Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)

SERVICEFLATS INVEST

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
BEKENDMAKING VRIJDAG 12 APRIL 2013 VÓÓR BEURSTIJD

JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2012 tot 31 december 2012

BNP PARIBAS FORTIS
BELFIUS BANK
KBC BANK
PETERCAM

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)

SERVICEFLATS INVEST

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
BEKENDMAKING VRIJDAG 12 APRIL 2013 VÓÓR BEURSTIJD

JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2012 tot 31 december 2012

INHOUDSTAFEL

I. BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS 1

II. IDENTITEITSKAART 2

III. JAARVERSLAG 3

1. INLEIDING 3
2. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN 5
3. VOORUITZICHTEN 7
4. KERNCIJFERS 8
5. AGENDA VOOR DE AANDEELHOUDER 11
6. RISICO'S 11
7. FISCAAL 13
8. TRANSACTIES VERBONDEN PARTIJEN 14
9. BELANGENCONFLICTEN 14
10. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING 15
11. INLICHTINGEN DIE VAN AARD ZIJN EEN GEVOLG TE HEBBEN IN GEVAL VAN EEN OPENBARE OVERNAME- BIEDING 15
12. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING 21

IV. VASTGOEDVERSLAG 22

V. STATUTAIRE JAARREKENING 27

1. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING 27
2. RESULTATENREKENING 28
3. RESULTAATVERWERKING 29
4. RESULTAAT PER AANDEEL 29
5. BEPALING VAN HET BEDRAG VAN VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING 29
6. SCHULDGRAAD 30
7. DIVIDENDPOLITIEK 31
8. VOORGESTELD DIVIDEND PER AANDEEL 31
9. BALANS *(STATEMENT OF FINANCIAL POSITION)* 32
10. NETTO-ACTIEF PER AANDEEL 33
11. MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN *(STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY)* 33
12. KASSTROOMTABEL *(STATEMENT OF CASH FLOWS)* 34
13. TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING 35

VI. VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN 59

VII. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS 60

VIII. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING 63

1. INLEIDING 63
2. RAAD VAN BESTUUR 64
3. AUDIT EN INTERNE CONTROLE-EN RISICOBEHEERSSYSTEMEN 73
4. DAGELIJKS BESTUUR 77
5. REMUNERATIE 79
6. BELANGENCONFLICTEN 82
7. BELEIDSLIJNEN INZAKE PERSONEEL 84
8. DE AANDEELHOUDERS EN DE ALGEMENE VERGADERING 84
9. DE BEVOEGDHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN, MET NAME WAT DE MOGELIJKHEID TOT UITGIFTE OF INKOOP VAN AANDELEN BETREFT 91
10. MAATREGELEN INZAKE HANDEL MET VOORKENNIS EN MARKTMANIPULATIE (MARKTMISBRUIK) 91

I. BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder,

Hierbij hebben wij het genoegen u het jaarlijkse verslag over te maken. Zoals steeds trachten we ook voor boekjaar 2012 u zoveel mogelijk informatie te verstrekken over de werking van de vennootschap.

Bij de kerncijfers van het voorbije boekjaar 2012 is het belangrijk vast te stellen dat het vastgoedresultaat (inkomsten uit de onroerende leasing) met 18,32 % is gestegen. Dit heeft uiteraard alles te maken met de intensieve investeringsactiviteiten van de vennootschap in de periode 2009-2012. De realisaties in deze periode beginnen duidelijk hun vruchten af te werpen. Ook in 2013 zullen wij daarvan nog de gevolgen kunnen merken gezien een heel aantal van onze projecten (zie verder) pas vanaf het boekjaar 2013 een return zullen geven.

Ingevolge de waardering op 31 december 2012 van de reële waarde van de afgesloten swap-verrichtingen voor projecten die met externe middelen werden gefinancierd, is het nettoresultaat voor het boekjaar 2012 negatief beïnvloed geworden en sluiten wij af op een positief resultaat van € 2.290.184,00. In 2011 dienden wij vanwege gelijkaardige afwaarderingen nog een verlies van € 1.395.648,83 te boeken.

De variatie van de reële waarde van de swap-overeenkomsten, alsook de aanpassing van de economische winstmarge m.b.t. de projecten worden echter niet opgenomen in het uit te keren resultaat. Als wij geen rekening houden met deze niet cashmatige resultaten bedraagt de uitkeerbare winst van de vennootschap € 6.212.052,50. In overeenstemming met het KB van 7 december 2010 is de vennootschap verplicht minimum € 4.976.544,93 uit te keren als resultaat.

Aangezien de vennootschap in het komende boekjaar nog steeds ingevolge een aantal belangrijke bouwwerken een aanzienlijk bedrag aan prefinancieringskosten tegemoet ziet, acht de raad van bestuur het aangewezen een gedeelte van het resultaat in reserve te houden teneinde de korte termijnkredieten te beperken. Aldus wordt voorgesteld om aan de aandeelhouders een vergoeding van € 5.615.500,00, uit te keren, wat neerkomt op een brutodividend van € 550,00 per aandeel, wat overeenstemt met een brutorendement van 9,24 % (7,86 % nettorendement) ten opzichte van de initiële uitgiftekoers van € 5.949,44. Dit betekent tevens een stijging van het dividend t.o.v. 2011 met 8,91 %.

Op het einde van het jaar werd de vennootschap geconfronteerd met de invoering van de roerende voorheffing van 15 % op de dividenden van residentiële vastgoedbevaks. U vindt hierover uitgebreide informatie in het vervolg van dit jaarverslag. De vennootschap heeft, overeenkomstig de bepalingen van het uitgifteprospectus, de canons (huurgelden) vanaf 1 januari 2013 verhoogd. Dankzij deze verhoging moet het mogelijk zijn om vanaf het dividend over het boekjaar 2013 (mei 2014), behoudens onvoorziene omstandigheden weliswaar, het verlies aan inkomen voor de aandeelhouders door de afhouding van roerende voorheffing te compenseren.

Wij danken de aandeelhouders voor hun vertrouwen, de klanten-besturen voor het geloof in de meerwaarde die Serviceflats Invest voor hun project kan betekenen, en vanzelfsprekend onze medewerkers voor hun dynamische inzet voor de verwezenlijking van de doelstellingen van de onderneming.

De gedelegeerd bestuurders,
Peter VAN HEUKELOM Willy PINTENS Dirk VAN DEN BROECK

II. IDENTITEITSKAART

Naam	Serviceflats Invest "Openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Openbare bevak naar Belgisch recht"
Rechtsvorm	naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel	Plantin en Moretuslei 220, 2018 Antwerpen
Contact	T +32 3 222 94 94 – F + 32 3 222 94 95
E-mail	serviceflats.invest@sfi.be
Website	www.sfi.be
Rechtspersonenregister (RPR)	Antwerpen
BTW	BE 0456.378.070
Oprichtingsdatum	30 oktober 1995
Duur	onbepaalde duur
Maatschappelijk Kapitaal	€ 60.744.395,00
Boekjaar	1 januari tot en met 31 december *(uitgezonderd het 1ste boekjaar: van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996)*
Notering	Euronext Brussel – Industry Classification Benchmark 8673 Residential REITs
Aantal genoteerde aandelen	10.060 gewone aandelen
Financiële dienstverlening	Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, KBC Bank, Petercam en VDK Spaarbank
Commissaris	PwC, vertegenwoordigd door de heer Roland Jeanquart, erkend revisor (A01313)
Interne Audit	Mazars Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Anton NUTTENS
Toezicht	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA)

III. JAARVERSLAG

1. INLEIDING

INTELLIGENTE RESIDENTIES VOOR SENIOREN

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 nv 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.

SAMENWERKING MET OCMW'S EN VZW'S

De serviceflats worden opgericht voor OCMW's of sociale vzw's waarbij de samenwerking met de bevak wordt vastgelegd in een overeenkomst van onroerende leasing. De leasing is 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 eventueel de gemeente) of de vzw is eigenaar of erfpachter van een perceel bouwgrond en verleent een recht van opstal aan Serviceflats Invest gedurende 30 jaar. 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 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, is de gemiddelde doorlooptijd zo'n 2 jaar. Na oplevering van het serviceflatgebouw gaat een erfpachtperiode in van 27 jaar gedurende dewelke het OCMW of de vzw het volle genot heeft van het gebouw en volledig instaat voor de uitbating ervan als serviceflatgebouw en dit tegen betaling van een maandelijkse canon per flat. De canon vertegenwoordigt de rentevergoeding op het door Serviceflats Invest geïnvesteerde kapitaal en wordt jaarlijks geïndexeerd. Gedurende de overbruggingstijd na het eindigen van de erfpachtperiode tot aan het einde van het 30-jarig recht van opstal loopt een huurovereenkomst gedurende dewelke het OCMW of de vzw een vergoeding verschuldigd is conform de alsdan geldende marktrentevoeten.

STATUTAIR DOEL – STRATEGIE

De vennootschap belegt haar activa in vastgoed hetzij in volle eigendom hetzij onder vorm van zakelijke rechten. De vennootschap opteert voor de beperking tot de categorie beleggingen als bedoeld in artikel 7, eerste lid, 5° van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (de "ICB-Wet"), zijnde vastgoed, 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 goedgekeurde projectenplan. Deze dienen te voldoen aan de criteria vastgesteld voor onroerende goederen bestemd voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting, zoals bedoeld in artikel 37 van het vastgoedbevak-KB. Deze serviceflatgebouwen en woningcomplexen kunnen in leasing gegeven worden en dit kan de hoofdactiviteit van de bevak zijn, zoals bepaald in artikel 37 van het vastgoedbevak-KB van 7 december 2010.

INFORMATIE AAN HET PUBLIEK

De raad van bestuur deelt mee dat alle nodige informatie ter beschikking wordt gesteld van het publiek om de transparantie, de integriteit en de goede werking van de markt te verzekeren zoals vereist door het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. De vereiste informatie wordt verspreid en opgeslagen overeenkomstig dit KB via de website van de vennootschap www.sfi.be, alsook overeenkomstig de Circulaire FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012. Overeenkomstig het KB garandeert de Raad van Bestuur 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. De bijeenroeping van de algemene vergaderingen wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, in een financieel dagblad en wordt ook bekendgemaakt via het persagentschap Belga en de website van de vennootschap (www.sfi.be), overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen. 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 jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag wordt toegezonden aan de aandeelhouders op naam en één ieder die erom verzoekt. Deze verslagen, de communiqués van de vennootschap, de tussentijdse verklaring, de jaarlijkse informatie, de publicaties inzake de betaalbaarstelling van het dividend, alle verplicht bekend te maken informatie, alsook de gecoördineerde statuten en het Corporate Governance Charter zijn beschikbaar op de website (www.sfi.be). Diverse relevante wetsartikelen, Koninklijke Besluiten en beslissingen van toepassing voor Serviceflats Invest worden vermeld op de website en kunnen geraadpleegd worden.

INSTELLING VOOR COLLECTIEVE BELEGGING DIE DUURZAAM EN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD INVESTEERT (DMVI)

Serviceflats Invest werd opgenomen door de Belgische Vereniging van Assets Managers (BEAMA) op de lijst van Instellingen voor Collectieve Belegging (ICB's) die duurzaam en maatschappelijk verantwoord investeren (DMVI). De lijst van DMVI-ICB's kan worden geraadpleegd op www.beama.be. De methodologie van het systeem van principes waaraan een ICB moet voldoen om aan het profiel "ethisch beleggen" te beantwoorden, wordt toegelicht op de website van beama - www.beama.be - bij de rubriek "duurcame icb's".

TUSSENKOMST VANWEGE DE VLAAMSE REGERING

Het OCMW of de vzw die met de bevak-vennootschap een project van serviceflats laat oprichten, ontvangt daardoor vanwege de Vlaamse Gemeenschap een subsidie van € 961,83 per flat en per jaar, en dit gedurende 18 jaar vanaf de definitieve erkenning van de serviceflats (deze subsidie is opgenomen in de Algemene Overeenkomst tussen de bevak en de Vlaamse Regering ingevolge het subsidiebesluit van 3 mei 1995 en gewijzigd en vervolledigd door het subsidiebesluit van 30 november 2001). Voor leasingovereenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 2007 zullen de initiatiefnemers gedurende 18 jaren een jaarlijkse subsidie van € 1.140,43 ontvangen. (principieel besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, vastgelegd in het addendum aan voormelde Algemene Overeenkomst ondertekend op 22 juli 2008). De Vlaamse Regering heeft tot op heden na het bereiken van 2.000 flats geen verdere subsidiëring in het vooruitzicht gesteld.
Voor de uitvoering van infrastructuurwerken rond de serviceflats kan een beroep gedaan worden op een belangrijke tussenkomst ingevolge het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996.

2. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN

TIJDENS HET BOEKJAAR

UITVOERING VAN HET INVESTERINGSPROGRAMMA

In het bestaande investeringsprogramma van de bevak werden 1.999 serviceflats opgenomen waarvoor het OCMW of de vzw een tussenkomst ontvangt vanwege de Vlaamse Gemeenschap.

Na een actieve bouwperiode werden er op 31 december 2012 van deze 1.999 serviceflats al 1.849 serviceflats ter beschikking gesteld aan OCMW's en vzw's. Dit betekent dat van de 77 projecten, verspreid over gans het Vlaams Gewest, er reeds 72 gerealiseerd werden.

De laatste serviceflats zullen, volgens de huidige planning der werken, voltooid zijn in de loop van 2014.

Op 31 december 2012 zijn volgende 3 projecten nog in uitvoering voor in totaal 119 flats: 50 flats voor het OCMW Mol, 32 flats voor het OCMW Opwijk en 37 flats voor het OCMW Ham.

De bouwwerken van de laatste 2 projecten, namelijk Assenede (Boekhoute) en Destelbergen starten in 2013, na de ondertekening van de leasingovereenkomst.

	aantal projecten	aantal flats
Projecten in voorbereiding *(in studie of aanbesteding)*	2	31
Projecten in uitvoering	3	119
Projecten die opgeleverd werden *(voltooid)*	72	1.849
	77	**1.999**

BENOEMING GEDELEGEERD BESTUURDER

De raad van bestuur van 27 juni 2012 heeft de heer Dirk Van den Broeck als derde gedelegeerd bestuurder aangeduid vanaf 1 juli 2012.

STATUTENWIJZIGING

Overeenkomstig artikel 75 van het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks heeft Serviceflats Invest op 27 juni 2012 (publicatie in het Belgisch Staatsblad op 17 juli 2012) de statuten aangepast aan (onder meer) de bepalingen van dit besluit. Tegelijkertijd heeft de Vennootschap haar statuten ook aangepast aan de wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen, welke in werking trad op 1 januari 2012. De gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website (www.sfi.be).

ROERENDE VOORHEFFING DIVIDENDEN

De door Serviceflats Invest uitgekeerde dividenden worden vanaf 1 januari 2013 onderworpen aan 15 % roerende voorheffing ingevolge de Programmawet (Titel 7 - Financiën) van 27 december 2012 en het KB van 27 december 2012 tot aanpassing van het KB/WIB92 inzake de verzaking aan de inning van de roerende voorheffing met betrekking tot dividenden die worden uitgekeerd door vastgoedbeleggingsvennootschappen met vast kapitaal. De volledige vrijstelling van roerende voorheffing werd weliswaar afgeschaft maar de aandeelhouder van een residentiële vastgoedbevak kan nog steeds genieten van een fiscaal voordelig stelsel ten aanzien van andere dividenden die aan het tarief van 25 % belast worden.
Bovendien heeft Serviceflats Invest zich overeenkomstig het uitgifteprospectus geëngageerd om het wegvallen van de vrijstelling roerende voorheffing te compenseren door de canons die zij ontvangt van

haar erfpachters te verhogen vanaf de maand volgend op de publicatie. Ingevolge de publicatie in het Belgisch Staatsblad van 31 december 2012 moet de vennootschap vanaf 1 januari 2013 verhoogde canons aanrekenen. Deze maatregel zal dus pas impact hebben op de dividenden die uitgekeerd worden in 2014. Het dividend dat wordt uitgekeerd in 2013 zal echter reeds onderworpen worden aan 15 % roerende voorheffing, maar dan zonder mogelijkheid om te compenseren, vermits deze dividenden betrekking hebben op de inkomsten van 2012 waarvoor nog geen verhoging kon gerealiseerd worden. *(zie verder bij "Verhoging canonvergoedingen")*

EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

De schuldgraad van de vennootschap wordt berekend in overeenstemming met het KB van 7 december 2010 en is tijdens boekjaar 2012 als volgt geëvolueerd:

31/12/12	30/09/12	30/06/12	31/03/12	31/12/11
50,79 %	51,23 %	50,80 %	49,74 %	47,39 %

Artikel 54 van dit KB voorziet dat de schuldgraad van een openbare vastgoedbevak niet meer mag bedragen dan 65 % en dat wanneer de schuldgraad hoger is dan 50 %, de bevak een financieel plan dient op te stellen. Met een schuldgraad van 50,80 % op 30 juni 2012 werd de drempel van 50 % voor het eerst overschreden, voornamelijk door de opname van kredieten bij financiële instellingen. De vennootschap maakte dan ook een inschatting van de toekomstige schuldgraad op basis van de geplande investeringen en winstverwachtingen en verwacht dat deze zal fluctueren tussen de 50 % en de 55 %. Dit niveau wordt regelmatig geëvalueerd en zal herzien worden bij gewijzigde factoren door de raad van bestuur indien dit noodzakelijk wordt geacht.

