aanzien van vorig boekjaar, kon een deel van de minderwaarde geboekt in 2005 voor de projecten Moorslede en Waasmunster worden teruggenomen via de opbrengstenrekening, wat het hoge bedrag aan uitzonderlijke opbrengsten verklaart. Op 31 december 2006 bedraagt het saldo van de geboekte minderwaarden voor de 4 projecten welke met externe middelen werden gefinancierd aldus nog € 615.541,52. Dergelijke minderwaarden zullen niet meer opgenomen worden vanaf 1 januari 2007 gezien vanaf deze datum de boekhouding van de vennootschap dient opgemaakt te worden volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS). Krachtens IAS 17 (leases) worden de serviceflatgebouwen dan opgenomen als een vordering op de tegenpartij, zijnde de ocmw's en vzw's, en kunnen geen waardevariëaties op deze vorderingen meer geboekt worden in de jaarrekening.

Het negatieve financiële resultaat werd voorheen reeds aangekondigd, gezien de belegging bij de Vlaamse Gemeenschap in december 2005 ten einde liep en deze gelden aangewend werden om de lopende investeringskredieten terug te betalen. In 2006 werd voor de eerste maal intrest betaald op de langlopende leningen bij Dexia Bank ter financiering van de nieuwe projecten waarvoor externe financieringen worden afgesloten in plaats van eigen vermogen van de vennootschap aan te wenden.

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

---

Deze gewijzigde financieringsvoorwaarden werden doorgevoerd teneinde meer marktconforme financieringsvoorwaarden te kunnen aanbieden aan de ocmw's en vzw's. De vaste rentevoeten van de interest rate swaps liggen tussen 4,04% en 5,10%, kredietmarge inbegrepen. Deze rentevoeten worden, verhoogd met een marge van 50 tot 100 basispunten, opgenomen in de desbetreffende leasingovereenkomst als de door het ocmw of de vzw verschuldigde erfpachtvergoeding.

*(a) de reële waarde wordt vanaf boekjaar 2005 door alle vastgoedbevaks opgenomen in de jaarrekening en is de investeringswaarde exclusief mutatiekosten zoals deze wordt bepaald door de vastgoeddeskundige*

*(b) de investeringswaarde is de waarde zoals deze bepaald werd door de vastgoeddeskundige, als zijnde de waarde bij een hypothetische vervreemding, waarvan de mutatiekosten (of overdrachtskosten), zoals vermeld in het vorige jaarverslag, nog niet zijn afgetrokken*

*(c) de aanschaffingswaarde bevat de geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief BTW*

## Waardering vastgoed

Het KB van 10 april 1995, gewijzigd bij KB van 21 juni 2006, verplicht Serviceflats Invest een waardering te laten opmaken door een vastgoeddeskundige. Deze waardering is bindend voor de bevak voor wat betreft de opstelling van de jaarrekening. Meerwaarden ten aanzien van de boekhoudkundige waarden worden geboekt op de passiefrekening "herwaarderingsmeerwaarden" en minderwaarden worden geboekt via de resultatenrekening en aldaar behouden tot de eventuele terugname ervan.

Om redenen van vergelijkbaarheid waardeert de vastgoeddeskundige vanaf 31 december 2005 de gebouwen van alle vastgoedbevaks aan reële waarde ("fair value"). De reële waarde van een gebouw wordt omschreven als 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. Gezien Serviceflats Invest enkel het opstalrecht en de vorderingsrechten voortvloeiende uit een erfpachtovereenkomst kan overdragen, bedragen deze transactiekosten 0,2% op de resterende cash-flows die nog moeten worden betaald (artikel 83 en 84 van het wetboek der registratierechten). 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.

Op 31 december 2006 bedraagt de reële waarde (exclusief transactiekosten) van de opgeleverde gebouwen € 88.798.000,00. De investeringswaarde (inclusief transactiekosten), bedraagt op 31 december 2006 € 89.198.000,00.

In de huidige nog van toepassing zijnde boekhoudkundige regels beïnvloedt de waardering door de vastgoeddeskundige de jaarrekening van de vennootschap. Het is belangrijk om er op te wijzen dat bij toepassing van IFRS vanaf het boekjaar 2007 deze waardering niet meer kan opgenomen worden in de jaarrekening krachtens IAS 17, maar opgenomen zal worden in de toelichting ervan (zie ook pagina 6 en 7).

## Netto-activa vóór winstverdeling op 31 december 2006

Totaal van de activa	92.753.365,74
Totaal van het vreemd vermogen	- 10.767.033,82
<b>Netto-activa vóór winstverdeling</b>	<b>81.986.331,92</b>

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Inventariswaarde per aandeel vóór winstverdeling en vergelijking met de beurskoers

	31 DECEMBER 2006	31 DECEMBER 2005
Materieel vast activa	90.895.593,14	79.783.275,20
Netto-activa vóór winstverdeling	81.986.331,92	75.406.931,49
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210
Inventariswaarde / aandeel	8.030,00	7.385,60
Beurskoers op 31 december	11.448,00	12.205,00

## Financiële kalender

### KALENDER 2007

Jaarresultaten 2006	23 maart	Beschikbaar op de website
Jaarverslag	30 april	Beschikbaar op de website
Aandeelhoudersvergadering	16 mei	11 uur, Osterriethhuis, Meir 85 te Antwerpen
Resultaten halfjaar	31 augustus	Beschikbaar op de website
Halfjaarverslag	31 augustus	Beschikbaar op de website

### KALENDER 2008

Jaarresultaten 2007	24 maart	Beschikbaar op de website
Jaarverslag	5 mei	Beschikbaar op de website
Aandeelhoudersvergadering	21 mei	11 uur, Osterriethhuis, Meir 85 te Antwerpen
Resultaten halfjaar	29 augustus	Beschikbaar op de website
Halfjaarverslag	29 augustus	Beschikbaar op de website

## Toepassing IFRS

Tot en met boekjaar 2006 voert Serviceflats Invest haar boekhouding volgens het Belgisch jaarrekeningrecht. Gezien het KB van 21 juni 2006 de toepassing IAS, International Accounting Standards / IFRS, International Financial Reporting Standards verplicht op de enkelvoudige jaarrekening van de vastgoedbevaks, zal Serviceflats Invest vanaf 1 januari 2007 haar statutaire, enkelvoudige jaarrekening omschakelen naar de IFRS normen.

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 intrest 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.



# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

---

## ⇒ 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 intrestinkomsten 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.

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

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 aldan 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 (of 24 jaar wanneer de leasingovereenkomst werd gesloten na 31 december 2006: zie verder pagina 14 en 20) vanaf de definitieve erkenning van de serviceflats (Besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2001). Ook kan een beroep gedaan worden op een belangrijke tussenkomst voor de uitvoering van infrastructuurwerken rond de serviceflats (Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996).

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.

Openbare 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 (artikel 7 alinea 1, 5° van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles), bestaande uit serviceflatgebouwen of woningcomplexen met dienstverlening, zoals bedoeld in artikel 2, 5° van de decreten inzake voorzieningen voor bejaarden, gecoördineerd op 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

Overeenkomstig artikel 119, §4 van de Wet van 4 december 1990 op de Financiële Transacties en de Financiële Markten (artikel 15 § 6 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles), is artikel 616 van het wetboek vennootschappen welke verplicht een wettelijke reserve aan te leggen niet van toepassing. Anderzijds is de vennootschap verplicht minstens 80% van de netto-opbrengst zoals bepaald in het artikel 62 van het K.B. van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, uit te keren als vergoeding van het kapitaal. Vanaf het boekjaar 2007 zal de minimale uitkeringsplicht worden bepaald overeenkomstig artikel 7 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks. 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. Aan de Algemene Vergadering van 2007 zal worden voorgesteld een deel van deze gereserveerde winsten aan te wenden om zodoende een evenwaardig dividend als voorgaande boekjaren te kunnen uitkeren.

## Fiscaliteit

Alle inlichtingen van fiscale aard vermeld in dit jaarverslag worden verstrekt op grond van 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 (art. 143 § 1 van de wet van 4 december 1990). In het algemeen zijn de huuropbrengsten, de financiële opbrengsten en de verwezenlijkte meerwaarden bij de realisatie van activa vrijgesteld van belastingen en wordt de vennootschapsbelasting berekend op de verworpen uitgaven, de abnormale voordelen en geheime commissielonen.

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

---

Volgens artikel 161bis en 161ter van het wetboek successierechten is de vennootschap jaarlijks een taks verschuldigd als collectieve beleggingsinstelling van 0,08% berekend op het totaal van de in België op 31 december van het voorafgaande jaar netto uitstaande bedragen.

Tevens geniet de vennootschap cfr. artikel 116 en 118 § 1,6<sup>de</sup> van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische bevak.

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 wetwijziging 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.