Op basis van de huidige prognoses is de raad van bestuur van oordeel dat er geen bijkomende beschermende maatregelen dienen genomen te worden om te verhinderen dat de schuldgraad boven de 65 % zal uitstijgen. Aldus heeft de vennootschap met haar huidige kapitaalstructuur, nog steeds voldoende investeringscapaciteit die haar zal toelaten alle projecten opgenomen in het programma te verwezenlijken.

De inschatting van de toekomstige schuldgraad op 31 december 2012 houdt rekening met de opname van alle financieringen die nog nodig zullen zijn om het volledige investeringsprogramma omvattende 1.999 serviceflats te kunnen uitvoeren. De bedragen van de nog niet opgenomen gelden werden reeds toegevoegd aan de langlopende financiële schulden, waardoor het opgemaakte financiële verslag rekening houdt met de hoogst mogelijke schulden. Alsook zullen ten opzichte van boekjaar 2012 meer inkomsten gegenereerd worden door het ingaan van de erfpacht van het project Ham tijdens het tweede semester van 2013, door de aanpassing van de reeds lopende canons aan de index, maar vooral door de verhoging van de canon ingevolge de afschaffing van de roerende voorheffing (zie "Roerende voorheffing dividenden" en "Verhoging canonvergoedingen"). Door de terugbetaling van de einde-opstalvergoedingen vanaf 2026 van de projecten die met eigen middelen werden gefinancierd, kunnen de langlopende schulden terugbetaald worden en zal aldus de schuldgraad terug dalen.

NA DE AFSLUITING

VERHOGING CANONVERGOEDINGEN

Door het wegvallen van de vrijstelling roerende voorheffing met betrekking tot de dividenden die Serviceflats Invest uitkeert, is de vennootschap ten aanzien van haar aandeelhouders verplicht dit te compenseren door de canons te verhogen in overeenstemming met het prospectus én zoals dit voorzien werd in de leasingovereenkomsten. Serviceflats Invest heeft samen met de twee andere residentiële bevaks nog getracht de invoering van deze roerende voorheffing te vermijden door o.a. de betrokken overheden te wijzen op de negatieve gevolgen voor de Vlaamse OCMW's en vzw's. Het KB werd echter alsnog genomen, zonder een uitzondering voor Serviceflats Invest, op 27 december 2012.

Overeenkomstig de onroerende leasingovereenkomst welke Serviceflats Invest afgesloten heeft met de OCMW's of vzw's, wordt elke wijziging van de voorheffing in de canon verrekend, vanaf de maand volgend op de publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad volgens de formule (bestaande canon x 100 / (100-15)). Bijgevolg wordt vanaf 1 januari 2013 de canon verhoogd met de toeslag roerende voorheffing. *(zie ook bij "Roerende voorheffing dividenden")*

TOEKOMSTPERSPECTIEF

Zoals reeds vermeld in het jaarlijks financieel verslag van 2011 besliste de raad van bestuur op 25 april 2012 tot een aanpassing van de strategie van de vennootschap, waarbij werd afgestapt van het uitdoofscenario, om daarentegen voluit te gaan voor de doorstart van Serviceflats Invest als vastgoedbevak en een nieuwe toekomst uit te bouwen.

De raad van bestuur wenst met Serviceflats Invest, zoals in het verleden, verder te focussen op het realiseren van projecten met een maatschappelijke meerwaarde in de zorgbouw (bejaardenzorg en personen met een beperking) en zal alles in het werk stellen voor het creëren van een economisch, financieel en juridisch kader om deze strategie waar te maken.

Gezien de recente wijzigingen aan artikel 55bis Vl. W. Succ. houdende de vrijstelling van successierechten voor serviceflats en aan 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 Besluit Successierechten), heeft Serviceflats Invest nu de mogelijkheid de statuten te wijzigen om het doel en beleggingsbeleid van de Vennootschap af te stemmen op de voorgenomen verruimde activiteiten. De raad van bestuur zal in de loop van 2013 de nodige stappen ondernemen om de statutenwijziging te voltooien.

3. VOORUITZICHTEN

Buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande rente-indekkingen verwacht de vennootschap een stijging van het nettoresultaat.
Deze prognose is hoofdzakelijk gebaseerd op een verwachte toename van de omzet, enerzijds door de bijkomende inkomsten die gegenereerd worden door de 9 projecten die in erfpacht werden gegeven in 2012, alsook door de indexatie van de reeds bestaande erfpachtovereenkomsten. Anderzijds werden op 1 januari 2013 alle canons verhoogd ingevolge het wegvallen van de vrijstelling roerende voorheffing *(zie ook bij "Verhoging canonvergoedingen" en "Roerende voorheffing dividenden")*. Hierdoor kan de vennootschap, behoudens onvoorziene omstandigheden, ook voor de volgende boekjaren een stabiel dividend vooropstellen.

Toekomstgerichte verklaringen
Deze verklaring bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in dit verslag kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en omgevingsfactoren.

4. KERNCIJFERS

KERNRESULTATEN

	2012	2011
Huurinkomsten		
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	9.557.991,91	8.078.093,96
Operationeel Vastgoedresultaat	**9.557.991,91**	**8.078.093,96**
Algemene kosten van de vennootschap	-1.414.815,35	-1.421.861,51
Andere operationele opbrengsten en kosten	423.766,90	179.867,55
andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten	*-24.175.204,81*	*-21.977.355,97*
andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten	*24.573.387,28*	*22.154.534,51*
overige operationele opbrengsten en kosten	*25.584,43*	*2.689,01*
Operationeel resultaat	**8.566.943,46**	**6.836.100,00**
Financiële inkomsten	466.245,75	429.895,14
Netto-intrestkosten	-3.315.741,26	-2.122.273,40
Andere financiële kosten	-1.469,28	-1.007,32
Variatie in reële waarde financiële activa/passiva *(+/-)*	-3.410.623,71	-6.521.005,17
Financieel resultaat	**-6.261.588,50**	**-8.214.390,75**
Resultaat voor belastingen	**2.305.354,96**	**-1.378.290,75**
Belastingen	-15.170,96	-17.358,08
Nettoresultaat	**2.290.184,00**	**-1.395.648,83**
per aandeel	*224,31*	*-136,69*
Niet kas-elementen begrepen in het resultaat		
- afschrijvingen	+ 8.628,66	+ 10.294,90
- economische waarde projecten	+ 511.244,79	+ 462.772,89
- variatie reële waarde financiële activa/passiva	+ 3.410.623,71	+ 6.521.005,17
Nettoresultaat, exclusief niet kas-elementen *(*)*	**6.220.681,16**	**5.598.424,13**

(*) 80% van dit bedrag stemt overeen met het minimaal uit te keren resultaat in overeenstemming met artikel 27 van het KB van 7 december 2010 (zie "Statutaire jaarrekening: 5. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering")

De huurinkomsten van de bevak zijn ten opzichte van het vorige boekjaar met bijna 1,5 miljoen euro gestegen, enerzijds door de bijkomende inkomsten die gegenereerd werden door de 9 projecten die in erfpacht werden gegeven, maar ook door de jaarlijkse indexatie van de reeds bestaande erfpachtovereenkomsten.

Ondanks de intense bouwactiviteiten zijn in tegenstelling tot de prognoses die werden gemaakt, de werkingskosten niet verhoogd.

Het financieel resultaat bestaat uit nominale intrestlasten op leningen en bijkomende financieringskosten met name de negatieve variaties van indekkingsinstrumenten. Ook voor boekjaar 2012 diende ingevolge de toepassing van IAS 39 een verlies geboekt te worden van 3,4 miljoen euro ten opzichte van boekjaar 2011 op de afdekkingsinstrumenten, onder invloed van de daling van de rentevoeten tussen deze twee data. *(meer info inzake de indekkingsinstrumenten zie "Statutaire Jaarrekening: 13. Toelichting bij de jaarrekening")*

Abstractie makend van de impact van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en van de aanpassing van de economische winstmarge van de projecten, bedraagt het resultaat van de vennootschap **€ 6.212.052,50** voor boekjaar 2012.

BALANS

	2012	2011
Vorderingen financiële leasings	147.601.128,37	117.510.528,99
Totaal eigen vermogen	67.061.587,96	69.927.453,96
Balanstotaal	169.987.176,46	158.288.808,79

De portefeuille van de vastgoedbevak omvat vandaag een 72 tal gebouwen die verhuurd werden aan OCMW's en vzw's voor een totale investeringswaarde van 147,60 miljoen euro. Deze gebouwen werden begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasings" in overeenstemming met IAS en verklaren voornamelijk de stijging van balanstotaal.
Niettegenstaande het nettoresultaat van 2,2 miljoen euro tijdens het boekjaar 2012, daalt het eigen vermogen ingevolge de negatieve variaties in de reële waarde van de financiële passiva.

Voor de verwerking van de leasingcontracten conform IAS/IFRS, zie "Statutaire jaarrekening: 13. Toelichting bij de jaarrekening: A. Grondslagen voor financiële verslaggeving"

SCHULDGRAAD

De schuldgraad wordt berekend conform artikel 54 het KB van 7 december 2010 en mag niet meer bedragen dan 65 % van de activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

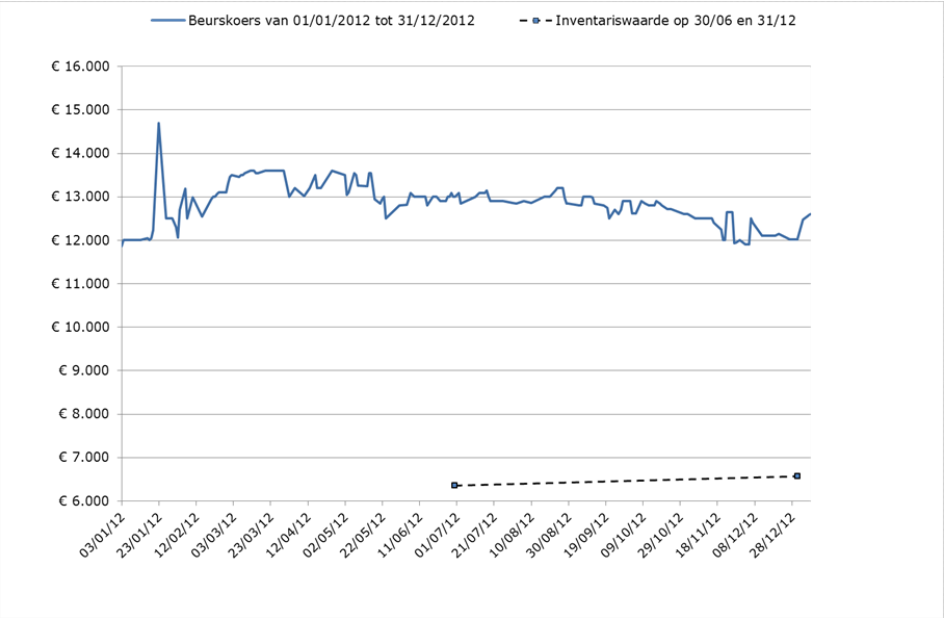
	2012	2011
totale schuldenlast *(cfr. art. 27 § 1 van het KB van 7 december 2010)*	86.340.160,60	75.006.563,77
totale activa *(verminderd met de toegelaten afdekkingsinstrumenten)*	169.987.176,46	158.288.808,79
	50,79 %	**47,39 %**

(zie ook bij "Evolutie van de schuldgraad")

INVENTARISWAARDE PER AANDEEL EN VERGELIJKING MET DE BEURSKOERS

	2012	2011
Netto-activa van de vennootschap	67.061.587,96	69.927.453,96
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210
Inventariswaarde per aandeel	6.568,23	6.848,92
Beurskoers op de afsluitdatum	12.015,00	11.850,00

HET AANDEEL VAN SERVICEFLATS INVEST OP DE BEURS



VOORGESTELD DIVIDEND PER AANDEEL

Na de afsluiting van het boekjaar werd onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 15 mei 2013. De dividenduitkering wordt pas na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders als verplichting opgenomen.

Het minimaal uit te keren resultaat berekend overeenkomstig artikel 27 van het KB van 7 december 2010 bedraagt € 4.976.544,93 voor boekjaar 2012. (zie bij de Statutaire Jaarrekening: "5. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering".)

Het nettoresultaat van het boekjaar 2012 bedraagt **€ 2.290.184,00**. *(zie "Kernresultaten")*

De raad van bestuur wenst, zoals het voorgaande jaar, de dividenduitkering te baseren op de cash flow die door de vennootschap gegenereerd werd en stelt derhalve voor om het nettoresultaat van het boekjaar met volgende elementen aan te passen voor de bepaling van het dividend:

- aanpassing economische winstmarge m.b.t. de projecten + 511.244,79
- impact variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten + 3.410.623,71

zodat het uitkeerbare resultaat **€ 6.212.052,50** bedraagt.

Aan de gewone algemene vergadering zal de volgende bestemming worden voorgesteld:

	2012	2011
vergoeding van het kapitaal	**5.615.500,00**	**5.156.050,00**
per aandeel	**550,00**	**505,00**
rendement t.a.v. uitgifteprijs van € 5.949,44	*9,24 %*	*8,49 %*
beurskoers aandeel SFI op afsluitdatum	*12.015,00*	*10.993,00*
rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	*4,58 %*	*4,59 %*

Bij goedkeuring van deze winstverdeling zal een brutodividend worden uitgekeerd ten bedrage van **€ 550,00 per aandeel** wat overeenstemt met een brutorendement van **9,24 %** ten opzichte van de initiële uitgiftekoers.

Vanaf 1 januari 2013 en volgens de van kracht zijnde wetgeving is dit dividend onderworpen aan een roerende voorheffing van 15 % waardoor het nettodividend € 467,50 bedraagt wat overeenstemt met een nettorendement van 7,86 % ten opzichte van de initiële uitgiftekoers.

Het dividend is betaalbaar vanaf 22 mei 2013.

5. AGENDA VOOR DE AANDEELHOUDER

Jaarlijks financieel verslag	12 april 2013	beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 31/03/2013	8 mei 2013	beschikbaar op de website
Gewone Algemene Vergadering	15 mei 2013	11u, Huis Osterrieth, Meir 85, Antwerpen
Notering ex-coupon	17 mei 2013	
Publicatie betaalbaarstelling dividend *(*)*	17 mei 2013	
Betaalbaarstelling dividend *(*)*	22 mei 2013	
Halfjaarlijks financieel verslag	30 augustus 2013	beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 30/09/2013	15 november 2013	beschikbaar op de website

(*) onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders. (zie "Voorgesteld dividend per aandeel")

6. RISICO'S

De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven is niet exhaustief. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat deze een ongunstige invloed kunnen hebben op de vennootschap, op haar activiteiten en haar financiële situatie, kunnen bestaan.

FINANCIERINGSSTRATEGIE EN DEKKING VAN HET RENTERISICO

De oudste serviceflats werden met eigen middelen van de vennootschap gefinancierd. Na aanwending van de eigen middelen, deed de vennootschap beroep op lange termijnkredieten bij de banken om al de overige projecten, opgenomen in het investeringsprogramma, te kunnen financieren. Bij realisatie van alle 1.999 flats in de pijplijn zal de maximale wettelijke schuldgraad van 65 % (in overeenstemming met het KB van 7 december 2010) naar verwachting, nog niet bereikt zijn. Op 31 december 2012 bedraagt deze schuldgraad 50,79 %.

Korte termijn
Tijdens de bouwfase worden de vorderingsstaten van de aannemers vereffend met ofwel de eigen beschikbare middelen van de vennootschap of indien nodig met korte termijnfinancieringen via straight loans. Tijdens boekjaar 2012 werden de tijdelijke liquiditeitsbehoeften gefinancierd middels een kredietlijn die de vennootschap had gesloten met Belfius Bank, teneinde over voldoende middelen te beschikken tijdens de bouwfase van de projecten. De impact van de rentelasten met betrekking tot de financieringskosten tijdens de bouwfase, wordt voor de vennootschap geneutraliseerd doordat de rentelasten als prefinancieringskosten worden opgenomen in de investeringsbedragen.

Lange termijn
Vanaf de oplevering van een gebouw worden de investeringskosten (i.e. de terugbetalingen van voormelde korte termijn financieringen) vervolgens gefinancierd door een krediet op lange termijn waarbij de intrestlasten die Serviceflats Invest betaalt aan de bank mits toevoeging van een marge als erfpachtvergoeding doorgerekend worden in de leasingovereenkomst. De vennootschap betaalt de intresten aldus terug aan de bank met de door haar ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijkse canons). Op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan de bank met de middelen die de vennootschap ontvangt door de terugbetalingen van de eindeopstalvergoedingen zoals voorzien in de leasingovereenkomsten. Voor de laatst afgesloten financieringen werd voor de bepaling van de looptijd rekening gehouden met de gelden welke vanaf 2026 terug vrijkomen door de terugbetalingen van de einde-opstalvergoedingen van de eerste projecten die met eigen middelen van de vennootschap werden opgericht.

RISICO'S VERBONDEN AAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Bij de eerste lange termijn financieringen die werden afgesloten (voor een totaal bedrag van € 35,79 miljoen euro), werden de gelden per project opgenomen aan een vlottende rentevoet die dan middels een swap verrichting werd omgezet in een vaste rentevoet. Omwille van de verplichte opname van waardeschommelingen van deze financiële instrumenten in de resultatenrekening van de vennootschap conform de IAS/IFRS regels, heeft de raad van bestuur ervoor geopteerd om de rentevoet niet meer vooraf vast te leggen, maar pas bij de opname van de gelden. Enkel de marge die verschuldigd zal zijn aan de bank, en daartegenover de marge die het OCMW verschuldigd zal zijn aan Serviceflats Invest, worden vastgelegd bij de ondertekening van de leasingovereenkomsten. Op deze manier vermijdt de vennootschap een bijkomende impact op de resultatenrekening ingevolge de waardeschommelingen van financiële instrumenten en wordt de verplichte opname ervan beperkt tot de huidige 16 afgesloten verrichtingen.

WISSELKOERSRISICO

Serviceflats Invest is enkel actief in België en heeft geen wisselrisico.

LIQUIDITEITS- EN KASSTROOMRISICO

Het kapitaal m.b.t. de leningen op lange termijn aangegaan ten behoeve van de financiering van de serviceflatgebouwen dient door de vennootschap na 17 à 27 jaar, op de vervaldatum van de lening terugbetaald te worden aan de financiële instellingen. De naleving van de verbintenissen van Serviceflats Invest ten aanzien van de banken wordt gewaarborgd door het OCMW of de vzw ten belope van het bedrag van de lening. Het krediet dat bij ING Bank werd afgesloten voor het project te Nijlen is onderworpen aan een waarborg door Serviceflats Invest en de vzw aan Immomanda nv tot het verlenen van een hypothecair mandaat op de 21 serviceflats ten belope van de ontleende som. Gezien de verstrekte waarborgen en behoudens onvoorzienbare gebeurtenissen, bestaat er weinig of geen risico dat de financieringscontracten van de vennootschap zouden worden opgezegd, geannuleerd of vervroegd terugbetaald moeten worden, noch dat er geen nieuwe financieringen meer zouden worden toegestaan. Het risico op niet-hernieuwing van de korte termijn kredietlijnen is eveneens klein, rekening houdende met de activiteit alsook met het wettelijk statuut van de bevak.

Ter naleving van de verbintenis van de leasingnemers ten aanzien van Serviceflats Invest tot betaling van de einde-opstalvergoeding, worden de door het OCMW of de vzw ontvangen subsidies die zij ontvangen vanwege de Vlaamse gemeenschap gestort op een geblokkeerde rekening. Tevens wordt in principe een gemeentelijke waarborg gevraagd tot betaling van de verplichtingen van het OCMW ten aanzien van Serviceflats Invest die voortvloeien uit de leasingovereenkomst. Bij gebrek aan deze borg kan de vennootschap zich in ieder geval ook tot de gemeente richten op basis van artikel 255 van de Nieuwe Gemeentewet. Een vzw dient een hypothecair mandaat te verstrekken op de in opstal gegeven gronden, alsook een hypotheek in eerste rang op het erfpachtrecht of een evenwaardige waarborg. Tot betaling van de canonvergoedingen dient een vzw een bankwaarborg te verlenen die gelijk is aan drie jaar canonverplichting. Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen. Tevens heeft een eventuele leegstandsgraad geen impact op de opbrengsten van de bevak.

INFLATIERISICO

Serviceflats Invest is in beperkte mate blootgesteld aan het inflatierisico, ingevolge de jaarlijkse indexatie van de canonontvangsten, welke gekoppeld werd aan de index van de consumptieprijzen. De leasingovereenkomsten voorzien een ondergrens op het niveau van de basisindex.

REGLEMENTAIRE RISICO'S

Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van alle toepasselijke regelgevingen, is zij aan het risico van niet-naleving ervan blootgesteld. Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de vennootschap kunnen haar rendement en de kostprijs van haar gebouwen beïnvloeden. Bij verlies van

de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de vennootschap van de wet van 3 augustus 2012 en/of van het KB van 7 december 2010 veronderstelt, zou de vennootschap het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen. De vennootschap beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen.

Serviceflats Invest blijft tevens onderworpen aan het Wetboek van vennootschappen. Bij de rubriek "E. Reserves" wordt een marge voorzien om een eventuele bijkomende negatieve, niet monetaire impact als gevolg van de toepassing van de norm IAS 39, op te vangen, en de betaling van het dividend op basis van de gegenereerde cash flow mogelijk te maken (cfr. artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen).

De vennootschap ziet er tevens op toe dat bij het afsluiten van nieuwe financieringsovereenkomsten, de maximale wettelijke schuldgraad van 65 %, zoals bepaald in het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks niet wordt overschreden. Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst deze ratio niet zou kunnen nageleefd worden, noch dat de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen. *(zie "Evolutie van de schuldgraad")*

DIVERSIFIËRINGSRISICO

De vennootschap heeft statutair geen mogelijkheden haar activiteiten uit te breiden naar andere segmenten waardoor diversificatie niet mogelijk is op sectoraal en geografisch vlak. Het totale investeringsprogramma wordt verdeeld over het Nederlands taalgebied en het tweetalig gebied Brussel-hoofdstad voor zover er voldoende aanvragen zijn. Bovendien kan de vennootschap enkel beleggen in serviceflatgebouwen of woningcomplexen met dienstverlening zoals bedoeld in het decreet inzake voorzieningen voor bejaarden van 18 december 1991, waardoor enkel samenwerkingsovereenkomsten worden gesloten met OCMW's en erkende vzw's. *(zie ook bij "Toekomstperspectief" inzake de wijziging van het doel van de vennootschap)*

7. FISCAAL

Alle inlichtingen van fiscale aard worden verstrekt op grond van wetten, decreten en administratieve richtlijnen die op het ogenblik van opstelling van de jaarrekening van kracht zijn.

Vennootschapsbelasting
Hoewel Serviceflats Invest onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, is de grondslag daarvoor zeer beperkt waardoor zij in de praktijk quasi geen vennootschapsbelasting zal betalen. In het algemeen zijn de huuropbrengsten, de financiële opbrengsten en de verwezenlijkte meerwaarden bij de realisatie van activa vrijgesteld van belastingen en wordt de vennootschapsbelasting berekend op de verworpen uitgaven, de abnormale voordelen en geheime commissielonen.
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.

Roerende voorheffing
De door Serviceflats Invest uitgekeerde dividenden worden vanaf 1 januari 2013 onderworpen aan 15 % roerende voorheffing ingevolge de Programmawet (Titel 7 - Financiën) van 27 december 2012 en het KB van 27 december 2012 tot aanpassing van het KB/WIB92 inzake de verzaking aan de inning van de roerende voorheffing met betrekking tot dividenden die worden uitgekeerd door vastgoedbeleggingsvennootschappen met vast kapitaal. De volledige vrijstelling van roerende voorheffing werd weliswaar afgeschaft maar de aandeelhouder van een residentiële vastgoedbevak kan nog steeds genieten van een fiscaal voordelig stelsel ten aanzien van andere dividenden die aan het tarief van 25 % belast worden.
Bovendien heeft Serviceflats Invest zich overeenkomstig het uitgifteprospectus geëngageerd om het wegvallen van de vrijstelling roerende voorheffing te compenseren door de canons die zij ontvangt van haar erfpachters te verhogen vanaf de maand volgend op de publicatie. Ingevolge de publicatie in het

Belgisch Staatsblad van 31 december 2012 moet de vennootschap vanaf 1 januari 2013 verhoogde canons aanrekenen. Deze maatregel zal dus pas impact hebben op de dividenden die uitgekeerd worden in 2014. Het dividend dat wordt uitgekeerd in 2013 zal echter reeds onderworpen worden aan 15 % roerende voorheffing, maar dan zonder mogelijkheid om te compenseren, vermits deze dividenden betrekking hebben op de inkomsten van 2012 waarvoor nog geen verhoging kon gerealiseerd worden.

Tevens geniet de vennootschap conform artikel 116 en 118 § 1,6de van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische bevaks.

Successierechten
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, vervangen door art. 11 van het "Decreet houdende diverse bepalingen financiën en begroting" van 09/11/12 (B.S. 26/11/12) - 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 te 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 nettodividenden 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.

8. TRANSACTIES VERBONDEN PARTIJEN

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS norm 24 en het Wetboek van vennootschappen zijn het voorwerp van de toelichting bij de statutaire jaarrekening verder in dit document *(zie "13. Toelichting bij de jaarrekening").* Deze transacties omvatten de bezoldiging van de uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders en niet-uitvoerende bestuurders van de vennootschap. Sommige transacties vielen tevens in het toepassingsgebied van artikel 18 van het Vastgoedbevak-KB van 7 december 2010 (behalve voor de gevallen expliciet vermeld in artikel 19 van hetzelfde KB). In de loop van boekjaar 2012 werden er geen transacties uitgevoerd die buiten het kader van de normale commerciële relaties vallen.

9. BELANGENCONFLICTEN

In toepassing van artikel 18 van het KB van 7 december 2010 op de vastgoedbevaks dienen de kredietovereenkomsten gesloten met Belfius Bank en KBC Bank *(als promotoren van de bevak)* openbaar worden gemaakt. Nadere informatie over deze verrichtingen worden vermeld op de website van de vennootschap.

In toepassing van artikelen 523 van het Wetboek van vennootschappen mag een lid van de raad van bestuur dat rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van patrimoniale aard heeft, dat in strijd is met de beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen van de raad deelnemen.

De afschriften van de goedgekeurde notulen van de vergaderingen werden overgemaakt aan de commissaris. De teksten van de notulen met weergave van de beslissingen worden hierna weergegeven.

De Raad van bestuur van 11 januari 2012 nam een beslissing omtrent de aanpassing van het bonussysteem voor het personeel vanaf 2012 (resultaten 2011).

Notulen:

*"3.1. Nieuw bonussysteem voor het personeel vanaf 2012 (resultaten 2011) (bijlage 3). De heer P. Van Heukelom, Algemeen Directeur deelt mee dat hij bij de besluitvorming van het volgende agendapunt, een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat geviseerd wordt in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen en heeft dat gemeld aan de commissaris-revisor. De Algemeen Directeur licht de nota 'renumeratiebeleid' toe. De Raad van Bestuur beslist als volgt: Vanaf 01/01/12 wordt het totaalbudget voor uitkering van de bonussen berekend op basis van het resultaat van de vennootschap i.p.v. op omzetgerelateerde parameters. Hiermee komen wij tegemoet aan de nieuwste regels i.v.m. corporate governance in dit verband. Er wordt immers gesteld dat een verhoging van de omzet van een onderneming niet noodzakelijk resulteert in een hoger resultaat. Het ongecontroleerd stimuleren van omzetverhogingen kan immers leiden tot misbruiken en risicogedrag. Voortaan wordt het totale bonusbudget(incl. alle kosten van RSZ, vakantiegeld; e.d.) per jaar vastgesteld op 1,2% van het nettoresultaat (*) van de vennootschap van het jaar voorafgaand aan de uitkering van de bonus (uitkering telkens in de maand van de algemene vergadering). (*1 Nettoresultaat op cashbasis. M.a.w. zonder rekening te houden met de waarderingen (in + of -) van o.a. de waardeschommelingen van afgeleide financiële instrumenten.) De toekenning aan de individuele personeelsleden wordt afhankelijk gesteld van een gunstige evaluatie over het voorbije werkjaar. De verdeling van de totale bonus geschiedt naar evenredigheid op basis van de bruto-maandwedden, eventueel gereduceerd in geval een minder goede evaluatie wordt toegekend. De raad neemt kennis van bijlage 3 en gaat akkoord."*

De Raad van bestuur van 21 maart 2012 nam een beslissing omtrent de toekenning van een bonus aan het personeel.

Notulen:

"3. Toekenning van een bonus aan het personeel boekjaar 2011 op basis van de evaluaties per 31/12/11. De heer P. Van Heukelom, Algemeen Directeur, deelt mee dat hij bij de besluitvorming over het voorstel van de verdeling van het bonusbedrag m.b.t. het boekjaar 2011 onder de personeelsleden waartoe hij in functie van Algemeen Directeur behoort, een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat geviseerd wordt in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen en heeft dat gemeld aan de commissaris-revisor. De betrokkene neemt verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming. De raad van bestuur besliste op 14/02/07 om de toekenning van premies aan het personeel op een structurele wijze te reglementeren en aan de vaste wedde een flexibele beloningsvorm toe te voegen. Het totale bonusbudget voor 2012 (incl. alle kosten van RSZ, vakantiegeld; e.d.) wordt vastgesteld op 1,2% van het nettoresultaat van de vennootschap in 2011, zoals gespecifieerd in de beslissing van de Raad van Bestuur van 11/01/12 inzake remuneratiebeleid. De toekenning van de bonus aan de individuele personeelsleden wordt afhankelijk gesteld van een gunstige evaluatie over het voorbije werkjaar. De modaliteiten hiervan werden uitgewerkt door het dagelijkse bestuur en goedgekeurd door de raad van bestuur op 29/08/07. De evaluatie wordt uitgevoerd door de gedelegeerd bestuurders en weergegeven in een evaluatieformulier dat door het betrokken personeelslid mede wordt ondertekend. De Algemeen Directeur neemt geen deel aan de evaluatie van zichzelf. Het bedrag dat voor de bonus m.b.t. het boekjaar 2011 in aanmerking wordt genomen, wordt vastgesteld op 58.622,07 euro. Rekening houdend met de verrichte evaluaties en in verhouding tot het totaal van de lonen van de betrokken werknemers, beslist de raad van bestuur als volgt tot de verdeling van het totale bonusbedrag van 58.622,07 euro: P. Van Heukelom 19.440,81 euro; M. Terryn; 10.751,55 euro; R. Wellens 8.009,89 euro; V. Tilborghs 4.263,17 euro; R. Vanderdonck 4.545,00 euro; A. Tutelaars 4.874,19 euro; N. Vandereycken 3.430,56 euro; M. Van Mieghem 3.306,90 euro. Deze bonus wordt voor één vierde uitgekeerd in cash en voor drie vierden via de groepsverzekering. De uitkering volgt na de Algemene vergadering. De bonus van R .Wellens werd omwille van zijn op ruststelling op 29/02/12 reeds uitgekeerd. De raad van bestuur keurt de bonus en bonusverdeling goed."

10. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Serviceflats Invest heeft geen enkele activiteit zoals bedoeld in artikel 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen ondernomen.

11. INLICHTINGEN DIE VAN AARD ZIJN EEN GEVOLG TE HEBBEN IN GEVAL VAN EEN OPENBARE OVERNAME-BIEDING

Vermeldingen ingevolge artikel 34 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. (FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012)

KAPITAALSTRUCTUUR

Categorie	Aantal	Fractiewaarde	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
Bijzondere aandelen	**150**	**€ 892.425,00**	**100,00 %**	**1,47 %**
Belfius Bank nv	80	€ 475.960,00	53,33 %	0,79 %
Pachecolaan 44, 1000 Brussel				
BNP Paribas Fortis nv	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
Warandeberg 3, 1000 Brussel				
KBC Bank nv	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
Havenlaan 12, 1080 Brussel				
Petercam nv	10	€ 59.495,00	6,67 %	0,10 %
St-Goedeleplein 19, 1000 Brussel				
Gewone aandelen	**10.060**	**€ 59.851.970,00**		**98,53 %**
Totaal	**10.210**	**€ 60.744.395,00**		**100,00 %**

ARTIKEL 5 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12 - KAPITAAL
Het kapitaal bedraagt zestig miljoen zevenhonderd vierenveertigduizend driehonderd vijfennegentig Euro (€ 60.744.395). Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door tienduizend tweehonderd en tien (10.210) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, waarvan honderdvijftig (150) bijzondere aandelen en tienduizend zestig (10.060) gewone aandelen. Bijzondere aandelen hebben dezelfde rechten als de gewone aandelen, en daarenboven de rechten zoals bepaald in artikel 11, 15, 16, 17, 18, 19, 30, en 34 van deze statuten. Alle aandelen dienen van bij de onderschrijving volledig volgestort te zijn.

Overeenkomstig artikel 36 van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem.

ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12– TOEGESTAAN KAPITAAL
De raad van bestuur is gemachtigd om het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van zestig miljoen zevenhonderd vierenveertigduizend driehonderd vijfennegentig Euro (€ 60.744.395). Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 27 juni 2012. Zij is hernieuwbaar. Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks en deze statuten. De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.m. inzake stemrecht, dividendrecht (o.m. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend) en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien. Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in het eerste tot het vijfde lid van dit artikel, kan de raad van bestuur tevens warrants (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten waarnaar wordt verwezen in het vierde lid, en dit steeds met naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks en deze statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van vennootschappen, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht enkel beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 7.1 van deze statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 7.2 van deze statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 7.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12- WIJZIGING VAN HET KAPITAAL
Onverminderd de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de raad van bestuur, en mits inachtname van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een Notaris. Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geplaatst die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de

algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien. Bij vermindering van het geplaatst kapitaal moeten de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en dienen de overige regels vervat in de artikelen 612 en 613 Wetboek van Vennootschappen te worden geëerbiedigd. Indien de vennootschap overgaat tot een kapitaalverhoging, legt zij overeenkomstig artikel 3, §4 Besluit Vrijstelling Successierechten het ermee overeenstemmend bijkomend goedgekeurd projectenplan voor.