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van successierechten (Wetboek der successierechten, Vlaamse Gewest, artikel 55bis – Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995 - Circulaire nr. 2 van 27 maart 1997). De aandelen moeten op datum van het overlijden minstens 5 jaar eigendom zijn van de houder. Bovendien dient de houder in het bezit zijn gekomen van de aandelen uiterlijk in het jaar 2005, met uitzondering van verkrijging onder echtgenoten en erfgenamen in de eerste graad waarvoor nog geen vrijstelling van successierechten verleend werd. Om de vrijstelling te bekomen dienen de aandelen vermeld te worden in de aangifte van de nalatenschap en dient uitdrukkelijk om de vrijstelling verzocht te worden. Een geldig attest dient bij de aangifte te worden gevoegd hetwelk wordt afgeleverd door de kredietinstellingen die de financiële dienst verrichten voor Serviceflats Invest. De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5.949,44 worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de netto-dividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap. De voorwaarden tot vrijstelling van successierechten kunnen eveneens geraadpleegd worden op de website [www.sfi.be](http://www.sfi.be).

## Woonvoorrangrecht

Conform het uitgifteprospectus kan het woonvoorrangrecht worden uitgeoefend vanaf 1 januari 2005 tot en met 31 december 2020 door elke aandeelhouder die reeds gedurende vijf jaren tien aandelen in zijn bezit heeft en de leeftijd heeft bereikt van 75 jaar. De aandeelhouder die gebruik maakt van zijn woonvoorrangrecht op een bestaande wachtlijst van een project betaalt bovendien een maximale dagprijs voor zijn verblijf. Deze dagprijs wordt jaarlijks aangepast aan de index der kleinhandelsprijzen en bedraagt op 1 februari 2007 € 19,30. Deze maximale dagprijs wordt gegarandeerd zolang men eigenaar blijft van minstens tien aandelen en voor zover het pand op de naakte eigendom van deze aandelen ten voordele van Serviceflat Invest, zoals voorzien in de modaliteiten van het woonvoorrangrecht, gevestigd blijft.

Alle informatie betreffende het woonvoorrangrecht kan verkregen worden op de zetel van de vennootschap en eveneens geraadpleegd worden op de website [www.sfi.be](http://www.sfi.be).

## **Maximale dagprijs woonvoorranggerechtigde aandeelhouders**

Ingevolge de beslissing van de raad van bestuur wordt vanaf de leasingovereenkomsten afgesloten na 1 augustus 2001 overeengekomen met de ocmw's en vzw's dat Serviceflats Invest het eventuele verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigden en andere bewoners ten laste zal nemen. Deze ingevoerde maatregel kan een beperkte financiële weerslag hebben voor de vennootschap. De exacte weerslag is afhankelijk van het effectieve aantal aandeelhouders dat een beroep zal doen op het woonvoorrangrecht in de betreffende projecten.

Sinds 1 oktober 2006 maakt één aandeelhouder gebruik van zijn woonvoorrangrecht op de bestaande wachtlijst van het project te Kapellen. In 2006 werd hiervoor door de vennootschap aan de betrokken verhuurder een tussenkomst verleend van € 266,80, zijnde het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de vzw gevraagde dagprijs aan de andere bewoners.

## 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](http://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 is op 31 december 2006 als volgt samengesteld:

#### op voordracht van de bijzondere aandeelhouders:

Voorzitter: Mark Suykens, Directeur, Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

#### Overige bestuurders:

Willy Pintens, Directeur Public Finance, Dexia Bank

Myriam Lint, Senior Public Banker, Dexia Bank

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

Dirk Van den Broeck, Bestuurder, Petercam

Fortis Bank, 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 evenwichtig is samengesteld, en sedert 1 januari 2006 voorgezeten wordt door een onafhankelijk bestuurder.

De raad van bestuur vergadert in principe maandelijks.

In 2006 hield de raad van bestuur vergaderingen op volgende data:

- 11/01/2006 aanwezig in persoon: Dhr. Suykens, Dhr. Pintens, Dhr. Van Heukelom, Dhr. Denissen, Mevr. Lint, Fortis Bank vertegenwoordigd door Dhr. Koeklenberg  
vertegenwoordigd bij volmacht: Dhr. Van den Broeck, Dhr. Blondeel
- 15/02/2006 aanwezig in persoon: Dhr. Suykens, Dhr. Pintens, Dhr. Van Heukelom, Dhr. Denissen, Mevr. Lint, Dhr. Blondeel, Dhr. Van den Broeck  
verontschuldigd: Fortis Bank met als vertegenwoordiger Dhr. Koeklenberg

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

---

- 22/03/2006 aanwezig in persoon: Dhr. Suykens, Dhr. Pintens, Dhr. Van Heukelom, Mevr. Lint, Fortis Bank vertegenwoordigd door Dhr. Koeklenberg, Dhr. Blondeel  
vertegenwoordigd bij volmacht: Dhr. Van den Broeck, Dhr. Denissen
- 12/04/2006 aanwezig in persoon: Dhr. Suykens, Dhr. Pintens, Dhr. Van Heukelom, Dhr. Denissen, Mevr. Lint  
vertegenwoordigd bij volmacht: Dhr. Van den Broeck, Dhr. Blondeel, Fortis Bank vertegenwoordigd door Dhr. Koeklenberg
- 17/05/2006 aanwezig in persoon: Dhr. Suykens, Dhr. Pintens, Dhr. Van Heukelom, Mevr. Lint, Fortis Bank vertegenwoordigd door Dhr. Koeklenberg, Dhr. Blondeel, Dhr. Denissen  
vertegenwoordigd bij volmacht: Dhr. Van den Broeck
- 06/09/2006 aanwezig in persoon: Dhr. Suykens, Dhr. Pintens, Dhr. Van Heukelom, Dhr. Denissen, Dhr. Van den Broeck, Dhr. Blondeel  
vertegenwoordigd bij volmacht: Fortis Bank vertegenwoordigd door Dhr. Koeklenberg, Mevr. Lint
- 08/11/2006 aanwezig in persoon: Dhr. Suykens, Dhr. Van Heukelom, Dhr. Denissen, Fortis Bank vertegenwoordigd door Dhr. Koeklenberg, Dhr. Blondeel, Mevr. Lint  
vertegenwoordigd bij volmacht: Dhr. Van den Broeck, Dhr. Pintens
- 06/12/2006 aanwezig in persoon: Dhr. Suykens, Dhr. Pintens, Dhr. Van Heukelom, Dhr. Denissen, Dhr. Van den Broeck, Dhr. Blondeel, Mevr. Lint  
vertegenwoordigd bij volmacht: Fortis Bank vertegenwoordigd door Dhr. Koeklenberg

Op 28 juni 2006 werden de leden van de raad van bestuur schriftelijk geraadpleegd in verband met de beslissing tot toewijzing van de aannemingsopdracht voor het project voor het OCMW Sint-Niklaas. De schriftelijke besluitvorming werd bevestigd in vergadering van de raad van 6 september 2006.

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 neemt de raad deze taken zelf en in plenaire vergadering op zich.

## **De voornaamste agendapunten die werden behandeld door de raad van bestuur gedurende het afgelopen jaar 2006 kunnen als volgt worden samengevat:**

### **Strategie voor de toekomst**

#### *Verlenging Algemene Overeenkomst met de Vlaamse Gemeenschap*

Aan de raad werd verslag gedaan over de diverse besprekingen met de vertegenwoordigers van de Vlaamse ministers bevoegd voor Welzijn, Wonen en Financiën en Begroting over de inhoud van het addendum aan de oorspronkelijke Algemene Overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en de vennootschap teneinde de situatie vast te leggen na het aflopen van de oorspronkelijke duurtijd van die Algemene Overeenkomst, zijnde tien jaren. Uiteindelijk resulteerde deze besprekingen in het principiële akkoord van 8 november 2006 vanwege de ministers Inge Vervotte, Dirk Van Mechelen en Marino Keulen met het addendum aan de bestaande overeenkomst. Het akkoord houdt in dat Serviceflats Invest binnen de bestaande uitgifte van aandelen verder serviceflats zal ontwikkelen tot een aantal van 2000 flats is bereikt, wat vermoedelijk zal kunnen gerealiseerd worden in een periode van 5 à 7 jaar. Intussen zal omtrent een eventuele verdere uitbreiding van het investeringsprogramma beslist worden. Voor de verderzetting van het investeringsprogramma zal de bevak een beroep doen op vreemde middelen en er wordt dus geen nieuwe aandelenuitgifte in het vooruitzicht gesteld. In het addendum aan de bestaande overeenkomst wordt opgenomen dat voor nieuwe initiatieven de subsidieperiode wordt verlengd van 18 naar 24 jaar. Dit betekent dat ocmw's en vzw's die in samenwerking met Serviceflats Invest in de toekomst een project van serviceflats (dat door de Vlaamse gemeenschap wordt erkend) zullen realiseren, de jaarlijkse subsidie van 961,83 euro per flat gedurende 24 i.p.v. 18 jaren zullen ontvangen.

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

---

## *Aanpassing financieringsvoorwaarden van de type onroerende leasingovereenkomst*

Teneinde het marktaandeel van de vennootschap te vergroten en een betere concurrentiële positie te kunnen innemen, besliste de raad van bestuur om de financieringsvoorwaarden voor nieuwe initiatieven van ocmw's en vzw's te verlagen: het canonpercentage dat wordt bepaald op basis van de IRS rentevoet op 27 jaar zal voortaan slechts worden verhoogd met een marge van 62 basispunten (i.p.v. 125 basispunten) voor ocmw's en met 130 basispunten (i.p.v. 180 basispunten) voor vzw's. Deze verlaging komt ook tegemoet aan de voorwaarden opgelegd door de bevoegde Vlaamse ministers aan de Bevak om een meer marktconforme canon te bepalen in de nieuwe type-leasingovereenkomsten en dit in het kader van de goedkeuring van het addendum aan de Algemeen Overeenkomst met de Vlaamse Gemeenschap en de daarin voorziene verlenging van de subsidieperiode van 18 naar 24 jaar.

## *Organisatie informatiecampagne voor de nieuw geïnstalleerde ocmw-besturen*

Teneinde de hierboven toegelichte nieuwe financierings- en subsidievoorwaarden toe te lichten aan de sinds de gemeenteraadsverkiezingen van 2006 nieuw geïnstalleerde ocmw-besturen, besliste de raad van bestuur om in het voorjaar van 2007 een informatiecampagne te organiseren in elke Vlaamse provincie.

## **Projectenplannen**

In het projectenplan nummer 11 van 2006-2007 werden volgende nieuwe projecten opgenomen:

- 28 serviceflats voor het OCMW Dilsen-Stokkem
- 24 serviceflats voor het OCMW Beringen
- 35 serviceflats voor het OCMW Brugge (De Vliedberg)
- 20 serviceflats voor het OCMW Destelbergen (tweede fase)

Uit het projectenplan nummer 10 van 2005-2006 werd het project te Bree voor de vzw Gerkenberg van 23 serviceflats geschrapt.

## **Gerechtelijke procedures**

De hangende gerechtelijke procedures werden besproken.

De nodige provisies voor de 3 hangende geschillen werden reeds voorzien, zijnde een bedrag van € 38.381,04 in boekjaar 2002 en een bedrag van € 11.385,39 in boekjaar 2005.

## **Corporate Governance**

Zie pagina 16 en 17 : Verdere uitvoering Corporate Governance Charter.

## **Vastgoeddeskundige**

Verlenging van de opdracht van de vastgoeddeskundige Winssinger voor de waarderingen tot en met het boekjaar 2006.

## **Diverse**

- voorbereiding Algemene Vergadering 17 mei 2006;
- opmaak jaarverslag 2005 na kennisname van de verslagen van de interne auditor Dexia Bank en de externe auditor PricewaterhouseCoopers;
- opmaak halfjaarverslag 2006;
- opmaak respectievelijke persmededelingen ter bekendmaking van de jaarresultaten 2005 en halfjaarresultaten 2006;
- afsluiten van een overeenkomst gesloten met de bvba M&M Peeraer voor de bijstand bij de omschakeling van de boekhouding naar IAS/IFRS.



# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

---

## Dagelijks Bestuur

### Uitvoerende bestuurders: gedelegeerd-bestuurders:

Willy Pintens, Algemeen directeur Public Finance & Social Profit, 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.

De algemeen directeur, tevens gedelegeerd bestuurder, ontving naast vermelde vergoedingen, volgende vergoedingen in de hoedanigheid van algemeen directeur:

- gewone bezoldiging € 82.673,80
- overige: hospitalisatieverzekering € 125,21/jaar
- maaltijdcheques € 4,46/gewerkte dag
- representatievergoeding € 1.487,40/jaar
- voordeel alle aard (bedrijfswagen) € 1.677,96/jaar

Ten aanzien van de bezoldiging in het jaar 2005 werd de gewone bezoldiging van de algemeen directeur in 2006 enkel verhoogd met de wettelijke indexaties.

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.

## Verdere uitvoering Corporate Governance Charter

1.

In uitvoering van punt 7 "Maatregelen inzake handel met voorwetenschap en marktmanipulatie (marktmisbruik)" van het Corporate Governance Charter van de vennootschap keurde de raad van bestuur op 15 februari 2006 de "Regels ter voorkoming van marktmisbruik" goed om te vermijden dat voorkennis door bestuurders, aandeelhouders, werknemers en bepaalde derden (de zgn. Insiders) op onwettelijke wijze zou worden aangewend, of dat zelfs maar een dergelijke indruk zou kunnen worden gewekt. De vennootschap maakte een lijst op van personen die toegang hebben tot voorkennis.

Deze verbodsbepalingen en het toezicht op de naleving van de regels zijn er in de eerste plaats op gericht om de markt als dusdanig te beschermen. 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.

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

---

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](http://www.sfi.be) en het jaarverslag zal een overzicht bevatten van deze transacties door Insiders. Totnogtoe zijn er geen dergelijke transacties te melden. De raad van bestuur keurde op 6 september 2006 een eerste aanpassing goed van haar Corporate Governance Charter en van de "Regels ter voorkoming van marktmisbruik" naar aanleiding van het koninklijk besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik. Deze aanpassing houdt verband met de meldingsplicht van personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en de met hen nauw verwante personen aan de Commissie voor het Bank- Financie- en Assurantiewezen van de transacties voor eigen rekening in aandelen van de vennootschap.

2.

De raad van bestuur keurde op 6 september 2006 de interne regels inzake risicobeheer goed en de regeling voor personeelsleden inzake het omgaan met een vermoeden van een mogelijke onregelmatigheid inzake financiële rapportering of andere aangelegenheden (zgn. klokkenluidersregeling).

## **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 boekjaar 2006 hebben er zich geen situaties voorgedaan waarbij de bepalingen van de artikelen 523 en 524 W. Venn. toegepast dienen te worden.

## **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.

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

---

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](http://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. Alle projecten werden intussen afgewerkt.

Het projectenplan 3 voor het derde werkjaar 1998-1999 telt 6 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, zal worden aanbesteed na het bekomen van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning welke inmiddels verlopen was.

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 3 projecten werden opgeleverd. Het project te Kortenberg is in uitvoering en zal tijdens het tweede semester van 2007 opgeleverd worden.

Projectenplan 8 voor het achtste werkjaar 2003-2004 omvat 6 projecten voor 150 flats. Eén project, zijnde het project te Moorslede, werd einde 2005 opgeleverd, één project hetwelke momenteel in uitvoering is (Zaventem-Sterrebeek) zal tegen de zomer van 2008 opgeleverd worden en voor één project (Sint-Niklaas) werd na de offerteaanvraag een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd. Eén project kan in aanbesteding gesteld worden (Zonhoven) en de andere projecten (Menen en Assenede-Boekhoute) zijn 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 waarvoor de werken inmiddels in uitvoering zijn.

Projectenplan 10 voor het tiende werkjaar 2005-2006 bevat 4 projecten voor in totaal 116 serviceflats. Drie projecten zijn in fase van voorbereiding en voorafgaande studie (Brugge/Assebroek, Brugge/Sint-Michiels en Zaventem/Sint-Stevens-Woluwe). De werken voor het project te Achel zijn in uitvoering en zullen voltooid zijn einde van het derde trimester van 2007.

Op projectenplan 11 voor het elfde werkjaar 2006-2007 werden 4 projecten opgenomen voor in totaal 107 flats. De werken voor het project te Dilsen-Stokkem zijn intussen gestart. Het project Beringen werd einde februari 2007 in aanbesteding gesteld en de overige twee projecten zijn in fase van voorbereiding en voorafgaande studie (Brugge-St. Pieters en Destelbergen).

## Vooruitzichten met betrekking tot het investeringsprogramma

De vennootschap organiseert in de maanden maart en april 2007 in elke Vlaamse provincie een informatienamiddag voor de nieuwe ocmw-besturen. Bedoeling is om hieruit nieuwe initiatieven tot realisatie van serviceflats te ontwikkelen. Bij de voorstelling zal de nadruk gelegd worden op de langere subsidietermijn, de marktconforme financiering, de budgetbewaking en de hoge woonkwaliteit met toepassing van nieuwe technologieën.

## Gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2006

### STRATEGIE VENNOOTSCHAP

De Algemene Overeenkomst (Belgisch Staatsblad van 17 januari 1996) tussen de Vlaamse Gemeenschap en de vastgoedbevak Serviceflats Invest voorziet een actieve bouwperiode van tien jaren en een realisatie van tenminste 2000 serviceflats. De vennootschap diende een voorstel van addendum in bij de Vlaamse minister van Welzijn gelet op het verstrijken van de tienjarige periode. Op 8 november 2006 ontving de vennootschap de bevestiging dat dit voorstel werd aanvaard door de Vlaamse ministers Inge Vervotte, Dirk Van Mechelen en Marino Keulen. Het addendum aan de bestaande overeenkomst vermeldt dat Serviceflats Invest binnen de bestaande uitgifte van aandelen verder serviceflats zal ontwikkelen tot een aantal van 2000 flats is bereikt, wat zou kunnen gerealiseerd worden in een periode van 5 à 7 jaar. Intussen zal omtrent een eventuele verdere uitbreiding van het investeringsprogramma beslist worden. Voor de verderzetting van het investeringsprogramma zal de bevak een beroep doen op vreemde middelen en wordt er dus 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 2006 bedraagt deze schuldenlast 16,54% welke conform het KB van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks (laatst gewijzigd door het KB van 21 juni 2006) maximum 65% van de totale activa mag bedragen.

In het addendum aan de bestaande overeenkomst wordt opgenomen dat voor nieuwe initiatieven de subsidieperiode wordt verlengd van 18 naar 24 jaar. Dit betekent dat ocmw's en vzw's die in de toekomst in samenwerking met Serviceflats Invest een project van serviceflats (dat door de Vlaamse gemeenschap wordt erkend) zullen realiseren, de jaarlijkse subsidie van 961,83 euro per flat gedurende 24 i.p.v. 18 jaren zullen ontvangen.

Om tegemoet te komen aan de voorwaarden opgelegd door de bevoegde Vlaamse ministers aan de Bevak om een meer marktconforme canon te bepalen in de nieuwe type-leasingovereenkomsten, besliste de raad van bestuur om voor de nieuwe projecten de maandelijkse canon of erfpachtvergoeding die de ocmw's en vzw's verschuldigd zijn, te verlagen: het canonpercentage dat wordt bepaald op basis van de IRS rentevoet op 27 jaar zal voortaan slechts worden verhoogd met een marge van 62 basispunten (i.p.v. 125 basispunten) voor ocmw's en met 130 basispunten (i.p.v. 180 basispunten) voor vzw's. De vennootschap verwacht dat door de verlenging van de periode van subsidiëring én de verlaging van de financiële voorwaarden voor nieuwe initiatieven, een nieuwe impuls kan worden gegeven aan het investeringsprogramma.

# Serviceflats Invest n.v.

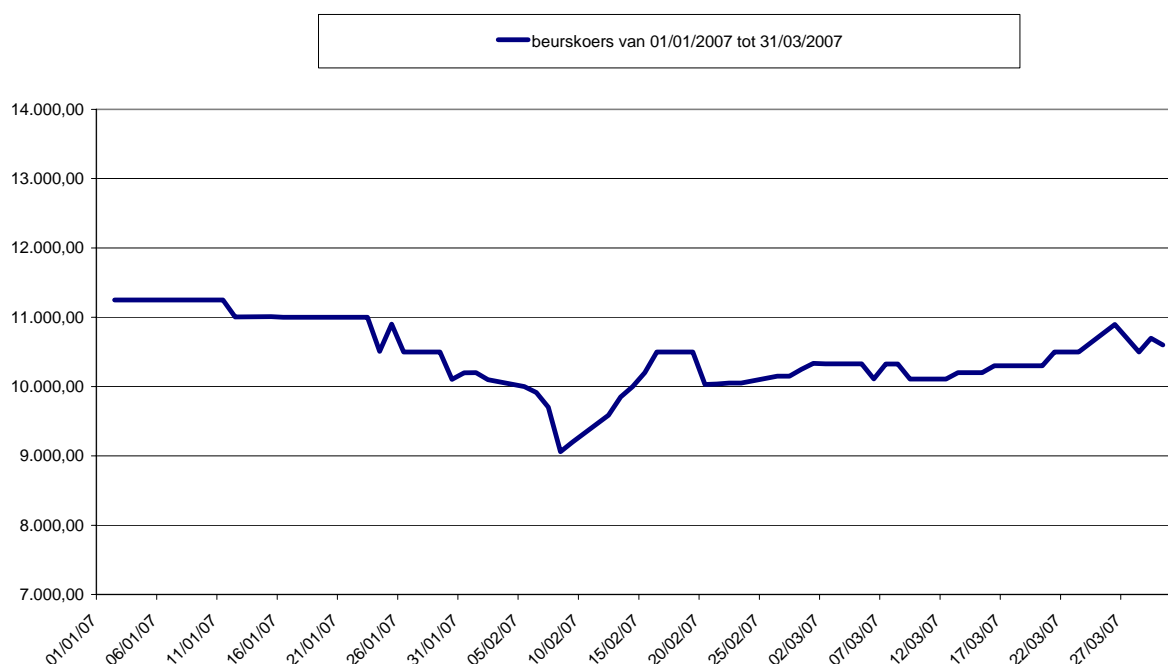
Openbare bevak naar Belgisch recht

## Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2006

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

### BEURSKOERS AANDEEL SERVICEFLATS INVEST

De koers van het aandeel is begin 2007 sterk beginnen dalen van € 11.250,00 per aandeel op 2 januari 2007 naar € 9.061,00 op 8 februari 2007. Inmiddels is de koers van het aandeel terug gestegen naar € 10.600,00 (30 maart 2007). Op vlak van de onderneming was en is er geen specifieke verklaring voor de daling van de koers.



### BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Op 2 maart 2007 vaardigde de Vlaamse regering een besluit uit dat bepaalt dat de investeringen voor de erkende bevak uitgebreid worden tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waar tot nu toe geen initiatieven konden ondersteund worden omdat dit in het oorspronkelijke besluit van de Vlaamse Regering niet voorzien was. Om Nederlandstalige initiatieven voor serviceflats in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te kunnen aanmoedigen vond de Vlaamse regering het thans noodzakelijk de actieradius van de n.v. Serviceflats Invest te verruimen tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Statutair was deze mogelijkheid reeds voorzien sinds 1999 op verzoek van de toenmalige minister van Welzijn, maar nu werd dus ook de nodige wetgevende wijziging doorgevoerd om serviceflats te realiseren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met steun van de Vlaamse gemeenschap.

### Financieringsstrategie en dekking van het renterisico

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, werden langlopende financieringen aangegaan bij Dexia Bank ten behoeve van de financiering van de nieuwe projecten voor een maximaal bedrag van 30 miljoen euro. 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,

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

---

ter bepaling van de door het ocmw of de 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 (= maandelijkse 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 toepassen. Op 31 december 2006 werden forward rentevoeten vastgelegd voor 9 projecten. Intussen werden reeds voor 4 projecten gelden opgenomen.

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 65% aanhouden. Op 31 december 2006 bedraagt de schuldenlast 16,54 %.

## Resultaat van het boekjaar 2006

Het resultaat van het elfde boekjaar 2006 bedraagt € 4.846.857,20. Het resultaat van het vorige boekjaar bedroeg € 5.044.973,53. Rekening houdende met de overgedragen winst van de vorige boekjaren van € 1.288.218,50 bedraagt het te bestemmen resultaat voor het boekjaar 2006 aldus € 6.135.075,70.

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

vergoeding van het kapitaal	€	4.951.850,00
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
afname van overgedragen winst	€	- 104.992,80

Aan de gewone algemene vergadering van 16 mei 2007 wordt aldus voorgesteld een vergoeding van het kapitaal uit te keren van € 4.951.850,00 wat een dividend oplevert van € 485,00 hetgeen overeenstemt met een rendement van 8,15 % ten opzichte van de initiële uitgiftekoers. Het saldo t.b.v. € 1.183.225,70 wordt overgedragen naar het volgende boekjaar.

Het dividend is vrijgesteld van roerende voorheffing en is betaalbaar vanaf 28 mei 2007.

## Vooruitzichten met betrekking tot het resultaat van het boekjaar 2007

Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht Serviceflats Invest voor het boekjaar 2007 een lichte stijging van de omzet ten opzichte van het voorbije boekjaar 2006 tengevolge van de stijging van het aantal opgeleverde projecten en de indexaties van de huidige canonontvangsten. Het resultaat zal echter beïnvloed worden door de toepassing van de International Financial Reporting Standards (IFRS) vanaf 1 januari 2007.