7.1 Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet tenminste aan de volgende voorwaarden:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de kapitaalverhoging in geld niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

7.2 Kapitaalverhoging in natura

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen, volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbreng-overeenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
3. behalve indien de uitgifteprijs alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Voor de toepassing van punt 2 hierboven is het toegestaan om van het in punt (b) van punt 2 bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De raad van bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag. De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder dit artikel 7.2 zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

7.3 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 7.2 zijn mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen. In dit geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

7.4 Kapitaalverhoging bij een institutionele vastgoedbevak

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een institutionele vastgoedbevak tegen een prijs die 10 % of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, stelt de raad van bestuur een verslag op waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de openbare vastgoedbevak. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris van de openbare vastgoedbevak in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de raad van bestuur en van de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdatum van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs wordt vastgesteld, indien dit eerder gebeurt, gepubliceerd conform artikel 35 en volgende van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007. Voor de toepassing van de vorige leden is het toegestaan om van het in punt (b) van het eerste lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur van de openbare vastgoedbevak het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in zijn jaarlijks financieel verslag toelicht. Ingeval de institutionele vastgoedbevak niet genoteerd is, wordt het in het eerste lid bedoelde disagio enkel berekend op basis van een netto-inventariswaarde die van ten hoogste vier maanden dateert. Dit artikel 7.4 is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van de openbare vastgoedbevak.

TRANSPARANTIEWETGEVING

"Informatie bedoeld in artikel 15 en 18 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen".

Totaal kapitaal	€ 60.744.395,00
Totaal aantal stemrecht-verlenende effecten	10.210 aandelen
Totaal aantal stemrechten	10.210
Aantal stemrecht-verlenende gewone aandelen die elk recht geven op 1 stem	10.060 aandelen
Aantal stemrecht-verlenende bijzondere aandelen die elk recht geven op 1 stem	150 aandelen

Naast de wettelijke drempels voorzien de per 27 juni 2012 gecoördineerde statuten (artikel 14 – Kennisgeving van belangrijke deelnemingen), met toepassing van art. 18 van de Wet van 2 mei 2007, een bijkomende statutaire drempel van 3 % voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de Transparantiewet (dit zijn kennisgevingen in geval van (o.m.) het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels). Ingevolge de invoering van deze statutaire drempel, dienen de aandeelhouders die deze statutaire drempel bereiken of overschrijden, een kennisgeving te verrichten overeenkomstig de bepalingen van de Transparantiewet en haar uitvoeringsbesluiten, ongeacht of een verwerving of overdracht heeft plaatsgevonden of niet. Deze kennisgeving dient te gebeuren binnen de tien handelsdagen na de openbaarmaking van voormelde statutaire drempel. Deze kennisgevingsplicht betreft een permanente verplichting, die dient te worden vervuld telkens een wettelijke of statutaire drempel wordt bereikt, onder-, of overschreden.
(zie ook "Statutaire beperking van overdracht van effecten").

Contactpersoon kennisgevingen Transparantiewetgeving: de heer Peter Van Heukelom in de functie van algemeen directeur op het telefoonnummer 03/222.94.94 of e-mail peter.vanheukelom@sfi.be.

De vennootschap ontving het afgelopen boekjaar geen enkele kennisgeving in de zin van de Transparantiewetgeving (titel II van de wet van 2 mei 2007 en het KB van 14 februari 2008), noch in de zin van artikel 514 en 515 bis van het Wetboek van vennootschappen.

Overeenkomstig de Circulaire FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012 wordt elke wijziging in de rechten verbonden aan de diverse aandelencategorieën, openbaar gemaakt.

STATUTAIRE BEPERKING VAN OVERDRACHT VAN EFFECTEN

ARTIKEL 11 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12- OVERDRACHT VAN AANDELEN A, B, C, D, E en F
11.1. Principe
Bijzondere aandelen kunnen enkel worden overgedragen in overeenstemming met de hierna volgende regelen.
11.2. Overdracht van bijzondere aandelen
De bijzondere aandelen die een aandeelhouder wenst over te dragen aan een aandeelhouder die geen bijzondere aandelen aanhoudt en die niet onder de controle staat van de overdragende aandeelhouder (een "Externe Overdracht"), moeten vooraf te koop worden aangeboden aan de houders van de bijzondere aandelen in evenredigheid tot het aantal bijzondere aandelen dat zij aanhouden. Controle dient hier te worden begrepen zoals omschreven in artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen. Indien de vennootschap die in het bezit is van bijzondere aandelen ingevolge een overdracht andere dan een Externe Overdracht, niet meer onder de controle valt van de overdragende aandeelhouder, zullen ofwel de bijzondere aandelen terug overgedragen worden aan de oorspronkelijke aandeelhouder, ofwel zal de procedure van verkoop aan derden gevolgd worden.
11.3. Procedure
In het geval van een Externe Overdracht, dient de overdragende aandeelhouder de aandeelhouders die een voorkooprecht hebben, in te lichten bij aangetekend schrijven van zijn intentie van overdracht, gericht aan het adres vermeld bij de naam van deze aandeelhouders in het aandelenregister. Een kopie van dit schrijven wordt gericht aan de raad van bestuur van de vennootschap. In dit aangetekend schrijven wordt de naam en het adres van de persoon aan wie de overdragende aandeelhouder bijzondere aandelen wenst over te dragen, alsmede het aantal bijzondere aandelen of de daaraan verbonden rechten die hij wenst over te dragen, en de prijs waartegen hij ze wenst over te dragen, alsmede de naam van de andere aandeelhouders aan wie dit schrijven werd gericht, vermeld. In bijlage bij dit schrijven wordt een kopie van de overeenkomst met de kandidaat-overnemer of de verklaring van deze laatste dat hij bereid is aan de door de overdragende aandeelhouder voorgestelde prijs de aandelen of de daaraan verbonden rechten over te nemen, gevoegd. De prijs die de overdragende aandeelhouder aan de houders van de voorkooprechten voorstelt mag niet verschillen met de prijs overeengekomen met de kandidaat-overnemer. Het aanbod van de overdragende aandeelhouder is slechts geldig, en de procedure van voorkoop kan slechts doorgang vinden indien het beantwoordt, met uitzondering desgevallend voor wat hierna omtrent de prijs is bepaald, aan de vorige twee alinea's. Het aangetekend schrijven vormt een onherroepelijke uitnodiging aan de geadresseerde

aandeelhouder om zijn voorkooprecht uit te oefenen op een aantal aandelen overeenkomstig de voorgaande alinea's van dit artikel. Hij kan dit voorkooprecht rechtsgeldig overdragen aan een door hem gecontroleerde persoon of vennootschap, op voorwaarde dit schriftelijk mee te delen aan de overdragende aandeelhouder. De titularis van het voorkooprecht moet dit uitoefenen bij aangetekend schrijven gericht aan de overdragende aandeelhouder ten laatste binnen de zestig dagen na de datum van verzending van het aangetekend schrijven van de overdragende aandeelhouder aan de betrokken aandeelhouder. In dit schrijven dient de titularis er zich toe te verbinden alle aandelen die te koop worden aangeboden en waarvoor geen voorkooprecht werd uitgeoefend (door een andere aandeelhouder), over te nemen. Indien slechts een deel van de geadresseerde aandeelhouders of door hen gecontroleerde vennootschappen of personen hun voorkooprecht uitoefenen, komen de aandelen waarop geen voorkooprecht werd uitgeoefend toe aan deze eersten in evenredigheid tot het aantal aandelen dat zij aanhouden zoals hoger bepaald. Indien geen voorkooprechten worden uitgeoefend, kan de overdragende aandeelhouder de aandelen of de daaraan verbonden rechten die hij te koop heeft aangeboden, slechts rechtsgeldig overdragen aan de in het aangetekend schrijven vermelde kandidaat-overnemer en tegen de aan de titularissen van de voorkooprechten voorgestelde prijs, binnen een termijn van vijftien dagen.
11.4. Onder "overdracht" van aandelen wordt elke vorm van overdracht begrepen met inbegrip van schenking, ruiling en overdracht ten gevolge van fusie of splitsing van vennootschappen. Tevens wordt beschouwd als een overdracht, de verpanding of de overdracht van een meerderheid van de stemrechten in de aandeelhouder-vennootschap naar een niet door de houder van deze stemrechten gecontroleerde vennootschap of persoon.
11.5. Deze voorkoopregeling is insgelijks van toepassing op effecten die recht geven op bijzondere aandelen en die overeenkomstig artikel 9 van deze statuten mogen worden uitgegeven door de vennootschap.
11.6. Een overdracht met miskenning van de bepalingen van dit artikel is niet tegenstelbaar aan de vennootschap. In geval van een overdracht aan een derde met miskenning van deze bepalingen, hebben de aandeelhouders en de door hen gecontroleerde vennootschappen of personen aan wie de overdragende aandeelhouder de aandelen had moeten aanbieden, gedurende zestig dagen na de inschrijving in het aandelenregister van de overdracht aan de derde, een optie tot aankoop tegen de prijs betaald door de derde. Deze optie wordt geldig gelicht en de eigendom van de betrokken aandelen gaat van rechtswege over door betaling aan de derde die de aandelen heeft overgenomen. In geval van een overdracht om niet, wordt de prijs waartegen de optie kan worden uitgeoefend, vastgelegd aan de beurskoers van de gewone aandelen op de datum van overname, of indien het effecten betreft die niet op de beurs genoteerd zijn, aan de hand van hun intrinsieke waarde zoals vastgesteld door een onafhankelijke deskundige.
11.7. Iedere derde die bijzondere aandelen heeft overgenomen van een aandeelhouder dient de raad van bestuur over deze overdracht en over de prijs in te lichten.
11.8. In geval van een Externe Overdracht van bijzondere aandelen, worden de bijzondere aandelen die het voorwerp uitmaken van deze Externe Overdracht, omgezet in gewone aandelen, behoudens andersluidende beslissing van de Raad van Bestuur hieromtrent.

ARTIKEL 12 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12- OVERDRACHT VAN GEWONE AANDELEN
De gewone aandelen zijn vrij overdraagbaar.

ARTIKEL 14 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12- KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN
Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van twee mei tweeduizend en zeven en het Koninklijk besluit van veertien februari tweeduizend en acht op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "Transparantiewetgeving"), dient elke natuurlijke of rechtspersoon aan de vennootschap en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt, wanneer het aantal stemrechten 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5 procenten, van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt, onder de voorwaarden bepaald door de Transparantiewetgeving. Met toepassing van artikel 18 van de Wet van twee mei tweeduizend en zeven, geldt deze verplichting eveneens wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden de grens van drie procent (3%) van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt.

WETTELIJKE BEPERKING VAN OVERDRACHT VAN EFFECTEN

De wetgeving toepasselijk op naamloze vennootschappen en op genoteerde vennootschappen die een publiek beroep doen op het spaarwezen en vastgoedbevaks in het bijzonder, ook in zoverre deze een beperking tot overdracht van effecten zou inhouden, dient te worden nageleefd.

HOUDERS VAN EFFECTEN WAARAAN BIJZONDERE ZEGGENSCHAPSRECHTEN VERBONDEN ZIJN – BESCHRIJVING VAN DEZE RECHTEN

Desbetreffend wordt verwezen naar de vermeldingen hierboven onder "Kapitaalstructuur" en naar de artikelen 11, 15, 16, 17, 18, 19, 25, 26, 30 en 34 van de statuten. *(De statuten zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap.)*

HET MECHANISME VOOR DE CONTROLE VAN ENIG AANDELENPLAN VOOR WERKNEMERS WANNEER DE ZEGGENSCHAPSRECHTEN NIET RECHTSTREEKS DOOR DE WERKNEMERS WORDEN UITGEOEFEND

Niet van toepassing, er zijn geen aandelenplannen.

DE REGELS VOOR DE BENOEMING EN VERVANGING VAN DE LEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN

ARTIKEL 15 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12- SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR
De raad van bestuur is zo samengesteld dat de openbare vastgoedbevak autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. De raad van bestuur telt een variabel aantal leden. Het minimumaantal bestuurders bedraagt vijf. De bestuurders dienen geen aandeelhouder te zijn. De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. De duur van de opdracht van bestuurder mag vier jaar niet overschrijden. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar. De leden van de raad van bestuur worden benoemd door de algemene vergadering, die tevens hun bezoldiging vaststelt. De houders van bijzondere aandelen hebben het recht om een lijst van tenminste zestien (16) kandidaat-bestuurders voor te stellen. De algemene vergadering kan maximaal acht bestuurders kiezen uit deze lijst. De bestuurders worden "bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen" genoemd. De gewone aandelen hebben het recht om één of meerdere kandidaat-bestuurders voor te stellen. De algemene vergadering kan bestuurders kiezen uit deze kandidaten, met een maximum van drie. Indien een bestuursmandaat om welke reden ook openvalt, zal, onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 16, een nieuwe bestuurder worden gekozen uit een lijst voorgesteld door de klasse der aandeelhouders die een lijst had voorgesteld waaruit de bestuurder, wiens mandaat is opengevallen, werd gekozen. Indien een rechtspersoon als bestuurder wordt verkozen, benoemt deze een natuurlijke persoon als vaste vertegenwoordiger onder zijn aandeelhouders, zaakvoerders, bestuurders of werknemers, die belast wordt met de uitvoering van dit mandaat in naam en voor rekening van deze rechtspersoon. De rechtspersoon mag deze vaste vertegenwoordiger niet herroepen zonder gelijktijdig een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van het mandaat van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof hij/zij dit mandaat in eigen naam en voor eigen rekening zou vervullen. Overeenkomstig artikel 38 van de ICB-Wet, dient de effectieve leiding over de vennootschap te worden toevertrouwd aan tenminste twee natuurlijke personen of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid met als vaste vertegenwoordiger in de zin van artikel 61, §2 van het Wetboek van vennootschappen, hun enige vennoot en zaakvoerder. De natuurlijke personen alsook de vaste vertegenwoordigers van voormelde eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, passende ervaring en autonomie bezitten voor de uitoefening van deze functie. De personen die deelnemen aan het bestuur of het beleid van de vennootschap, zonder deel te nemen aan de effectieve leiding, moeten over de voor de uitoefening van hun taak vereiste deskundigheid en passende ervaring beschikken.

ARTIKEL 16 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12- VOORTIJDIGE VACATURE
Indien een bestuurdersmandaat voor welke reden ook openvalt, zal als volgt in de vacature worden voorzien;
- betreft het een bestuurder voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen, dan heeft de raad van bestuur het recht om voorlopig – in afwachting van de algemene vergadering – in de vacature te voorzien.
- betreft het een bestuurder verkozen op voordracht van houders van gewone aandelen, dan wordt door de overblijvende bestuurders, voor zover geen jaarvergadering plaatsvindt binnen de zes maanden na kennisname door de raad van bestuur van het openvallen van het bestuurdersmandaat, onmiddellijk een algemene vergadering bijeengeroepen ter benoeming van een nieuwe bestuurder. De nieuwe bestuurder wordt steeds benoemd op voordracht van de aandeelhouders van dezelfde klasse, zoals voorzien in artikel 15. Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

ARTIKEL 17 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12- VOORZITTERSCHAP
De raad van bestuur kiest een voorzitter onder de bestuurders voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen.

ARTIKEL 24 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12– COMITES
24.1. Adviserende comités
De raad van bestuur voert overeenkomstig artikel 526bis, §3 en artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen als geheel de aan het auditcomité respectievelijk remuneratiecomité toegewezen taken uit, met dien verstande dat de raad van bestuur in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité zal oprichten zodra de vennootschap niet langer voldoet aan de criteria gesteld in artikel 526bis, §3 van het Wetboek van vennootschappen respectievelijk artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen.
24.2. Overige comités
Onverminderd artikel 24.1, kan de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 522 van het Wetboek van vennootschappen, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals bijvoorbeeld een strategisch comité of een benoemingscomité. De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

ARTIKEL 26 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12- DAGELIJKS BESTUUR
De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de vennootschap opdragen aan één of meer bestuurders die de titel van gedelegeerd bestuurder zullen voeren. Het dagelijks bestuur kan enkel worden uitgeoefend door natuurlijke personen en/of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid die worden vertegenwoordigd door hun enige vennoot en zaakvoerder. In geval van delegatie van het dagelijks bestuur bepaalt de raad van bestuur de vergoeding die aan deze opdracht is verbonden. De vennootschap is op het vlak van het dagelijks bestuur geldig vertegenwoordigd door één gedelegeerd-bestuurder. Een gedelegeerd-bestuurder kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden overdragen. De raad van bestuur zal het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de vennootschap opdragen aan drie bestuurders die de titel van gedelegeerd bestuurder zullen voeren. De gedelegeerd bestuurders worden door de raad van bestuur gekozen uit de bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen. Het dagelijks bestuur kan enkel worden uitgeoefend door natuurlijke personen. In geval van delegatie van het dagelijks bestuur bepaalt de raad van bestuur de vergoeding die aan deze opdracht is verbonden. De vennootschap is op het vlak van het dagelijks bestuur slecht geldig vertegenwoordigd voor zover twee gedelegeerd-bestuurders gezamenlijk optreden. Twee gedelegeerd-bestuurders kunnen gezamenlijk aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, hun bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden overdragen.

DE REGELS VOOR DE WIJZIGING VAN DE STATUTEN

De wetgeving toepasselijk op naamloze vennootschappen en op genoteerde vennootschappen die een publiek beroep doen op het spaarwezen en vastgoedbevaks in het bijzonder, dient te worden nageleefd. Ingeval van statutenwijziging, of van beslissing waarvoor de wet minstens eenzelfde meerderheidsvereiste oplegt als voor een statutenwijziging, en waarbij aan de rechten en plichten van een bepaalde klasse van aandeelhouders wordt geraakt, dienen de wettelijk voorziene meerderheidsvereisten nageleefd voor elke klasse van aandeelhouders afzonderlijk.

BEVOEGDHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN WAT DE MOGELIJKHEID TOT UITGIFTE OF INKOOP VAN AANDELEN BETREFT

ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12- VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN
De vennootschap mag haar eigen volledig volgestorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij de vennootschap partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van wijziging van controle over de vennootschap na een openbaar overnamebod.