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Schattingsverslag van de n.v. Winssinger & Vennoten

### UITGEVOERDE PROJECTEN

Serviceflats	Residentie	Adres	Rendement (*)	Reële Waarde	Investeringswaarde
OCMW Zwijndrecht	"t Lam"	Zwijndrecht - Dorp Oost	6,99%	2.005.000	2.013.000
OCMW Zoersel	"De Loteling"	Zoersel, St. Antonius – Kapellei	7,18%	1.732.000	1.738.000
OCMW Hoogstraten	"De Linde"	Hoogstraten - Loenhoutseweg	6,97%	1.913.000	1.920.000
OCMW Arendonk	"De Peulder"	Arendonk – Bellekens, De Horeman	6,91%	1.546.000	1.553.000
OCMW Antwerpen	"Papegaaienhof"	Antwerpen, Deurne - De Boeyln/Boterlaar	6,81%	2.045.000	2.054.000
VZW Welvaart	"d'Hoge Bomen"	Kapellen – Hoogboomsesteenweg	6,87%	1.711.000	1.719.000
OCMW Kontich	"Altena"	Kontich - Antwerpsesteenweg	6,75%	2.615.000	2.628.000
OCMW Essen	"Mastbos"	Essen – Maststraat	6,86%	1.781.000	1.789.000
OCMW Retie	"Kloosterhof"	Retie – Boekweitbaan	6,88%	2.064.000	2.074.000
OCMW Antwerpen	"De Brem II"	Merksem - De Brem	6,84%	3.358.000	3.373.000
OCMW Vosselaar	"t Kloosterhof"	Vosselaar – P. Woestenborghsln/Bergakker	6,80%	1.516.000	1.523.000
OCMW Antwerpen	"Adolf Stappaerts"	Antwerpen – Professor Claraplein (AKA)	6,82%	3.053.000	3.067.000
OCMW Hemiksem	"Sint-Bernardus"	Hemiksem - Sint-Bernardusabdij	6,71%	2.086.000	2.096.000
OCMW Ravels	"De Wilders"	Ravels - Mgr. Paapsstraat	6,78%	2.248.000	2.259.000
OCMW Brecht	"Het Sluisken"	Brecht - Gasthuisstraat	6,72%	2.230.000	2.240.000
OCMW Antwerpen	"Geestenspoor"	Ekeren – Geestenspoor	6,25%	1.614.000	1.623.000
OCMW Hooglede	"Zevokote"	Hooglede - Stadenstraat/Hogestraat	6,91%	1.765.000	1.772.000
OCMW Lichtervelde	"D'Hooge"	Lichtervelde – Statiestraat/Dr. Roelenslaan	6,92%	1.508.000	1.514.000
OCMW Torhout	"Roger Windels"	Torhout - Karel de Goedelaan	6,89%	1.610.000	1.617.000
OCMW Lo-Reninge	"Soetschip"	Lo-Reninge, Reninge - Lostraat	7,04%	833.000	837.000
OCMW Roeselare	"Zilver schoon"	Roeselare – Beversesteenweg	6,81%	2.368.000	2.378.000
OCMW Zedelgem	"Eugenie Soenens"	Zedelgem, Loppem – Ieperweg	6,83%	1.228.000	1.233.000
OCMW Waregem	"De Varent"	Waregem – Zuiderlaan	6,80%	6.057.000	6.086.000
OCMW Wervik	"Ter Drapiers"	Wervik – Gasstraat	6,77%	1.509.000	1.516.000
OCMW Brugge	"Meulewech"	Brugge, St. Andries – Pastoriestraat	6,78%	3.336.000	3.350.000
OCMW Menen	"De Vlasblomme"	Menen – Deken Darrasstr./Grote Molenstr.	6,80%	1.728.000	1.736.000
OCMW Moorslede	"Leonie"	Dadizele - Leonie de Croixstraat	5,51%	1.385.000	1.392.000
OCMW Ninove	"De Lavondel"	Ninove, Denderwindeke – Stnwg op Edingen	6,97%	1.476.000	1.482.000
VZW St.-Bernardus	"Noach"	Assenede, Bassev. - Nieuwe Boekhoutestr.	6,91%	1.092.000	1.096.000
OCMW Aalst	"De Kaalberg"	Aalst, Moorsel - Pacting	6,91%	3.591.000	3.606.000
OCMW Ninove	"Denderzicht"	Ninove – Burchtstraat	6,90%	1.414.000	1.420.000
OCMW Assenede	"Aster"	Assenede, Oosteeklo - Koning Albertstraat	6,86%	1.294.000	1.300.000
OCMW De Pinte	"Herfstdroom"	De Pinte, Polderbos – Bommelstraat	6,80%	1.693.000	1.700.000
OCMW Hamme	"Den Eendengaerd"	Hamme – Roodkruisstraat	6,87%	1.681.000	1.689.000
VZW St. Vincentius	"Ten Bosse II"	Deinze - Ten Bosse	6,84%	1.493.000	1.500.000
OCMW Hamme	"Den Craenevliet"	Hamme, Moerzeke - Killestraat	6,85%	1.187.000	1.190.000
VZW St. Vincentius	"Ponthove"	Zulte - Pontstraat	6,86%	2.149.000	2.156.000
OCMW Waasmunster	"Cuesta"	Waasmunster - Molenstraat	6,18%	1.789.000	1.799.000
OCMW Opwijk	"Den Eikendreef"	Opwijk - Kloosterstraat	6,98%	991.000	996.000
OCMW Hamont	"De Kempkens II"	Hamont – De Kempkens	6,81%	1.343.000	1.349.000
OCMW Leopoldsburg	"t Heppens Hof"	Heppen - Hamsesteenweg	6,78%	1.758.000	1.767.000
OCMW Zonhoven	"De Parel"	Zonhoven – Rozenkransweg	6,82%	2.680.000	2.692.000
OCMW Leopoldsburg	"Chazal"	Leopoldsburg - De Wittelaan	6,77%	2.785.000	2.799.000
OCMW As	"Kompas"	As - Dorpsstraat	6,72%	1.734.000	1.743.000
OCMW Destelbergen	"De Lijsterbes"	Heusden – Steenvoordestraat	6,16%	1.804.000	1.814.000
<b>TOTAAL UITGEVOERDE PROJECTEN</b>				<b>88.798.000</b>	<b>89.198.000</b>



# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

---

## **PROJECTEN IN UITVOERING**

<b>Serviceflats</b>	<b>Residentie</b>	<b>Adres</b>	<b>Aanschaffingswaarde</b>	
OCMW Kortenberg	"Dry Coninghe"	Kortenberg –Leuvensestnwg	870.468	870.468
OCMW Hamont-Achel	"niet gekend"	Achel - Michielsplein	844.797	844.797
OCMW Tienen	"niet gekend"	Tienen – Houtemstraat	222.191	222.191
OCMW Zaventem	"niet gekend"	Sterrebeek - Mechelsesteenweg	20.011	20.011
<b>TOTAAL PROJECTEN IN UITVOERING</b>			<b>1.957.469</b>	<b>1.957.469</b>
<b>Totale waarde op 31 december 2006</b>			<b>90.755.469</b>	<b>91.155.469</b>

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

*(\*) het weergegeven rendement wordt berekend op de investeringswaarde – het gemiddelde rendement op de investeringswaarde bedraagt 6,78% - het gemiddelde rendement berekend op de reële waarde bedraagt 6,83%.*

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Vastgoedoverzicht

### Projecten in studie op 31 december 2006

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
<b>VLAAMS-BRABANT</b>			
ZAVENTEM – Sint-Stevens-Woluwe	OCMW	18	1.647,25
LENNIK – St. Kwintens-Lennik	OCMW	16	24.156,06
<b>OOST-VLAANDEREN</b>			
ASSENEDE – Boekhoute	OCMW	11	1.566,55
DESTELBERGEN – Kouterlaan	OCMW	20	0,00
<b>WEST-VLAANDEREN</b>			
MENEN – Benediktenessenstraat (*)	VZW	31	2.959,87
BRUGGE – Assebroek, Wiermeers	OCMW	33	0,00
BRUGGE – Sint-Michiels	OCMW	38	868,00
BRUGGE – Sint-Pieters	OCMW	35	0,00
<b>LIMBURG</b>			
ZONHOVEN - Rozenkransweg	OCMW	40	51.542,77
BERINGEN – Klitsbergwijk	OCMW	24	990,81
<b>10 projecten</b>		<b>266</b>	<b>83.731,31</b>

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

(\*) opgenomen in het investeringsprogramma van Serviceflats Invest, maar nog geen principiële beslissing vanwege het ocmw of de vzw

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Projecten in aanbesteding / aanbesteed op 31 december 2006

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
<b>OOST-VLAANDEREN</b>				
SINT-NIKLAAS – Zwijgershoek	OCMW	36	2.906.068,66	697,98
<b>LIMBURG</b>				
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	OCMW	28	2.489.396,04	37.779,79
<b>2 projecten</b>		<b>64</b>		<b>38.477,77</b>

## Projecten in uitvoering op 31 december 2006

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aant. flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffings-waarde (a)	Waarderingswaarde (c)
<b>VLAAMS-BRABANT</b>					
KORTENBERG – Leuvensestwg	OCMW	24	1.875.498,12	870.468,46	870.468,46
ZAVENTEM – Sterrebeek	OCMW	15	1.456.313,86	20.011,48	20.011,48
TIENEN – Houtemstraat	OCMW	31	2.614.165,91	222.191,38	222.191,38
<b>LIMBURG</b>					
HAMONT-ACHEL – Achel	OCMW	25	2.527.996,21	844.797,48	844.797,48
<b>4 projecten</b>		<b>94</b>		<b>1.957.468,80</b>	<b>1.957.468,80</b>

(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.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Uitgevoerde, opgeleverde projecten op 31 december 2006

PROVINCIE / GEMEENTE	Oprichting-gever	Aant. Flats	Aanschaffingswaarde (a)	Reële waarde (c)	Investeringswaarde (b)
<b>ANTWERPEN</b>					
ZWIJNDRECHT–Dorp	OCMW	26	1.651.929,65	2.005.000	2.013.000
ZOERSEL–St.-Antonius	OCMW	24	1.491.391,73	1.732.000	1.738.000
HOOGSTRATEN–Loenh.weg	OCMW	23	1.591.192,89	1.913.000	1.920.000
ARENDONK–Horemans	OCMW	20	1.258.806,57	1.546.000	1.553.000
DEURNE–Boterlaar	OCMW	24	1.642.136,89	2.045.000	2.054.000
KAPellen–Hoogboom	VZW	22	1.386.416,23	1.711.000	1.719.000
KONTICH–Altena	OCMW	25	2.128.076,52	2.615.000	2.628.000
ESSEN–Maststraat	OCMW	20	1.439.363,34	1.781.000	1.789.000
RETIE–Kloosterhof	OCMW	24	1.674.319,74	2.064.000	2.074.000
MERKSEM–De Brem	OCMW	42	2.707.138,69	3.358.000	3.373.000
VOSSelaar–Woestenborghsln	OCMW	17	1.215.136,97	1.516.000	1.523.000
ANTWERPEN–Grisarstraat	OCMW	28	2.453.562,72	3.053.000	3.067.000
HEMIKSEM–St.Bernardusabdij	OCMW	24	1.685.377,26	2.086.000	2.096.000
RAVELS–Mgr. Paapsstraat	OCMW	25	1.836.289,37	2.248.000	2.259.000
BRECHT–Gasthuisstraat	OCMW	25	1.903.193,13	2.230.000	2.240.000
EKEREN–Geestenspoor	OCMW	19	1.731.514,38	1.614.000	1.623.000
<b>WEST-VLAANDEREN</b>					
HOOGLEDE–Hogestraat	OCMW	22	1.437.339,01	1.765.000	1.772.000
LICHTERVELDE–Statiestr.	OCMW	19	1.230.240,98	1.508.000	1.514.000
TORHOUT–K. de Goedelaan	OCMW	21	1.306.796,30	1.610.000	1.617.000
LO–RENINGE–Reninge	OCMW	10	698.604,38	833.000	837.000
ROESELARE–Centrum	OCMW	30	1.901.389,12	2.368.000	2.378.000
ZEDELGEM–Loppem	OCMW	14	995.172,10	1.228.000	1.233.000
WAREGEM–Zuiderlaan	OCMW	63	4.854.264,93	6.057.000	6.086.000
WERVIK–Gasstraat	OCMW	17	1.215.889,38	1.509.000	1.516.000
BRUGGE–St.-Andries	OCMW	36	2.718.417,54	3.336.000	3.350.000
MENEN–Lauwe	OCMW	19	1.385.782,73	1.728.000	1.736.000
MOORSLEDE–Markstraat	OCMW	17	1.413.491,36	1.385.000	1.392.000
<b>OOST-VLAANDEREN</b>					
NINOVE–Denderwindeke	OCMW	20	1.212.658,83	1.476.000	1.482.000
ASSENEDE–Bassevelde	VZW	15	888.510,01	1.092.000	1.096.000
AALST–Moorsele	OCMW	47	2.924.145,95	3.591.000	3.606.000
NINOVE–Burchtstraat	OCMW	17	1.149.451,51	1.414.000	1.420.000
ASSENEDE–Oosteklo	OCMW	16	1.046.421,43	1.294.000	1.300.000
DE PINTE–Bommelstraat	OCMW	20	1.355.767,48	1.693.000	1.700.000
HAMME–Roodkruisstraat	OCMW	20	1.361.852,97	1.681.000	1.689.000
DEINZE–Ten Bosse	VZW	19	1.204.571,93	1.493.000	1.500.000
HAMME–Moerzeke	OCMW	11	990.381,90	1.187.000	1.190.000
ZULTE–Pontstraat	VZW	26	1.922.956,75	2.149.000	2.156.000
WAASMUNSTER–Molenstraat	OCMW	24	2.064.529,27	1.789.000	1.799.000
DESTELBERGEN	OCMW	20	1.998.006,51	1.804.000	1.814.000
<b>VLAAMS-BRABANT</b>					
OPWIJK–Kloosterstraat	OCMW	13	815.873,14	991.000	996.000
<b>LIMBURG</b>					
HAMONT–De Kempkens	OCMW	16	1.078.707,46	1.343.000	1.349.000
LEOPOLDSBURG–Heppen	OCMW	19	1.435.709,20	1.758.000	1.767.000
ZONHOVEN–Rozenkransweg	OCMW	31	2.154.751,95	2.680.000	2.692.000
LEOPOLDSBURG–Centrum	OCMW	31	2.304.535,76	2.785.000	2.799.000
AS–Dorpstraat	OCMW	18	1.444.614,34	1.734.000	1.743.000
<b>45 projecten</b>		<b>1.039</b>	<b>74.306.680,30</b>	<b>88.798.000</b>	<b>89.198.000</b>

(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.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Overgedragen projecten op 31 december 2006

PROVINCIE / GEMEENTE	Ingang erfpacht	Ontvangen canon (1)	Canon op jaarbasis (2)	Berekeningsbasis canon (3)	Verzekerde waarde (4)	Effect. Gebr. (5)
<b>ANTWERPEN</b>						
ZWIJNDRECHT	01/10/1997	138.503,04	118.837,20	1.651.929,65	1.429.613,34	100%
ZOERSEL	01/06/1998	110.200,32	94.560,48	1.314.386,48	1.283.194,93	100%
ARENDONK	01/12/1998	105.542,40	90.556,44	1.258.806,57	1.050.613,98	100%
HOOGSTRATEN	01/01/1999	123.369,24	105.857,28	1.471.431,71	1.323.036,05	100%
DEURNE	01/02/2000	137.681,28	118.134,72	1.642.136,89	1.318.387,38	100%
KAPELLEN	01/02/2000	116.241,84	99.739,20	1.386.416,23	1.288.259,07	100%
ESSEN	01/01/2001	120.681,60	103.548,00	1.439.363,34	1.165.628,20	100%
RETIE	01/11/2001	140.376,96	123.505,92	1.674.319,74	621.127,08	100%
MERKSEM	01/01/2002	226.966,32	199.689,84	2.707.138,69	871.697,37	100%
VOSSELAAR	01/06/2002	101.877,60	89.633,52	1.215.136,97	430.284,58	100%
ANTWERPEN (AKA)	01/01/2003	205.715,04	176.509,92	2.453.562,72	718.280,65	100%
KONTICH	01/12/2003	174.624,00	160.908,00	2.128.076,52	895.224,58	100%
HEMIKSEM	01/05/2004	138.297,60	127.434,24	1.685.377,26	2.191.183,00	100%
BRECHT	01/04/2005	131.493,00	125.001,00	1.653.193,13	1.216.910,76	100%
RAVELS	01/08/2004	150.684,00	138.846,00	1.836.289,37	561.881,56	76%
EKEREN	01/07/2006	49.900,08	96.995,76	1.726.035,65	527.990,35	89%
<b>WEST-VLAANDEREN</b>						
TORHOUT	01/02/1998	109.567,08	94.009,80	1.306.796,30	1.185.172,32	100%
HOOGLEDE	01/02/1999	120.508,08	103.401,36	1.437.339,01	1.492.469,64	100%
LICHTERVELDE	01/02/1999	103.147,20	88.504,20	1.230.240,98	1.132.407,67	100%
LO-RENINGE	01/03/1999	55.350,00	47.491,44	660.172,61	551.543,46	100%
ROESELARE	01/10/2000	159.418,80	136.785,48	1.901.389,12	1.551.196,33	100%
ZEDELGEM	01/09/2001	80.319,12	68.916,96	957.988,07	375.604,58	100%
WERVIK	01/03/2002	97.297,80	85.604,52	1.160.527,86	671.264,07	100%
WAREGEM	01/04/2002	406.985,04	358.071,84	4.854.264,93	3.795.305,31	100%
BRUGGE	01/12/2002	205.744,32	176.536,80	2.453.927,05	944.635,21	100%
MENEN	01/03/2003	116.188,80	99.693,00	1.385.782,73	555.425,10	100%
MOORSLEDE	01/01/2006	75.457,56	71.706,00	1.185.153,74	477.856,01	100%
<b>OOST-VLAANDEREN</b>						
NINOVE-Denderwindeke	01/11/1997	101.671,20	87.236,76	1.212.658,83	1.044.505,81	100%
ASSENEDE-Bassevelde	01/06/1998	74.496,60	63.919,32	888.510,01	811.548,10	100%
AALST	01/09+11/98	245.169,96	210.362,52	2.924.145,95	2.284.370,71	100%
NINOVE	01/01/2000	96.373,68	82.691,40	1.149.451,51	912.921,50	100%
ASSENEDE-Oosteeklo	01/06/2000	87.734,40	75.279,36	1.046.421,43	1.169.194,69	100%
DE PINTE	01/08/2000	113.671,20	97.533,60	1.355.767,48	1.097.897,81	100%
HAMME	01/01/2001	114.182,40	97.972,80	1.361.852,97	1.238.490,80	100%
DEINZE	01/03/2002	100.992,60	88.853,88	1.204.571,93	906.005,00	100%
HAMME-Moerzeke	01/05/2004	80.171,52	74.884,92	990.381,90	300.819,65	100%
ZULTE	01/06/2005	87.475,44	83.126,16	1.099.360,54	595.814,12	100%
WAASMUNSTER	01/12/2005	109.445,76	104.005,44	2.063.626,55	697.046,93	100%
DESTELBERGEN	01/11/2006	18.320,40	106.833,60	2.015.574,05	580.064,59	100%
<b>VLAAMS-BRABANT</b>						
OPWIJK	01/03/1998	68.404,44	58.695,48	815.873,14	696.568,88	100%
<b>LIMBURG</b>						
HAMONT-ACHEL	01/11/2000	90.441,60	77.602,56	1.078.707,46	972.542,97	100%
ZONHOVEN	01/10/2001	180.661,80	155.012,40	2.154.751,95	754.824,79	100%
LEOPOLDSBURG-	01/11/2003	117.812,16	108.557,64	1.435.709,20	470.860,10	100%
LEOPOLDSBURG	01/09/2004	187.200,32	174.252,24	2.304.535,76	833.141,60	100%
AS	01/10/2005	115.169,04	109.445,04	1.447.466,63	400.884,21	56%
<b>TOTAAL</b>	<b>45 projecten</b>	<b>5.691.532,64</b>	<b>5.156.744,04</b>	<b>72.326.550,61</b>		