Er zijn geen overeenkomsten tussen de vennootschap en haar bestuurders en werknemers die in een vergoeding voorzien wanneer, n.a.v. een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt.

De Belgische arbeidswetgeving dient te worden gerespecteerd bij ontslag van werknemers.

12. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

De Corporate Governance Verklaring (met inbegrip van het remuneratieverslag) maakt deel uit van het jaarverslag en wordt weergegeven in hoofdstuk VIII "Corporate Governance Verklaring" in dit jaarlijks financieel verslag.

IV. VASTGOEDVERSLAG

Serviceflats Invest belegt haar activa in serviceflatgebouwen, zoals bedoeld in het decreet inzake voorzieningen voor bejaarden van 18 december 1991, die opgericht worden op gronden van OCMW's en vzw's die middels een opstalrecht aan de vennootschap ter beschikking worden gesteld. Zodra een gebouw gebruiksklaar is, wordt het genot ervan tegen betaling van een canonvergoeding overgedragen aan het OCMW of de vzw, welke volledig instaat voor de uitbating ervan als serviceflatgebouw. Deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw. Op het einde van de opstalperiode wordt het OCMW of de vzw eigenaar van de gebouwen door betaling van de einde-opstalvergoeding welke gelijk is aan het nominale bedrag van de investeringskost.

De vennootschap neemt deze investeringskosten in overeenstemming met de IAS/IFRS normen op in haar boekhouding als vordering op lange termijn (meer bepaald als "Vorderingen financiële leasings").

In overeenstemming met het Vastgoedbevak-KB dienen deze zakelijke rechten op onroerende goederen niet gewaardeerd te worden door een vastgoeddeskundige. Eveneens voldoet de vennootschap aan de bepaling van art. 39 van dit Vastgoedbevak-KB gezien geen enkele uitgevoerde verrichting tot gevolg heeft dat meer dan 20% van haar activa werd belegd in één vastgoedgeheel.

PROJECTENPLANNEN: STAND VAN ZAKEN OP 31 DECEMBER 2012

In het bestaande investeringsprogramma van de bevak werden 1.999 serviceflats opgenomen waarvoor het OCMW of de vzw een tussenkomst ontvangt vanwege de Vlaamse Gemeenschap.

De 13 projectenplannen van de vennootschap bevatten 77 projecten en werden als volgt verdeeld:

Nummer projectenplan en werkjaar		**Aantal projecten** *waarvan*			**Totaal aantal projecten**	**Totaal aantal flats**
		opgeleverd	***in uitvoering***	***in voorbereiding***		
1	1996-1997	13	0	0	**13**	**296**
2	1997-1998	13	0	0	**13**	**277**
3	1998-1999	6	0	0	**6**	**188**
4	1999-2000	6	0	0	**6**	**135**
5	2000-2001	3	0	0	**3**	**46**
6	2001-2002	1	0	0	**1**	**25**
7	2002-2003	4	0	0	**4**	**95**
8	2003-2004	4	0	1	**5**	**119**
9	2004-2005	1	0	0	**1**	**31**
10	2005-2006	4	0	0	**4**	**114**
11	2006-2007	3	0	1	**4**	**107**
12	2007-2008	4	0	0	**4**	**98**
13	2008-2009	10	3	0	**13**	**468**
TOTAAL		**72**	**3**	**2**	**77**	**1.999**

Na een actieve bouwperiode werden er op 31 december 2012 van deze 1.999 serviceflats al 1.849 serviceflats ter beschikking gesteld aan OCMW's en vzw's. Dit betekent dat van de 77 projecten, verspreid over gans het Vlaams Gewest, er reeds 72 gerealiseerd werden.

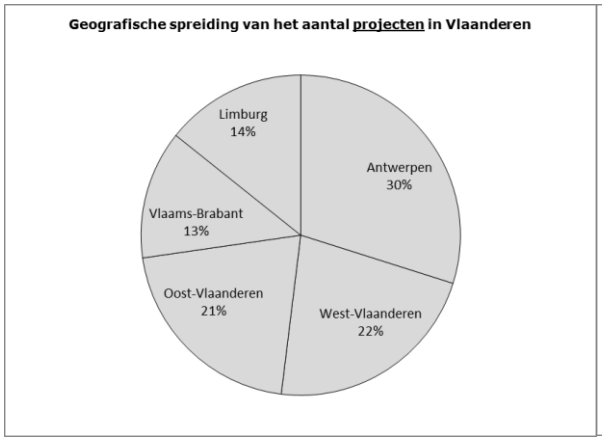
De laatste serviceflats zullen, volgens de huidige planning der werken, voltooid zijn in de loop van 2014.

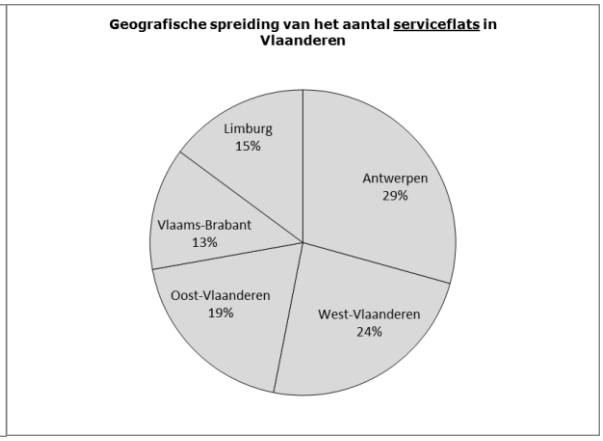
Op 31 december 2012 zijn volgende 3 projecten nog in uitvoering voor in totaal 119 flats: 50 flats voor het OCMW van Mol, 32 flats voor het OCMW van Opwijk en 37 flats voor het OCMW van Ham.

De bouwwerken van de laatste 2 projecten, namelijk Assenede (Boekhoute) en Destelbergen starten in 2013, na de ondertekening van de leasingovereenkomst.

VASTGOEDOVERZICHT

Het totale investeringsprogramma wordt verdeeld over het Nederlands taalgebied en het tweetalig gebied Brussel-hoofdstad. De 77 projecten met in totaal 1.999 serviceflats zijn geografisch als volgt verspreid:





De OCMW's vertegenwoordigen 94,74% van de huurinkomsten van de bevak op datum van 31 december 2012. Slechts 5 projecten werden gerealiseerd voor vzw's, met name de projecten Kapellen, Deinze, Nijlen, Assenede (Bassevelde) en Zulte.

In functie van de leeftijd van de gebouwen, kan volgende onderverdeling gemaakt worden van de 72 reeds opgeleverde gebouwen:

aantal projecten gerealiseerd in 2012	9
aantal projecten gerealiseerd van 2008 tot 2011 (< 5 jaar oud)	16
aantal projecten gerealiseerd van 2003 tot 2007 (> 5 jaar en < 10 jaar)	16
aantal projecten gerealiseerd voor 2003 (> 10 jaar)	31

In functie van de resterende looptijd van de erfpachtovereenkomsten, geeft dit volgende verdeling:

einde tussen 13,5 jaar en 15 jaar	15
einde tussen 16 jaar en 20 jaar	22
einde > 20 jaar	35

Het eerste opstalrecht zal vervallen in 2026, meer bepaald binnen 13,7 jaar.

PROJECTEN IN STUDIE OP 31 DECEMBER 2012

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde *(a)*
OOST-VLAANDEREN			
ASSENEDE – Boekhoute	OCMW	11	67.938,28
1 projecten		**11**	**67.938,28**

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

PROJECTEN IN AANBESTEDING OP 31 DECEMBER 2012

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde *(a)*
LIMBURG			
DESTELBERGEN – Kouterlaan	OCMW	20	29.443,93
1 project		**20**	**29.443,93**

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

PROJECTEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2012

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Raming kostprijs *(b)*	Aanschaffingswaarde *(a)*
ANTWERPEN				
MOL – Jakob Smitslaan	OCMW	50	4.581.182,05	4.638.277,86
VLAAMS-BRABANT				
OPWIJK – Kloosterstraat	OCMW	32	4.044.577,28	387.291,19
LIMBURG				
HAM – Speelstraat	OCMW	37	3.627.873,23	2.455.417,35
3 projecten		**119**		**7.480.986,40**

(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)

UITGEVOERDE, OPGELEVERDE PROJECTEN OP 31 DECEMBER 2012

PROVINCIE / GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Ontvangen canon *(1)*	Verzekerde waarde *(2)*	Aanschaffings-waarde *(a)*
ANTWERPEN					
ZWIJNDRECHT – Dorp	26	oktober 1997	159.332,16	1.429.613,34	1.651.929,65
ZOERSEL – St.-Antonius	24	juni 1998	126.771,84	1.283.194,93	1.491.391,73
HOOGSTRATEN – Loenhoutseweg	23	januari 1999	141.921,96	1.323.036,05	1.591.192,89
ARENDONK - Horeman	20	december 1998	121.413,60	1.050.613,98	1.258.806,57
DEURNE - Boterlaar	24	februari 2000	158.385,60	1.318.387,38	1.642.136,89
KAPELLEN – Hoogboom	22	februari 2000	133.721,28	1.288.259,07	1.386.416,23
KONTICH - Altena	25	december 2003	200.886,00	895.224,58	2.128.076,52
ESSEN – Maststraat	20	januari 2001	138.828,00	1.165.628,20	1.439.363,34
ESSEN – Maststraat - uitbreiding (fase 1)	10	april 2010	67.851,90	428.752,46	1.114.374,84
RETIE - Kloosterhof	24	november 2001	161.487,36	621.127,08	1.674.319,74
MERKSEM - De Brem	42	januari 2002	261.097,20	871.697,37	2.707.138,69
VOSSELAAR - Woestenborghslaan	17	juni 2002	117.198,00	430.284,58	1.215.136,97
ANTWERPEN - Grisarstraat	28	januari 2003	236.650,56	718.280,65	2.453.562,72
HEMIKSEM - St.Bernardusabdij	24	mei 2004	159.094,08	2.191.183,00	1.685.377,26

RAVELS - Mgr. Paapsstraat	25	augustus 2004	173.343,00	561.881,56	1.836.289,37
BRECHT - Gasthuisstraat	25	april 2005	151.320,00	1.216.910,79	1.903.193,13
EKEREN – Geestenspoor	19	juli 2006	118.520,10	527.990,35	1.735.239,29
NIJLEN - Ten Velden	21	januari 2011	79.352,49	892.763,63	2.419.420,86
BRECHT – St. Job	36	december 2011	104.755,68	1.400.089,88	4.247.288,62
SCHILDE – Molenstraat	22	december 2012	15.897,64	676.891,80	2.471.297,09
VORSELAAR – Nieuwstraat	22	oktober 2012	28.174,74	1.050.529,35	2.613.329,68
BEERSE - Boudewijnstraat	37	april 2012	138.801,06	2.427.732,91	4.151.001,06
WEST-VLAANDEREN					
HOOGLEDE – Hogestraat	22	februari 1999	138.631,68	1.492.469,64	1.437.339,01
LICHTERVELDE – Statiestraat	19	februari 1999	118.658,04	1.132.407,67	1.230.240,98
TORHOUT – K. de Goedelaan	21	februari 1998	126.042,84	1.185.172,32	1.306.796,30
LO-RENINGE – Reninge	10	maart 1999	63.674,40	551.543,46	698.604,38
ROESELARE – Centrum	30	oktober 2000	183.391,20	1.551.196,33	1.901.389,12
ZEDELGEM - Loppem	14	september 2009	92.398,32	375.604,58	995.172,10
WAREGEM - Zuiderlaan	63	april 2002	468.190,80	3.795.305,31	4.854.264,93
WERVIK - Gasstraat	17	maart 2002	111.930,72	671.264,07	1.215.889,38
BRUGGE - St.-Andries	36	december 2002	236.684,16	944.635,21	2.718.417,54
BRUGGE - De Vliedberg	35	januari 2011	131.800,20	n.v.t.	4.536.254,77
BRUGGE – 7-torentjes	33	november 2012	7.095,00	1.086.843,80	4.267.463,75
BRUGGE – Ten Boomgaarde	38	juli 2012	70.677,72	2.232.706,76	6.427.227,13
MENEN - Lauwe	19	maart 2003	133.660,44	555.425,10	1.385.782,73
MOORSLEDE - Marktstraat	17	januari 2006	86.691,84	477.856,61	1.411.631,96
HOOGLEDE, Gits – Singellaan	20	oktober 2011	119.025,60	1.066.588,22	2.631.140,86
BREDENE – Duinenzichterf	48	december 2011	238.567,68	1.517.187,59	5.152.687,38
KORTEMARK – Hospitaalstraat	33	december 2011	185.023,08	1.166.696,74	3.825.873,39
OOST-VLAANDEREN					
NINOVE - Denderwindeke	20	november 1997	116.961,60	1.044.505,81	1.212.658,83
ASSENEDE - Bassevelde	15	juni 1998	85.698,00	811.548,10	888.510,01
AALST - Moorsel	47	sept.+nov. 1998	282.037,08	2.284.370,71	2.924.145,95
NINOVE – Burchtstraat	17	januari 2000	110.865,84	912.921,50	1.149.451,51
ASSENEDE – Oosteeklo	16	juni 2000	100.928,64	1.169.194,69	1.046.421,43
DE PINTE – Bommelstraat	20	augustus 2000	130.764,00	1.097.897,81	1.355.767,48
HAMME – Roodkruisstraat	20	januari 2001	131.354,40	1.238.490,80	1.361.852,97
DEINZE - Ten Bosse	19	maart 2002	116.177,40	906.005,00	1.204.571,93
HAMME - Moerzeke	11	mei 2004	92.765,64	300.819,65	996.160,25
ZULTE - Pontstraat	26	juni 2005	100.183,20	595.814,12	1.920.143,59
WAASMUNSTER – Molenstraat	24	december 2005	125.959,68	697.046,93	2.064.529,27
DESTELBERGEN - Steenvoordestraat	20	november 2006	125.400,00	600.629,30	1.998.805,04
SINT-NIKLAAS - Zwijgershoek	36	februari 2009	118.661,76	1.631.812,54	3.382.787,41
SINT-NIKLAAS – Priesteragie	60	januari 2013	0,00	2.967.983,15	9.663.258,24
VLAAMS-BRABANT					
OPWIJK - Kloosterstraat	13	maart 1998	78.691,08	696.568,88	815.873,14
KORTENBERG - Leuvensestnwg	24	juni 2007	139.777,92	742.522,02	2.398.855,72
ZAVENTEM – Sterrebeek	15	september 2008	113.013,00	549.923,76	1.827.654,52
ZAVENTEM - Sint-Stevens-Woluwe	18	december 2010	182.703,60	1.154.168,59	2.965.085,01
TIENEN – Houtemstraat	31	april 2008	219.863,16	1.010.999,74	3.382.906,85
TIENEN – Houtemstraat (fase 2)	31	april 2010	184.017,96	1.249.237,58	3.455.560,46
LENNIK - Stationsstraat	16	september 2011	104.605,44	944.697,97	1.843.166,78
LIEDEKERKE – Fabriekstraat	36	maart 2012	83.250,00	1.718.342,13	4.522.250,48
MEISE - Godshuisstraat	43	september 2012	46.001,40	2.033.807,19	6.170.616,20
LIMBURG					
HAMONT – De Kempkens	16	november 2000	104.042,88	972.542,97	1.078.707,46
LEOPOLDSBURG - Heppen	19	november 2003	135.527,76	470.860,10	1.435.709,20
ZONHOVEN - Rozenkransweg	31	oktober 2001	207.828,96	754.824,79	2.154.751,95

LEOPOLDSBURG - Centrum	31	september 2004	214.606,80	833.141,60	2.304.535,76
AS - Dorpstraat	18	oktober 2005	133.408,08	400.884,21	1.457.524,43
HAMONT-ACHEL – Achel	25	november 2000	107.940,00	1.104.605,75	3.144.985,21
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	28	mei 2008	227.576,16	1.100.841,53	3.330.436,57
ZONHOVEN - Dijkbeemdenweg	40	augustus 2009	128.928,00	2.360.844,65	5.633.460,79
BERINGEN - Klitsbergwijk	24	oktober 2009	125.792,64	1.071.539,26	2.979.192,56
HEUSDEN-ZOLDER - Hesdinstraat	28	maart 2012	109.236,40	981.277,63	3.039.638,05
72 projecten	**1849**		**9.791.516,45**		**175.922.433,90**

(a) geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief btw, inclusief de contractuele vooruitbetalingen
(1) werkelijk ontvangen canon in 2012 – deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw
(2) 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 verbindingsgebouw, Hamont-Achel: inclusief verbindingsgebouw 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, Lennik inclusief gemeenschapsvoorzieningen, Hooglede (Gits) inclusief dagverzorgingscentrum, Sint-Niklaas (Priesteragie): inclusief onderbouw – Meise: inclusief verbindingsgang.

Toelichting inzake betaalde verzekeringspremies:
Tijdens de constructiefase sluit de vennootschap een "alle bouwplaatsrisico" verzekering af, alsook een "aansprakelijkheidsverzekering". Vanaf de terbeschikkingstelling van de projecten, wordt een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten (zie verzekerde waarde (2) – de premie die betaald werd voor de decennale verzekering van deze projecten bedraagt € 0,39 mio). Alle door Serviceflats Invest betaalde premies worden begrepen in het investeringsbedrag (aldus bij de "vordering financiële leasings"). In de leasingovereenkomst wordt de verplichting opgenomen voor de leasingnemer om de nodige brandverzekering af te sluiten voor de nieuwbouwwaarde (zijnde de aanschaffingswaarde (a)).