(1) werkelijk ontvangen canon in 2006 – 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, Zulte: inclusief verbindingsgang

(5) de gegevens van het effectief gebruik (bewoningsgraad) zijn deze gekend op 31/12/2006

## **Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van de vennootschap Serviceflats Invest n.v. over de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2006**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

### **Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Serviceflats Invest NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2006, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balans totaal van EUR 92.753.365,74 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR 4.846.857,20.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, het implementeren en het in stand houden van een interne controle met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen bevat van materieel belang als gevolg van fraude of van fouten, alsook het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te geven over deze jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen bevat van materieel belang.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de vennootschap met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passend karakter van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel. Ten slotte hebben wij van de Raad van Bestuur en de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2006 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

## **Bijkomende vermeldingen**

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- 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.

13 april 2007

Antwerpen

De commissaris

PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren

vertegenwoordigd door Luc Discry, Bedrijfsrevisor

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Balans na winstverdeling

<b>ACTIVA</b>	<b>31 DECEMBER 2006</b>	<b>31 DECEMBER 2005</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>90.897.775,54</b>	<b>79.786.697,07</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>90.895.593,14</b>	<b>79.783.275,20</b>
Terreinen en gebouwen	86.994.018,79	75.617.013,79
Installaties, machines, uitrusting	3.829,38	4.363,21
Meubilair en rollend materieel	10.946,54	16.789,03
Overige vaste materiële activa	3.120,55	4.773,67
Vaste activa in aanbouw	3.883.677,88	4.140.335,50
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>2.182,40</b>	<b>3.421,87</b>
Andere financiële vaste activa		
Borgtochten in contant	2.182,40	3.421,87
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>1.855.590,20</b>	<b>925.291,42</b>
<b>Vorderingen op ten hoogste 1 j.</b>	<b>159.177,42</b>	<b>149.794,96</b>
Handelsvorderingen	50.020,42	62.317,76
Overige vorderingen	109.157,00	87.477,20
<b>Geldbeleggingen</b>	<b>1.580.000,00</b>	<b>675.000,00</b>
Overige beleggingen	1.580.000,00	675.000,00
<b>Liquide middelen</b>	<b>40.320,51</b>	<b>55.766,53</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>76.092,27</b>	<b>44.729,93</b>
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>92.753.365,74</b>	<b>80.711.988,49</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>31 DECEMBER 2006</b>	<b>31 DECEMBER 2005</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>77.034.481,92</b>	<b>70.550.034,49</b>
<b>Kapitaal</b>	<b>60.744.395,00</b>	<b>60.744.395,00</b>
Geplaatst kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>	<b>15.106.861,22</b>	<b>8.517.420,99</b>
<b>Overgedragen winst</b>	<b>1.183.225,70</b>	<b>1.288.218,50</b>
<b>SCHULDEN</b>	<b>15.718.883,82</b>	<b>10.161.954,00</b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	<b>8.754.661,51</b>	<b>4.063.217,51</b>
Financiële schulden		
Kredietinstellingen	6.758.804,12	2.067.360,12
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	1.995.857,39	1.995.857,39
<b>Schulden op ten hoogste 1 jaar</b>	<b>6.587.649,88</b>	<b>5.922.260,82</b>
Handelsschulden		
Leveranciers	1.357.696,75	807.062,88
Ontvangen vooruitbetalingen	65.194,08	55.409,87
Belasting, bezoldiging, sociale lasten		
Belastingen	336,13	6.888,56
Bezoldigingen & sociale lasten	49.395,54	48.031,27
Overige schulden	5.115.027,48	5.004.868,24
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>376.572,33</b>	<b>176.475,67</b>
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>92.753.365,74</b>	<b>80.711.988,49</b>



# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Resultatenrekening

	31 DECEMBER 2006	31 DECEMBER 2005
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>5.925.513,00</b>	<b>5.437.335,65</b>
Omzet	5.706.609,33	5.234.450,10
Geproduceerde vaste activa	88.684,98	47.268,83
Andere bedrijfsopbrengsten	130.218,69	155.616,72
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>1.115.635,72</b>	<b>1.369.532,20</b>
Diensten en diverse goederen	297.971,44	297.260,36
Bezoldiging, sociale lasten en pensioen	401.959,75	406.324,44
Afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa	322.384,12	598.270,57
Andere bedrijfskosten	93.320,41	67.676,83
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>4.809.877,28</b>	<b>4.067.803,45</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>235.065,06</b>	<b>2.089.379,63</b>
Opbrengsten uit vlottende activa	235.062,56	2.089.099,23
Andere financiële opbrengsten	2,50	280,40
<b>Financiële kosten</b>	<b>471.626,18</b>	<b>1.104.292,48</b>
Kosten van schulden	345.935,29	982.506,91
Andere financiële kosten	125.690,89	121.785,57
<b>Winst uit de gewone bedrijfsvoering voor belasting</b>	<b>4.573.316,16</b>	<b>5.052.890,60</b>
<b>Uitzonderlijke opbrengsten</b>	<b>285.108,48</b>	<b>3.467,62</b>
Terugname waardevermindering vaste activa	285.108,48	0,00
Meerwaarde bij realisatie m.v.a.	0,00	3.467,62
<b>Uitzonderlijke kosten</b>	<b>260,33</b>	<b>86,04</b>
Uitzonderlijke afschrijvingen op materiële vaste activa	260,33	86,04
<b>Winst van het boekjaar vóór belasting</b>	<b>4.858.164,31</b>	<b>5.056.272,18</b>
<b>Belastingen op het resultaat</b>	<b>11.307,11</b>	<b>11.298,65</b>
Belastingen	11.358,43	11.298,65
Regularisatie van belastingen	51,32	0,00
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>4.846.857,20</b>	<b>5.044.973,53</b>
<b>Te bestemmen winst van het boekjaar</b>	<b>4.846.857,20</b>	<b>5.044.973,53</b>

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Resultaatverwerking

	31 DECEMBER 2006	31 DECEMBER 2005
<b>Te bestemmen winstsaldo</b>	<b>6.135.075,70</b>	<b>6.145.115,50</b>
Te bestemmen winst van het boekjaar	4.846.857,20	5.044.973,53
Overgedragen winst van vorig boekjaar	1.288.218,50	1.100.141,97
<b>Overgedragen winst</b>	<b>1.183.225,70</b>	<b>1.288.218,50</b>
<b>Uit te keren winst</b>	<b>4.951.850,00</b>	<b>4.856.897,00</b>
Vergoeding van het kapitaal	4.951.850,00	4.856.897,00

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Toelichtingen bij de financiële staat

### 5.3 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.
<b><u>AANSCHAFFINGSWAARDE</u></b>					
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	67.100	10	64	6	4.729
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR					
• Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	1	1	2		4.556
• Overdrachten en buitengebruikstellingen(-)			1		
• Overboekingen (+) (-)	5.208				-5.208
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>72.309</b>	<b>11</b>	<b>65</b>	<b>6</b>	<b>4.077</b>
<b><u>MEERWAARDEN</u></b>					
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	8.517	0	0	0	0
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR					
• Geboekt	6.590				
• Overboekingen (+) (-)					
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>15.107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN</u></b>					
PER EINDE VAN VORIGE BOEKJAAR	0	6	48	1	589
MUTATIES TIJDENS HET BOEKJAAR					
• Geboekt	118	1	7	2	194
• Teruggenomen want overtollig (-)	285				
• Afgeboekt na overdracht en buitengebruikstelling (-)			1		
• Overboekingen (+) (-)	589				- 589
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>422</b>	<b>7</b>	<b>54</b>	<b>3</b>	<b>194</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE</b>					
<b>PER EINDE BOEKJAAR (A+B-C)</b>	<b>86.994</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>3.883</b>

### 5.4 STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

#### Andere Ondernemingen - Vorderingen

##### Vorderingen

Netto boekwaarde per einde van het vorige boekjaar	3.421,87
Mutaties tijdens het boekjaar	
• Terugbetalingen	1.239,47
<b>Netto boekwaarde per einde van het boekjaar</b>	<b>2.182,40</b>

### 5.6 OVERIGE GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

#### Overige geldbeleggingen

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen met een resterende looptijd/opzegtermijn van max 1 mnd	1.580.000,00	675.000,00

#### Overlopende Rekeningen van het activa

• over te dragen kosten (diverse)	7.231,37
• over te dragen kosten (huurgelden kantoor)	10.495,82
• verkregen opbrengsten (intresten Dexia, Fortis)	10.730,28
• verkregen opbrengsten (canon)	47.634,80

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## 5.7-1 STAAT VAN HET KAPITAAL

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
<b>Maatschappelijk Kapitaal</b>		
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	60.744.395,00	60.744.395,00
	<u>Bedragen</u>	<u>Aantal Aandelen</u>
Samenstelling van het kapitaal		
Soorten aandelen		
bijzondere aandelen	892.425,00	150
gewone aandelen	59.851.970,00	10.060
Op naam		192
Aan toonder		10.018

## 5.9 STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

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

<b>Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar</b>	
Financiële schulden – Kredietinstellingen	6.758.804,12
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	1.995.857,39
<b>TOTAAL</b>	<b>8.754.661,51</b>

### Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

<b>Belastingen</b>	
Niet vervallen belastingschulden	336,13
<b>Bezoldigingen en sociale lasten</b>	
Andere schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten	49.395,54

### Overlopende Rekeningen van het passiva

• over te dragen opbrengsten	11.541,92
• te betalen kosten (ICB-taks)	65.589,07
• te betalen kosten (depothouder 2005+2006)	121.845,94
• te betalen kosten (intresten lange termijn kredieten)	138.958,12
• te betalen kosten (diverse)	38.637,28

## 5.10 BEDRIJFSRESULTATEN

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
<b>Bedrijfskosten</b>		
<b>Werknemers ingeschreven in het personeelsregister</b>		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	6	6
Gemiddeld pers.bestand (in voltijdse equivalenten)	5,0	5,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	8.299	8.487
<b>Personeelskosten</b>		
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	305.270,78	301.287,22
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	82.633,93	80.616,54
Andere personeelskosten	14.055,04	24.420,68
<b>Andere bedrijfskosten</b>		
• Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	439,81	352,31
• Andere	92.880,60	67.324,52

## 5.11 FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
<b>Financiële resultaten</b>		
<b>Uitsplitsing van de overige financiële kosten</b>		
- diverse financiële kosten	504,67	544,56
- commissiekost dividend	59.569,20	59.012,10
- kosten deponhouder (bewaarder)	62.617,02	59.228,91
- bijdrage Euronext	3.000,00	3.000,00

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## 5.12 BELASTINGEN EN TAKSEN

<b><u>Belastingen op het resultaat van het boekjaar</u></b>	<b>11.358,43</b>
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	11.500,00
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	141,57

### **Belastingen op de toegevoegde waarde en belasting ten laste van derden**

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
<b>IN REKENING GEBRACHTE BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE</b>		
aan de onderneming (aftrekbaar)	394.109,43	1.251.152,18
door de onderneming (verschuldigd)	635.203,18	1.958.328,25
<b>INGEHOUDEN BEDRAGEN TEN LASTE VAN DERDEN ALS</b>		
bedrijfsvoorheffing	104.801,55	103.346,99

## 5.15 FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

### **bestuurders, zaakvoerders, natuurlijke personen die de onderneming rechtstreeks of onrechtstreeks controleren zonder verbonden ondernemingen te zijn of andere ondernemingen die door deze personen rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd worden**

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

### **de commissaris(sen) en de personen met wie hij (zij) verbonden is (zijn)**

Bezoldiging van de commissaris 11.575,37

## 5.16 AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN NIET GEWAARDEERD OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE

Schatting van de reële waarde voor elke categorie afgeleide financiële instrumenten die niet gewaardeerd zijn op basis van de waarde in het economisch verkeer, met opgave van de omvang en de aard van de instrumenten

swap - € 2.067.360 - Waasmunster - 4,04%	( 137.585)
swap - € 1.885.159 - Destelbergen - 4,3%	( 42.625)
swap - € 1.187.486 - Moorslede - 5,1%	(- 163.733)
swap - € 1.618.798 - Ekeren - 4,62%	(- 76.998)
swap - € 2.147.304 - Kortenberg - 4,065%	( 144.872)
swap - € 1.511.366 - Achel - 4,86%	(- 81.598)
swap - € 3.003.107 - Dilsen - 4,94%	(- 202.142)
swap - € 2.933.023 - Tienen - 4,65%	(- 68.370)
swap - € 1.667.307 - Sterrebeek - 4,315%	( 12.858)

# Serviceflats Invest n.v.

Openbare bevak naar Belgisch recht

## Sociale balans

Nummer van het paritair comité dat voor de onderneming bevoegd is 218

### STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

#### WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

<u>Tijdens het boekjaar</u>	Voltijds	Deeltijds	Totaal of totaal in voltijdse equivalenten (boekjaar)	Totaal of totaal in voltijdse equivalenten (vorig boekjaar)
	(boekjaar)	(boekjaar)	(boekjaar)	(vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	2,0	4,0	5,0	5,00
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	3.360	4.939	8.299	8.487
Personeelskosten	119.828,64	282.033,91	401.862,55	405.534,36
Bedrag van de voordelen bovenop het loon			5.592,84	5.740,02

<u>Op de afsluitingsdatum van het boekjaar</u>	Voltijds	Deeltijds	Totaal of totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het register	2	4	5,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst voor een onbepaalde tijd	2	4	5,0
Volgens het geslacht			
mannen	1	1	1,8
vrouwen	1	3	3,2
Volgens de beroepscategorie bedienden	2	4	5,0

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

#### MAATREGELEN TEN GUNSTE VAN DE WERKGELEGENHEID

	Aantal betrokken werknemers		Bedrag van het financiële voordeel
	Aantal	In voltijdse equivalenten	
<b>Maatregelen met een financieel voordeel</b>			
Structurele vermindering van de sociale zekerheidsbijdragen	6	5,0	12.523,39
<b>Ander maatregelen</b>			
Vermindering van de persoonlijke bijdragen van sociale zekerheid aan werknemers met lage lonen	1	1,0	
<b>Aantal werknemers betrokken bij één of meerdere maatregelen ten gunste van de werkgelegenheid</b>			
- totaal voor het boekjaar	6	5,0	
- totaal voor het vorige boekjaar	7	6,0	

## **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 uitvoering 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 31/12/2006 verkeren. Hierbij wordt rekening gehouden met de vorderingen die op dezelfde datum voor de uitvoering van de werken zijn ingediend en aanvaard.

# **Serviceflats Invest n.v.**

Openbare bevak naar Belgisch recht

---

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.