V. STATUTAIRE JAARREKENING

De statutaire jaarrekening en het jaarverslag werden opgesteld door de raad van bestuur van 3 april 2013 en worden voorgelegd aan de algemene vergadering van 15 mei 2013. Balans, resultatenrekening, kasstroomtabel en toelichtingen vormen samen de statutaire jaarrekening.

1. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

VERHOGING CANONVERGOEDINGEN

Door het wegvallen van de vrijstelling roerende voorheffing met betrekking tot de dividenden die Serviceflats Invest uitkeert, is de vennootschap ten aanzien van haar aandeelhouders verplicht dit te compenseren door de canons te verhogen in overeenstemming met het prospectus én zoals dit voorzien werd in de leasingovereenkomsten. Serviceflats Invest heeft samen met de twee andere residentiële bevaks nog getracht de invoering van deze roerende voorheffing te vermijden door o.a. de betrokken overheden te wijzen op de negatieve gevolgen voor de Vlaamse OCMW's en vzw's. Het KB werd echter alsnog genomen, zonder een uitzondering voor Serviceflats Invest, op 27 december 2012.
Overeenkomstig de onroerende leasingovereenkomst welke Serviceflats Invest afgesloten heeft met de OCMW's of vzw's, wordt elke wijziging van de voorheffing in de canon verrekend, vanaf de maand volgend op de publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad volgens de formule (bestaande canon x 100 / (100-15)). Bijgevolg wordt vanaf 1 januari 2013 de canon verhoogd met de toeslag roerende voorheffing.

TOEKOMSTPERSPECTIEF

Zoals reeds vermeld in het jaarlijks financieel verslag van 2011 besliste de raad van bestuur op 25 april 2012 tot een aanpassing van de strategie van de vennootschap, waarbij werd afgestapt van het uitdoofscenario, om daarentegen voluit te gaan voor de doorstart van Serviceflats Invest als vastgoedbevak en een nieuwe toekomst uit te bouwen.
De raad van bestuur wenst met Serviceflats Invest, zoals in het verleden, verder te focussen op het realiseren van projecten met een maatschappelijke meerwaarde in de zorgbouw (bejaardenzorg en personen met een beperking) en zal alles in het werk stellen voor het creëren van een economisch, financieel en juridisch kader om deze strategie waar te maken.
Gezien de recente wijzigingen aan artikel 55bis Vl. W. Succ. houdende de vrijstelling van successierechten voor serviceflats en aan 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 Besluit Successierechten), heeft Serviceflats Invest nu de mogelijkheid de statuten te wijzigen om het doel en beleggingsbeleid van de Vennootschap af te stemmen op de voorgenomen verruimde activiteiten. De raad van bestuur zal in de loop van 2013 de nodige stappen ondernemen om de statutenwijziging te voltooien.

2. RESULTATENREKENING

		Toelichting	2012	2011
I.	Huurinkomsten (+)	*C.a.*	9.557.991,91	8.078.093,96
	Vergoeding financiële leasing en soortgelijken		9.557.991,91	8.078.093,96
NETTOHUURRESULTAAT			**9.557.991,91**	**8.078.093,96**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			**9.557.991,91**	**8.078.093,96**
XIV.	Algemene Kosten van de vennootschap (-)	*C.b.*	-1.414.815,35	-1.421.861,51
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	*C.c.*	423.766,90	179.867,55
	- andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten (-)		*-24.175.204,81*	*-21.977.355,97*
	- andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. de projecten (+)		*24.573.387,28*	*22.154.534,51*
	- overige operationele opbrengsten en kosten (+/-)		*25.584,43*	*2.689,01*
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			**8.566.943,46**	**6.836.100,00**
OPERATIONEEL RESULTAAT			**8.566.943,46**	**6.836.100,00**
XX.	Financiële inkomsten (+)	*C.d.*	466.245,75	429.895,14
XXI.	Netto-intrestkosten (-)	*C.e.*	-3.315.741,26	-2.122.273,40
XXII.	Andere financiële kosten (-)	*C.f.*	-1.469,28	-1.007,32
XXIII.	Variaties reële waarde financiële activa/passiva (+/-)	*C.g.*	-3.410.623,71	-6.521.005,17
FINANCIEEL RESULTAAT			**-6.261.588,50**	**-8.214.390,75**
XXVI.	Vennootschapsbelasting (-)	C.h.	-15.170,96	-17.358,08
BELASTINGEN			**-15.170,96**	**-17.358,08**
NETTORESULTAAT			**2.290.184,00**	**-1.395.648,83**

Tot op heden heeft de vennootschap geen "ander uitgebreid inkomen" (other comprehensive income) in de zin van IAS 1, waardoor voor beide periodes (zowel voor 2012 als voor 2011), het "globaal resultaat" (statement of comprehensive income) overeenstemt met het nettoresultaat.

De huurinkomsten van de bevak zijn ten opzichte van het vorige boekjaar met bijna 1,5 miljoen euro gestegen, enerzijds door de bijkomende inkomsten die gegenereerd werden door de 9 projecten die in erfpacht werden gegeven, maar ook door de jaarlijkse indexatie van de reeds bestaande erfpachtovereenkomsten.

Ondanks de intense bouwactiviteiten zijn in tegenstelling tot de prognoses die werden gemaakt, de werkingskosten niet verhoogd.

Het financieel resultaat bestaat uit nominale intrestlasten op leningen en bijkomende financieringskosten met name de negatieve variaties van indekkingsinstrumenten. Ook voor boekjaar 2012 diende ingevolge de toepassing van IAS 39 een verlies geboekt te worden van 3,4 miljoen euro ten opzichte van boekjaar 2011 op de afdekkingsinstrumenten, onder invloed van de daling van de rentevoeten tussen deze twee data. *(meer info inzake de indekkingsinstrumenten zie "13. Toelichting bij de jaarrekening")*

Abstractie makend van de impact van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en van de aanpassing van de economische winstmarge van de projecten, bedraagt het resultaat van de vennootschap **€ 6.212.052,50** voor boekjaar 2012.

3. RESULTAATVERWERKING

	2012	2011
A. Nettoresultaat	2.290.184,00	-1.395.648,83
B. Toevoeging / onttrekking reserves (-/+)	3.325.316,00	6.551.698,83
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	*3.410.623,71*	*6.521.005,17*
- vorige boekjaren		
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren(-/+)	*-85.307,71*	*30.693,66*
Indien A+B kleiner is dan C kan enkel deze som uitgekeerd worden	5.615.500,00	5.156.050,00
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27 § 1 lid 1	4.976.544,93	4.478.739,30
D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C	638.955,07	677.310,70

4. RESULTAAT PER AANDEEL

	2012	2011
Nettoresultaat toerekenbaar aan gewone en bijzondere aandeelhouders	2.290.184,00	-1.395.648,83
totaal aantal aandelen	10.210	10.210
per aandeel	224,31	-136,69
rendement t.a.v. uitgifteprijs van € 5.949,44	3,77 %	-2,30 %
beurskoers aandeel SFI op afsluitdatum 31/12	12.015,00	11.850,00
rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum 31/12	1,87 %	-1,15 %

Het maatschappelijk kapitaal bestaat uit 10.210 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, zijnde 10.060 gewone aandelen en 150 bijzondere aandelen met dezelfde dividendrechten. Het kapitaal kan conform artikel 6 en 7 van de statuten verhoogd of verlaagd worden door de algemene vergadering, beraadslagend volgens de regels die gelden voor een wijziging van statuten. Er werden geen effecten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen zodat het verwaterde rendement overeenstemt met het resultaat per aandeel.

5. BEPALING VAN HET BEDRAG VAN VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING

Het minimaal uit te keren resultaat werd berekend in overeenstemming met artikel 27 van het vastgoedbevak-KB. De bevak moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen (1° en 2de):
1° = **80 % van** een bedrag dat gelijk is aan de som van (A) het gecorrigeerde resultaat *en van (B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling. (B) is voor Serviceflats Invest niet van toepassing*; (A), **het gecorrigeerd resultaat** wordt als volgt berekend:

	2012	2011
nettoresultaat	2.290.184,00	-1.395.648,83
+ afschrijvingen	+ 8.628,66	+ 10.294,90
+/- overige niet-monetaire bestanddelen	+ 3.921.868,50	+ 6.983.778,06
+/-variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	*+ 3.410.623,71*	*+ 6.521.005,17*
+/- onroerende leasing-aanpassing reële waarde en actualisatie	*+ 511.244,79*	*+ 462.772,89*
= gecorrigeerd resultaat	**6.220.681,16**	**5.598.424,13**

2° de nettovermindering van de schuldenlast van de bevak, tijdens het boekjaar: voor zowel boekjaar 2012 als 2011 is er een toename van de schuldenlast, geen vermindering.
Concreet betekent dit voor Serviceflats Invest dat het minimum uit te keren resultaat *(in overeenstemming met het KB van 7 december 2010)* gelijk is aan

80 % van het gecorrigeerde resultaat, zijnde:	**4.976.544,93**
per aandeel	*487,42*
rendement t.a.v. uitgifteprijs van € 5.949,44	*8,19 %*
beurskoers aandeel SFI op afsluitdatum 31/12	*12.015,00*
rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum 31/12	*4,06 %*

De vermelde verplichting in art. 27 § 1 van het Vastgoedbevak-KB doet geen afbreuk aan de toepassing van de bepalingen van art. 617 en volgende van het Wetboek vennootschappen dat voorziet dat geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het netto-actief van de vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten. Onder netto-actief wordt verstaan het totaalbedrag van de activa zoals blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden.

	2012	**2011**
Gestort kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-16.353.213,00	-12.902.149,00
Niet uitkeerbaar eigen vermogen	**44.391.182,00**	**47.842.246,00**
Netto-actief	67.061.587,96	69.927.453,96
Voorgestelde dividenduitkering	5.615.500,00	5.156.050,00
Netto-actief na dividenduitkering	**61.446.087,96**	**64.771.403,96**
Resterende marge na uitkering	**17.054.905,96**	**16.929.157,96**

Tevens zou, conform het KB van 7 december 2010, geen dividenduitkering mogelijk zijn indien de schuldratio van de bevak boven de 65 % zou liggen. Met een schuldgraad van 50,79 % op 31 december 2012 (47,39 % op 31 december 2011) blijft de bevak onder deze gelimiteerde schuldgraad *(zie "Schuldgraad").*

6. SCHULDGRAAD

De schuldgraad wordt berekend conform het KB van 7 december 2010 en mag niet meer bedragen dan 65 % van de activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

	2012	**2011**
totale schuldenlast *(cfr. art. 27 § 1 van het KB van 7 december 2010)*	86.340.160,60	75.006.563,77
totale activa *(verminderd met de toegelaten afdekkingsinstrumenten)*	169.987.176,46	158.288.808,79
	50,79 %	**47,39 %**

Deze schuldgraad is tijdens boekjaar 2012 als volgt geëvolueerd:

31/12/12	30/09/12	30/06/12	31/03/12	31/12/11
50,79 %	51,23 %	50,80 %	49,74 %	47,39 %

Artikel 54 van het KB voorziet dat de schuldgraad van een openbare vastgoedbevak niet meer mag bedragen dan 65 % en dat wanneer de schuldgraad hoger is dan 50 %, de bevak een financieel plan dient op te stellen. Met een schuldgraad van 50,80 % op 30 juni 2012 werd de drempel van 50 % voor het eerst overschreden, voornamelijk door de opname van kredieten bij financiële instellingen. De vennootschap maakte dan ook een inschatting van de toekomstige schuldgraad op basis van de geplande investeringen en winstverwachtingen en verwacht dat deze zal fluctueren tussen de 50 % en de 55 %. Dit niveau wordt regelmatig geëvalueerd en zal herzien worden bij gewijzigde factoren door de raad van bestuur indien dit noodzakelijk wordt geacht. Op basis van de huidige prognoses is de raad van bestuur van oordeel dat er geen bijkomende beschermende maatregelen dienen genomen te worden om te verhinderen dat de schuldgraad boven de 65 % zal uitstijgen. Aldus heeft de vennootschap met haar huidige kapitaalstructuur, nog steeds voldoende investeringscapaciteit die haar zal toelaten alle projecten opgenomen in het programma te verwezenlijken.
De inschatting van de toekomstige schuldgraad op 31 december 2012 houdt rekening met de opname van alle financieringen die nog nodig zullen zijn om het volledige investeringsprogramma omvattende 1.999 serviceflats te kunnen uitvoeren. De bedragen van de nog niet opgenomen gelden werden reeds toegevoegd aan de langlopende financiële schulden, waardoor het opgemaakte financiële verslag rekening houdt met de hoogst mogelijke schulden. Alsook zullen ten opzichte van boekjaar 2012 meer

inkomsten gegenereerd worden door het ingaan van de erfpacht van het project Ham tijdens het tweede semester van 2013, door de aanpassing van de reeds lopende canons aan de index, maar vooral door de verhoging van de canon ingevolge de afschaffing van de roerende voorheffing *(zie "Roerende voorheffing dividenden" en "Verhoging canonvergoedingen")*. Door de terugbetaling van de einde-opstalvergoedingen vanaf 2026 van de projecten die met eigen middelen werden gefinancierd, kunnen de langlopende schulden terugbetaald worden en zal aldus de schuldgraad terug dalen.

7. DIVIDENDPOLITIEK

Overeenkomstig artikel 21 § 1 van de wet van 3 augustus 2012 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. De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 27 van het KB van 7 december 2010 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, mits naleving van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen. Indien nodig, en zoverre er voldoende winst is, wordt een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en om aan de aandeelhouders, conform het prospectus, een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren.

8. VOORGESTELD DIVIDEND PER AANDEEL

Na de afsluiting van het boekjaar werd onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 15 mei 2013. De dividenduitkering wordt pas na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders als verplichting opgenomen.

Het minimaal uit te keren resultaat berekend overeenkomstig artikel 27 van het KB van 7 december 2010 bedraagt € 4.976.544,93 voor boekjaar 2012. (zie "5. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering")

Het nettoresultaat van het boekjaar 2012 bedraagt **€ 2.290.184,00.** *(zie "Kernresultaten")*

De raad van bestuur wenst, zoals het voorgaande jaar, de dividenduitkering te baseren op de cash flow die door de vennootschap gegenereerd werd en stelt derhalve voor om het nettoresultaat van het boekjaar met volgende elementen aan te passen voor de bepaling van het dividend:

- aanpassing economische winstmarge m.b.t. de projecten + 511.244,79
- impact variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten + 3.410.623,71

zodat het uitkeerbare resultaat **€ 6.212.052,50** bedraagt.

Aan de gewone algemene vergadering zal de volgende bestemming worden voorgesteld:

	2012	2011
vergoeding van het kapitaal	**5.615.500,00**	**5.156.050,00**
per aandeel	**550,00**	**505,00**
rendement t.a.v. uitgifteprijs van € 5.949,44	*9,24 %*	*8,49 %*
beurskoers aandeel SFI op afsluitdatum	*12.015,00*	*10.993,00*
rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	*4,58 %*	*4,59 %*

Bij goedkeuring van deze winstverdeling zal een brutodividend worden uitgekeerd ten bedrage van **€ 550,00 per aandeel** wat overeenstemt met een brutorendement van **9,24 %** ten opzichte van de initiële uitgiftekoers.

Vanaf 1 januari 2013 en volgens de van kracht zijnde wetgeving is dit dividend onderworpen aan een roerende voorheffing van 15 % waardoor het nettodividend € 467,50 bedraagt wat overeenstemt met een nettorendement van 7,86 % ten opzichte van de initiële uitgiftekoers.

Het dividend is betaalbaar vanaf 22 mei 2013.

9. BALANS *(STATEMENT OF FINANCIAL POSITION)*

ACTIVA		Toelichting	31/12/12	31/12/11
I.	**Vaste Activa**		**168.200.491,44**	**152.546.024,75**
D.	Andere materiële vaste activa	*D.a.*	7.593.387,32	21.522.045,22
E.	Financiële vaste activa	*D.b.*	5.952,40	2.182,40
F.	Vorderingen financiële leasing	*D.c.*	147.601.128,37	117.510.528,99
G.	Handelsvorderingen e.a. vaste activa	*D.d.*	13.000.023,35	13.511.268,14
	m.b.t. projecten in uitvoering		*-300.053,98*	*102.257,92*
	m.b.t. opgeleverde projecten		*13.000.077,33*	*13.409.010,22*
II.	**Vlottende activa**		**1.786.685,02**	**5.742.784,04**
D.	Handelsvorderingen	*E.a.*	260.135,37	109.206,79
E.	Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	*E.b.*	227.654,70	137.517,83
	andere		*227.654,70*	*137.517,83*
F.	Kas en kasequivalenten	*E.c.*	1.246.203,77	5.394.169,16
G.	Overlopende rekeningen	*E.d.*	52.691,18	101.890,26
TOTAAL ACTIVA			**169.987.176,46**	**158.288.808,79**

PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN			**67.061.587,96**	**69.927.453,96**
A.	Kapitaal	*F.a.*	60.744.395,00	60.744.395,00
C.	Reserves	*F.b.*	4.027.008,96	10.578.707,79
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	*F.c.*	2.290.184,00	-1.395.648,83
VERPLICHTINGEN			**102.925.588,50**	**88.361.354,83**
I.	**Langlopende verplichtingen**		**97.323.251,31**	**65.992.187,31**
B.	Langlopende financiële schulden	*G.a.*	80.970.038,31	53.090.038,31
C.	Andere langlopende financ. verplichtingen	*G.b.*	16.353.213,00	12.902.149,00
	toegelaten afdekkingsinstrumenten		*16.353.213,00*	*12.902.149,00*
II.	**Kortlopende verplichtingen**		**5.602.337,19**	**22.369.167,52**
B.	Kortlopende financiële schulden	*G.c.*	0,00	16.100.000,00
D.	Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	*G.d.*	5.305.569,98	5.668.993,15
	Andere:			
	leveranciers		*4.843.339,88*	*5.515.115,83*
	belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		*462.230,10*	*153.877,32*
E.	Andere kortlopende verplichtingen	*G.e.*	64.552,31	147.532,31
F.	Overlopende rekeningen	*G.f.*	232.214,90	452.642,06
	vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (canon)		*35.422,34*	*0,00*
	andere		*196.792,56*	*452.642,06*
TOTAAL EIGEN VERMOGEN+VERPLICHTINGEN			**169.987.176,46**	**158.288.808,79**

De portefeuille van de vastgoedbevak omvat vandaag een 72 tal gebouwen die verhuurd werden aan OCMW's en vzw's voor een totale investeringswaarde van 147,60 miljoen euro. Deze gebouwen werden begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasings" in overeenstemming met IAS en verklaren voornamelijk de stijging van balanstotaal.

Niettegenstaande het nettoresultaat van 2,2 miljoen euro tijdens het boekjaar 2012, daalt het eigen vermogen ingevolge de negatieve variaties in de reële waarde van de financiële passiva.

10. NETTO-ACTIEF PER AANDEEL

	2012	2011
totale activa	169.987.176,46	158.288.808,79
opeisbare passiva op korte of lange termijn	-102.925.588,50	-88.361.354,83
NETTO-ACTIEF	**67.061.587,96**	**69.927.453,96**
inventariswaarde/aandeel	**6.568,23**	**6.848,92**
inventariswaarde / aandeel (excl. de toegelaten afdekkingsinstrumenten, begrepen bij de langlopende financiële verplichtingen voor 2012 € 16.353.213 en voor 2011 € 12.902.149	*8.169,91*	*8.112,60*

11. MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY)

	A. KAPITAAL	*reserve voor impact swaps (*)*	*andere reserves*	*overgedragen resultaten vorige boekjaren*	C. RESERVE
Balans volgens IFRS op 1 januari 2011	**60.744.395,00**	*-4.114.535,54*	*11.283.515,27*	*4.651.951,56*	**11.820.931,29**
winst van het boekjaar					
dividenden vorige boekjaar					
toevoeging/onttrekking aan		*-2.266.608,29*		*1.024.384.79*	**-1.242.223,50**
Balans volgens IFRS op 31 december 2011	**60.744.395,00**	*-6.381.143,83*	*11.283.515,27*	*5.676.336,35*	**10.578.707,79**
Balans volgens IFRS op 1 januari 2012	**60.744.395,00**	*-6.381.143,83*	*11.283.515,27*	*5.676.336,35*	**10.578.707,79**
winst van het boekjaar					
dividenden vorige boekjaar					
toevoeging/onttrekking aan		*-6.521.005,17*		*-30.693,66*	**-6.551.698,83**
Balans volgens IFRS op 31 december 2012	**60.744.395,00**	*-12.902.149,00*	*11.283.515,27*	*5.645.642,69*	**4.027.008,96**

	D. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans volgens IFRS op 1 januari 2011	**3.913.826,50**	**76.479.152,79**
winst van het boekjaar	**-1.395.648,83**	
dividenden vorige boekjaar	**-5.156.050,00**	
toevoeging/onttrekking aan	**1.242.223,50**	
Balans volgens IFRS op 31 december 2011	**-1.395.648,83**	**69.927.453,96**
Balans volgens IFRS op 1 januari 2012	**-1.395.648,83**	**69.927.453,96**
winst van het boekjaar	**2.290.184,00**	
dividenden vorige boekjaar	**-5.156.050,00**	
toevoeging/onttrekking aan	**-6.551.698,83**	
Balans volgens IFRS op 31 december 2012	**2.290.184,00**	**67.066.096,82**

(*) reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)

Er werd geen onderscheid gemaakt tussen vermogenswijzigingen die wel en deze die niet het gevolg zijn van verrichtingen met aandeelhouders-eigenaars, gezien de vennootschap niet beschikt over minderheidsbelangen.

12. KASSTROOMTABEL *(STATEMENT OF CASH FLOWS)*

		2012	2011
	KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	**5.394.169,16**	**1.698.617,12**
1	**KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN**	**-10.783.312,26**	**-27.593.073,64**
	Resultaat voor betaalde belastingen	**2.305.354,96**	**-1.378.290,75**
	betaalde belastingen	-15.170,96	-17.358,08
	Nettoresultaat van het boekjaar	**2.290.184,00**	**-1.395.648,83**
	+ betaalde intresten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	3.315.741,26	2.122.273,40
	Nettoresultaat van het boekjaar (excl. betaalde intresten)	**5.605.925,26**	**726.624,57**
	Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	**519.873,45**	**473.067,79**
	afschrijvingen op materiële activa	8.628,66	10.294,90
	onroerende leasing-geactualiseerde winstmarge projecten	277.720,25	206.171,19
	onroerende leasing-afname geactualiseerde winstmarge projecten	233.524,54	256.601,70
	NETTORESULTAAT UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	**6.125.798,71**	**1.199.692,36**
	Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		
	Beweging van de activa	**-16.365.700,93**	**-30.545.199,67**
	projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	13.916.764,82	-14.776.261,41
	vorderingen financiële leasings	-30.090.599,38	-15.735.198,07
	handelsvorderingen	-150.928,58	-103.268,45
	terug te vorderen belastingen	95.065,86	-68.876,09
	andere kortlopende activa	-185.202,73	120.167,45
	over te dragen kosten en verworven opbrengsten	49.199,08	18.236,90
	Beweging van de verplichtingen	**-543.410,05**	**1.752.433,67**
	handelsschulden	-657.089,24	1.417.638,98
	belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	293.666,07	1.874.60
	overlopende rekeningen	-179.986,87	332.920,09
	NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	**-16.909.110,97**	**-28.792.766,00**
2	**KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN**	**-505,58**	**- 14.956,09**
	andere materiële vaste activa	3.264,42	- 14.956,09
	financiële vaste activa	-3.770,00	0,00
3	**KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN**	**6.635.852,45**	**31.303.581,77**
	Kas-elementen begrepen in het resultaat	**-3.315.741,26**	**-2.122.373,40**
	nominale intrestlasten	-1.901.186,84	-961.318,19
	ontvangen intresten (swap)	271.316,87	520.309,92
	vaste rentevoet	-1.685.871,29	-1.681.265,13
	Niet-kas elementen begrepen in het resultaat	**3.410.623,71**	**6.521.005,17**
	variatie reële waarde financiële activa/passiva	3.410.623,71	6.521.005,17
	NETTORESULTAAT UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	**94.882,45**	**4.398.731,77**
	Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	**11.780.000,00**	**32.040.000,00**
	toename (+) van de financiële schulden	11.780.000,00	32.040.000,00
	Verandering verplichtingen	**-5.239.030,00**	**-5.135.150,00**
	betalingen dividenden vorig boekjaar-oprichtersaandelen	-75.750,00	-75.750,00
	betalingen dividenden vorig boekjaar-aandelen op naam	-36.360,00	-36.360,00
	betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-5.126.920,00	-5.023.040,00
	NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	**6.540.970,00**	**26.904.850,00**
	KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	**1.246.203,77**	**5.394.169,16**

13. TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING

A. Grondslagen voor financiële verslaggeving

Algemeen
Serviceflats Invest ("de vennootschap") is een vastgoedbevak naar Belgisch recht. Aandelen van de vennootschap staan genoteerd op Euronext Brussel. De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gelegen aan de Plantin & Moretuslei 220 te 2018 Antwerpen.

Statutair doel / Strategie
De vennootschap belegt haar activa in vastgoed hetzij in volle eigendom hetzij onder vorm van zakelijke rechten. De vennootschap opteert voor de beperking tot de categorie beleggingen als bedoeld in artikel 7, eerste lid, 5° van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (de "ICB-Wet"), zijnde vastgoed, 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 goedgekeurd projectenplan. Deze dienen te voldoen aan de criteria vastgesteld voor onroerende goederen bestemd voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting, zoals bedoeld in artikel 37 van het Vastgoedbevak-KB. Deze serviceflatgebouwen en woning-complexen kunnen in leasing gegeven worden en dit kan de hoofdactiviteit van de bevak zijn, zoals bepaald in artikel 37 van het Vastgoedbevak-KB van 7 december 2010.

Conformiteitsverklaring
De jaarrekening van de vennootschap wordt opgemaakt overeenkomstig de "International Financial Reporting Standards (IFRS's)" van de "International Accounting Standards Board (IASB)" en de "Standing Interpretations" van het "International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)" van het "IASB" zoals ze van kracht zijn bij het afsluiten van het boekjaar, zoals ze goedgekeurd werden door de Europese Commissie. In alle materiële aspecten is de jaarrekening conform met de Richtlijnen van de Europese Gemeenschap met betrekking tot de enkelvoudige jaarrekening. Het verplichte schema van balans en resultatenrekening, opgelegd door het KB van 7 december 2010, wordt gebruikt. De gewijzigde normen IAS 12 "winstbelastingen" en IAS 1 "Presentatie van de jaarrekening" die van kracht werden op 1 januari 2012 hebben geen invloed op de financiële staten van de vennootschap. De vennootschap heeft niet geopteerd voor een vervroegde toepassing van nieuwe normen, wijzigingen of interpretaties van bestaande normen die werden uitgegeven vóór de publicatie van de financiële staten maar die pas van kracht worden na het boekjaar dat wordt afgesloten op 31 december 2012.

Voorstellingsbasis
De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in euro, tenzij anders vermeld. De enkelvoudige jaarrekening wordt opgemaakt op basis van de historische kostprijs, behalve voor financiële instrumenten en activa die aan reële waarde gewaardeerd worden. De projectontwikkelingen en de leasingvorderingen worden gewaardeerd zoals hieronder wordt toegelicht.

Leasingactiviteiten
De activiteit van de bevak wordt conform IAS 18 § 13 opgesplitst in twee economische activiteiten: enerzijds de constructieactiviteit, zijnde het oprichten van serviceflatgebouwen (onderworpen aan IAS 11 en IAS 18), en anderzijds de leasingactiviteit welke een aanvang neemt na de terbeschikkingstelling van de gebouwen (onderworpen aan IAS 17). De winst wordt grotendeels toegerekend aan de eerste activiteit, zijnde de constructiefase, door het leveren van de knowhow en de specialisatie van de vennootschap (coördinatie van de studies en werken, beheersing van de bouwkost, specifiek concept voor senioren, aangepaste technische uitrusting, enz. ….). De economische winst van een project wordt aldus gerealiseerd tijdens de constructiefase. Na de oplevering van het gebouw worden de risico's verbonden aan het vastgoed overgedragen aan de leasingnemer aan wie de serviceflats in erfpacht worden gegeven en is de periode van dienstverlening voor de bevak voor het grootste deel voorbij. In de praktijk blijft de vennootschap evenwel betrokken bij de instandhouding van het vastgoed m.b.t. advies of tussenkomsten bij eventuele bouwschade of opgelegde aanpassingen, opvolgen van de leasebetalingen enz., zodat toch een beperkt deel van de economische winst die door de vennootschap gegenereerd wordt in het kader van het project, betrekking heeft op de leasingperiode.
De vorderingen met betrekking tot de leasingovereenkomsten worden boekhoudkundig opgenomen bij de vaste activa onder 3 rubrieken, zijnde de "projectontwikkelingen", de "handelsvorderingen" en de "vorderingen financiële leasings".

De rubriek "projectontwikkelingen" bevat de nominale waarde van de gemaakte kosten met betrekking tot projecten in voorbereiding en projecten in uitvoering. De rubriek "vorderingen financiële leasings" bevat de investeringskost van de overgedragen en aldus in erfpacht gegeven projecten, verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen.
De rubriek "handelsvorderingen" bevat de winstmarge die wordt toegerekend aan de constructiefase van een project, welke wordt geactiveerd via de resultatenrekening vanaf de ondertekening van de leasingovereenkomst tot het moment van de terbeschikkingstelling van een gebouw.

1. Serviceflatgebouwen in oprichting of in voorbereiding

Kosten m.b.t. projecten waarvoor reeds een principiële beslissing werd genomen door het OCMW of de vzw

De serviceflatgebouwen in oprichting, in voorbereiding of voorafgaande studie worden bij de rubriek "andere materiële vaste activa" opgenomen aan nominale waarde vanaf de datum van principiële beslissing van de toekomstige lessee (OCMW of vzw). Deze principiële beslissing bepaalt dat alle kosten welke door Serviceflats Invest worden gedaan met betrekking tot deze projecten zullen worden terugbetaald door het OCMW of de vzw in geval de notariële leasingovereenkomst niet wordt verleden. Voor de ontvangst van een principiële beslissing worden de kosten gemaakt met betrekking tot het onderhandelen voor het sluiten van de leasingovereenkomst onmiddellijk ten laste genomen.

Kosten m.b.t. projecten waarvoor een notariële leasingovereenkomst werd verleden

Pas bij het verlijden van de notariële leasingovereenkomst bestaat de zekerheid dat een gebouw zal worden opgericht middels een opstalrecht, en dat dit gebouw na voltooiing van de werkzaamheden zal worden overgedragen aan de lessee middels een erfpacht. De ontvangen facturen m.b.t. deze gebouwen worden aan nominale waarde opgenomen bij de rubriek "andere materiële vaste activa". Voor elke betaalde factuur worden prefinancieringskosten geactiveerd bij de vordering, welke berekend worden op basis van de euribor zoals contractueel bepaald werd, vanaf de datum van betaling ervan tot de datum van de terbeschikkingstelling van het gebouw. Vooraleer een notariële akte kan verleden worden, heeft de vennootschap reeds de nodige studies dienen te verrichten. Deze studiekosten, welke contractueel bepaald worden als zijnde een percentage op het bedrag van een aantal uit te voeren werken, worden via de resultatenrekening geactiveerd. Vanaf deze datum bestaat immers de zekerheid dat een gebouw zal worden opgericht en kan het bedrag aan studiekosten betrouwbaar worden gewaardeerd. Drie maanden na de voorlopige oplevering wordt het saldo van het contractueel bepaalde bedrag aan verzekeringskosten opgenomen in de resultatenrekening, in functie van al dan niet openstaande schadeclaims.
Op het moment van de gebruiksklaarheid, bij de terbeschikkingstelling van een serviceflatgebouw, gebeurt een overboeking naar de rekeningen "vorderingen financiële leasing". In functie van de vordering der werken wordt de winstmarge m.b.t. de onroerende leasingcontracten berekend en opgenomen in de resultatenrekening conform IAS 18 §13. Dit bedrag wordt geactiveerd als handelsvordering *(zie verder)*.

2. Handelsvorderingen – projecten

De rubriek "handelsvorderingen" bevat de winstmarge die wordt toegerekend aan de constructiefase van een project, welke wordt geactiveerd via de resultatenrekening vanaf de ondertekening van de leasingovereenkomst tot het moment van de terbeschikkingstelling van het een gebouw. Deze winstmarge wordt bepaald door de toekomstige kasstromen te verdisconteren tegen een discontovoet dewelke gelijk is aan de IRS rentevoet, verhoogd met 12, 15,4, 25, 84, 98, 105, 108, 110, 115 of 225 basispunten, geldend op de dag van het afsluiten van de leasingovereenkomst. Aldus bekomt men de geactualiseerde waarde van de toekomstige inkomstenstromen. De verhoging met 12, 15,4, 25, 84, 105, 108, 110, 115 of 225 basispunten is afhankelijk van de marge welke de vennootschap aan de bank betaalt als financieringskost. Voor de projecten gefinancierd met eigen middelen wordt de IRS rentevoet verhoogd met 25 basispunten (of 80 basispunten voor een vzw), dewelke overeenstemt met de oudst gekende financieringskost. Voor nieuwe projecten zal de raad van bestuur de discontovoet bepalen op basis van de op dat ogenblik geldende marktvoorwaarden. Deze percentages zullen op regelmatige basis door de raad van bestuur worden geëvalueerd. De geactualiseerde winstmarge van de projecten wordt tijdens de bouwfase conform IAS 11 § 22 en volgende en IAS 18 § 9 berekend en rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening als andere operationele opbrengst. Deze winst wordt erkend op basis van de "percentage of completion" methode met als verdeelsleutel de ratio van de gelopen kosten ten aanzien van de gebudgetteerde kosten. Anderzijds, wordt deze waarde opgenomen in de balans in de rubriek "handelsvorderingen", welke de economische realiteit weerspiegelt die inherent is aan de activiteit van de vennootschap (zoals adviesverlening en projectmanagement). Van deze vordering wordt een bedrag afgetrokken dat overeenstemt met de geactualiseerde kosten van dienstverlening tijdens de looptijd van de erfpachtperiode. Dit bedrag werd begroot op € 85.000,00 per project (niet geactualiseerd) en zal door de raad van bestuur jaarlijks geëvalueerd worden in functie van de geraamde toekomstige loonkosten tijdens de leasingactiviteit. Gedurende de looptijd van de overeenkomst wordt

de vordering afgebouwd door deze in mindering te brengen in de resultatenrekening van de opbrengsten van de financiële leasings bij de huurinkomsten. Op deze manier vertegenwoordigt de opname van de huurinkomsten, cfr. IAS 17 § 39 een constant rendement op de netto-investering.

3. Vorderingen financiële leasing

De investeringskost van de in erfpacht gegeven serviceflatgebouwen, wordt opgenomen als vordering ten aanzien van het OCMW of de vzw, conform IAS 17. Zoals reeds vermeld werd bij de handelsvordering, dient voor de bepaling van de netto-investering en de impliciete rentevoet van de leaseovereenkomst rekening gehouden te worden met het gegeven dat de opbrengsten verbonden met de constructiefase reeds bij aanvang van de erfpacht (dus bij de oplevering van de gebouwen) werden opgenomen in de resultatenrekening. Hierbij is de eigenlijke leasevordering gelijk aan de kostprijs van het geleasde actief, welke aan het begin van de erfpachtperiode wordt opgenomen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing". De winstmarge welke wordt toegerekend aan de constructiefase van de projecten, wordt opgenomen bij de rubriek "Handelsvorderingen".

De canon-ontvangsten welke de erfpachtvergoedingen vertegenwoordigen, dienen conform het KB van 7 december 2010, geboekt te worden bij de rubriek "Huurinkomsten", gezien de hoofdactiviteit van de bevak erin bestaat serviceflatgebouwen op te richten in het kader van financiële leasings.

De leasingnemer stelt voldoende waarborgen bij de aanvang van de leasingovereenkomst teneinde haar verplichtingen na te komen. De door de leasingnemers verschuldigde canonvergoedingen (erfpachtvergoedingen) zijn steeds volledig verschuldigd, ongeacht de bezettingsgraad van de serviceflats. Tevens wordt in de leasingovereenkomst bepaald dat alle kosten en herstellingswerkzaamheden na voorlopige oplevering van het gebouw, voor rekening zijn van de leasingnemer.

De serviceflatgebouwen van de vennootschap worden indien nodig door een onafhankelijke schatter gewaardeerd. Deze waardering is opgemaakt in overeenstemming met de Internationale Waarderingsstandaarden, opgesteld door het IVSC (International Valuation Standards Committee), maar is niet bindend voor de opstelling van de jaarrekening, gezien de serviceflatgebouwen niet als "vastgoedbelegging" worden opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap maar als vordering.

Andere Materiële vaste activa

Een materieel vast actief wordt opgenomen aan kostprijs indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de vennootschap zullen vloeien en indien de kostprijs van het activa betrouwbaar kan worden bepaald (kostprijs van het actief is het equivalent van de contante prijs op datum van opname in de balans). De kostprijs omvat alle directe kosten en alle rechtstreeks toerekenbare kosten om het actief op de locatie en in de staat te krijgen die noodzakelijk is om te functioneren op de beoogde wijze. Financieringskosten worden niet geactiveerd. Latere uitgaven verbonden aan een materieel vast actief worden meestal als last opgenomen wanneer ze gedaan worden. Dergelijke uitgaven worden enkel geactiveerd indien duidelijk kan worden aangetoond dat ze resulteren in een toename van de toekomstige economische voordelen die verwacht worden uit het gebruik van het materieel vast actief in vergelijking met de oorspronkelijke raming. Na de opname worden alle materiële vaste activa gewaardeerd aan hun kostprijs, verminderd met eventuele gecumuleerde afschrijvingen en eventuele gecumuleerde bijzondere waardeverminderings-verliezen. De verschillende categorieën van materiële vaste activa worden aan de hand van de lineaire methode afgeschreven over hun geschatte gebruiksduur. De afschrijving vangt aan op het moment dat de activa klaar zijn voor hun beoogde gebruik. De voorziene levensduur wordt jaarlijks geëvalueerd.

De geschatte gebruiksduur van de belangrijkste materiële vaste activa ligt binnen de volgende vorken:

Uitrusting gebouw	3 jaar
Meubilair	10 jaar
Computers	3 jaar
Kantoormachines	4 jaar
Rollend materieel	3 jaar
Inrichting kantoren	3 jaar

De winst of het verlies als gevolg van de buitengebruikstelling of vervreemding van een actief wordt bepaald als zijnde het verschil tussen de netto-opbrengst bij vervreemding en de boekwaarde van het actief. Dit verschil wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Financiële vaste activa

Financiële activa gewaardeerd aan reële waarde

De reële waarde-schommelingen van de financiële instrumenten worden gewaardeerd aan reële waarde via de resultatenrekening.

Andere financiële vaste activa
De andere financiële activa welke de betaalde borgtochten bevatten, worden gewaardeerd aan nominale waarde.

Handelsvorderingen ***(andere dan deze m.b.t. de leasingactiviteiten)***
Handelsvorderingen en overige vorderingen betreffen kortlopende vorderingen en worden gewaardeerd aan nominale waarde, verminderd met de eventuele bijzondere waardeverminderingen voor oninbare vorderingen welke als verlies voor bijzondere waardeverminderingen worden opgenomen in de resultatenrekening.

Geldmiddelen en kasequivalenten
Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten de contante middelen en de saldi op de zichtrekeningen en worden in de balans opgenomen aan nominale waarde.

Bijzondere waardeverminderingen voor niet-financiële activa
De vennootschap beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een niet-financieel actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief. Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzondere waardevermindering geboekt om de boekwaarde van het actief terug te brengen tot de realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde van een actief wordt gedefinieerd als de hoogste waarde van de reële waarde min verkoopkosten (uitgaande van een niet gedwongen verkoop) of de gebruikswaarde (op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cash flows). De eruit resulterende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de resultatenrekening geboekt. Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen worden via de resultatenrekening teruggenomen indien er een wijziging is opgetreden in de schatting die wordt gebruikt voor de bepaling van de realiseerbare waarde van het actief sinds de opname van het laatste verlies voor bijzondere waardevermindering.

Kapitaal
Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 10.210 volgestorte aandelen (waarvan 150 bijzondere aandelen en 10.060 gewone aandelen) zonder vermelding van nominale waarde, en wordt opgenomen in het eigen vermogen.

Dividenden
Dividenden worden opgenomen als een verplichting in de periode waarin ze formeel worden toegekend, zijnde goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

Financiële schulden
Financiële schulden worden gewaardeerd aan nominale waarde, opgesplitst al naargelang ze kort- of langlopend zijn.

Afgeleide financiële instrumenten
De afgeleide financiële instrumenten waarvan de vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting en worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen. De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaarde calculatie's van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als "level 2" als gedefinieerd onder IFRS/IAS.

Voorzieningen
Voorzieningen worden in de balans opgenomen indien de vennootschap een bestaande verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden en als het waarschijnlijk is dat de afwikkeling van deze verplichting resulteert in een uitgave en het bedrag van deze verplichting tevens op een betrouwbare wijze kan bepaald worden. Het bedrag van de voorziening is gebaseerd op een schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden voorzieningen verdisconteerd op basis van een disconteringsvoet waarbij rekening wordt gehouden met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van het geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

Belastingvorderingen- en verplichtingen
Belastingvorderingen en –verplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

Opbrengsten en kosten
De opbrengsten en kosten worden pro rata temporis in de resultatenrekening opgenomen, in overeenstemming met de essentie van de hierop betrekking hebbende overeenkomst.

Personeelsbeloningen
De vennootschap heeft geen pensioenregelingen. Wel werd door de raad van bestuur een remuneratiebeleid opgemaakt tot uitkering van een premie, in functie van het globale resultaat van de vennootschap. Alsook gebeurt een maandelijkse bijdrage aan een groepsverzekering die gedurende het boekjaar ten laste wordt genomen.

Belastingen
Alle inlichtingen van fiscale aard worden verstrekt op grond van wetten, decreten en administratieve richtlijnen die op het ogenblik van opstelling van de jaarrekening van kracht zijn.
Vennootschapsbelasting
Hoewel Serviceflats Invest onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, is de grondslag daarvoor zeer beperkt waardoor zij in de praktijk quasi geen vennootschapsbelasting zal betalen. In het algemeen zijn de huuropbrengsten, de financiële opbrengsten en de verwezenlijkte meerwaarden bij de realisatie van activa vrijgesteld van belastingen en wordt de vennootschapsbelasting berekend op de verworpen uitgaven, de abnormale voordelen en geheime commissielonen.
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.
Roerende voorheffing
De door Serviceflats Invest uitgekeerde dividenden worden vanaf 1 januari 2013 onderworpen aan 15 % roerende voorheffing ingevolge de Programmawet (Titel 7 - Financiën) van 27 december 2012 en het KB van 27 december 2012 tot aanpassing van het KB/WIB92 inzake de verzaking aan de inning van de roerende voorheffing met betrekking tot dividenden die worden uitgekeerd door vastgoedbeleggingsvennootschappen met vast kapitaal.
De volledige vrijstelling van roerende voorheffing werd weliswaar afgeschaft maar de aandeelhouder van een residentiële vastgoedbevak kan nog steeds genieten van een fiscaal voordelig stelsel ten aanzien van andere dividenden die aan het tarief van 25 % belast worden.
Tevens geniet de vennootschap conform artikel 116 en 118 § 1,6de van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische bevaks.
Successierechten
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, vervangen door art. 11 van het "Decreet houdende diverse bepalingen financiën en begroting" van 09/11/12 (B.S. 26/11/12) - 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 te 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 nettodividenden 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.

Winst per aandeel
Het minimale uit te keren resultaat wordt berekend conform het KB van 7 december 2010 en wordt evenredig verdeeld tussen alle 10.210 aandelen.

Gesegmenteerde informatie
Het rendements- en risicoprofiel van Serviceflats Invest wordt beïnvloed door de financieringswijze van de projecten. De serviceflatgebouwen worden enerzijds opgericht met eigen middelen en anderzijds met vreemde middelen uit langlopende financieringen. De segmentatiebasis van Serviceflats Invest bestaat aldus uit de verdeling tussen inkomsten gegenereerd uit enerzijds de erfpachtvergoedingen van projecten gefinancierd met vreemde middelen en anderzijds uit de erfpachtvergoedingen van projecten gefinancierd met eigen middelen. De categorie "niet-

toegewezen" omvat de kosten die niet specifiek toegewezen worden aan één van de twee segmenten. Enkel dit bedrijfssegment wordt gerapporteerd en aangemerkt als belangrijkste bedrijfssegment. Er wordt geen geografische segmentatie opgemaakt gezien Serviceflats Invest enkel actief is in Vlaanderen en in Brussel. Het resultaat van een segment omvat de opbrengsten en kosten die rechtstreeks door een segment worden gegenereerd, inclusief het relevante deel van de opbrengsten en kosten dat redelijkerwijs aan het segment kan worden toegerekend. De activa en verplichtingen van een segment omvatten de activa en verplichtingen die direct toe te rekenen zijn aan een segment, inclusief de activa en verplichtingen die redelijkerwijs aan het segment kunnen worden toegerekend.

Gebeurtenissen na balansdatum
Er kunnen zich na balansdatum gebeurtenissen voordoen die bijkomende informatie geven over de financiële situatie van de onderneming op balansdatum (adjusting events). Deze informatie laat toe schattingen te verbeteren en een betere weerspiegeling te geven van de werkelijke toestand op balansdatum. Deze gebeurtenissen vereisen een aanpassing van de balans en het resultaat. Andere gebeurtenissen na balansdatum worden vermeld in de toelichting indien ze een belangrijke impact kunnen hebben.

B. Risico's

Financieringsstrategie en dekking van het renterisico
De oudste serviceflats werden met eigen middelen van de vennootschap gefinancierd. Na aanwending van de eigen middelen, deed de vennootschap beroep op lange termijnkredieten bij de banken om al de overige projecten, opgenomen in het investeringsprogramma, te kunnen financieren. Bij realisatie van alle 1.999 flats in de pijplijn zal de maximale wettelijke schuldgraad van 65 % (in overeenstemming met het KB van 7 december 2010) naar verwachting, nog niet bereikt zijn. Op 31 december 2012 bedraagt deze schuldgraad 50,79 %.
Korte termijn
Tijdens de bouwfase worden de vorderingsstaten van de aannemers vereffend met ofwel de eigen beschikbare middelen van de vennootschap of indien nodig met korte termijnfinancieringen via straight loans. Tijdens boekjaar 2012 werden de tijdelijke liquiditeitsbehoeften gefinancierd middels een kredietlijn die de vennootschap had gesloten met Belfius Bank, teneinde over voldoende middelen te beschikken tijdens de bouwfase van de projecten. De impact van de rentelasten met betrekking tot de financieringskosten tijdens de bouwfase, wordt voor de vennootschap geneutraliseerd doordat de rentelasten als prefinancieringskosten worden opgenomen in de investeringsbedragen.
Lange termijn
Vanaf de oplevering van een gebouw worden de investeringskosten (i.e. de terugbetalingen van voormelde korte termijn financieringen) vervolgens gefinancierd door een krediet op lange termijn waarbij de intrestlasten die Serviceflats Invest betaalt aan de bank mits toevoeging van een marge als erfpachtvergoeding doorgerekend worden in de leasingovereenkomst. De vennootschap betaalt de intresten aldus terug aan de bank met de door haar ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijkse canons). Op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan de bank met de middelen die de vennootschap ontvangt door de terugbetalingen van de eindeopstalvergoedingen zoals voorzien in de leasingovereenkomsten. Voor de laatst afgesloten financieringen werd voor de bepaling van de looptijd rekening gehouden met de gelden welke vanaf 2026 terug vrijkomen door de terugbetalingen van de einde-opstalvergoedingen van de eerste projecten die met eigen middelen van de vennootschap werden opgericht.

Risico's verbonden aan financiële instrumenten
Bij de eerste lange termijn financieringen die werden afgesloten (voor een totaal bedrag van € 35,79 miljoen euro), werden de gelden per project opgenomen aan een vlottende rentevoet die dan middels een swap verrichting werd omgezet in een vaste rentevoet. Omwille van de verplichte opname van waardeschommelingen van deze financiële instrumenten in de resultatenrekening van de vennootschap conform de IAS/IFRS regels, heeft de raad van bestuur ervoor geopteerd om de rentevoet niet meer vooraf vast te leggen, maar pas bij de opname van de gelden. Enkel de marge die verschuldigd zal zijn aan de bank, en daartegenover de marge die het OCMW verschuldigd zal zijn aan Serviceflats Invest, worden vastgelegd bij de ondertekening van de leasingovereenkomsten. Op deze manier vermijdt de vennootschap een bijkomende impact op de resultatenrekening ingevolge de waardeschommelingen van financiële instrumenten en wordt de verplichte opname ervan beperkt tot de huidige 16 afgesloten verrichtingen.

Wisselkoersrisico
Serviceflats Invest is enkel actief in België en heeft geen wisselrisico.

Liquiditeits- en kasstroomrisico
Het kapitaal m.b.t. de leningen op lange termijn aangegaan ten behoeve van de financiering van de serviceflatgebouwen dient door de vennootschap na 17 à 27 jaar, op de vervaldatum van de lening, terugbetaald te worden aan de financiële instellingen. De naleving van de verbintenissen van Serviceflats Invest ten aanzien van de banken wordt gewaarborgd door het OCMW of de vzw ten belope van het bedrag van de lening. Het krediet dat bij ING Bank werd afgesloten voor het project te Nijlen is onderworpen aan een waarborg door Serviceflats Invest en de vzw aan Immomanda nv tot het verlenen van een hypothecair mandaat op de 21 serviceflats ten belope van de ontleende som. Gezien de verstrekte waarborgen en behoudens onvoorzienbare gebeurtenissen, bestaat er weinig of geen risico dat de financieringscontracten van de vennootschap zouden worden opgezegd, geannuleerd of vervroegd terugbetaald moeten worden, noch dat er geen nieuwe financieringen meer zouden worden toegestaan. Het risico op niet-hernieuwing van de korte termijn kredietlijnen is eveneens klein, rekening houdende met de activiteit alsook met het wettelijk statuut van de bevak.
Ter naleving van de verbintenis van de leasingnemers ten aanzien van Serviceflats Invest tot betaling van de einde-opstalvergoeding worden de door het OCMW of de vzw ontvangen subsidies die zij ontvangen vanwege de Vlaamse gemeenschap gestort op een geblokkeerde rekening. Tevens wordt in principe een gemeentelijke waarborg gevraagd tot betaling van de verplichtingen van het OCMW ten aanzien van Serviceflats Invest die voortvloeien uit de leasingovereenkomst. Bij gebrek aan deze borg kan de vennootschap zich in ieder geval ook tot de gemeente richten op basis van artikel 255 van de Nieuwe Gemeentewet. Een vzw dient een hypothecair mandaat te verstrekken op de in opstal gegeven gronden, alsook een hypotheek in eerste rang op het erfpachtrecht of een evenwaardige waarborg. Tot betaling van de canonvergoedingen dient een vzw een bankwaarborg te verlenen die gelijk is aan drie jaar canonverplichting.
Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen. Tevens heeft een eventuele leegstandsgraad geen impact op de opbrengsten van de bevak.

Inflatierisico
Serviceflats Invest is in beperkte mate blootgesteld aan het inflatierisico, ingevolge de jaarlijkse indexatie van de canonontvangsten, welke gekoppeld werd aan de index van de consumptieprijzen. De leasingovereenkomsten voorzien een ondergrens op het niveau van de basisindex.

Reglementaire risico's
Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van alle toepasselijke regelgevingen, is zij aan het risico van niet-naleving ervan blootgesteld. Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de vennootschap kunnen haar rendement en de kostprijs van haar gebouwen beïnvloeden. Bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de vennootschap van de wet van 3 augustus 2012 en/of van het KB van 7 december 2010 veronderstelt, zou de vennootschap het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen. De vennootschap beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen.
Serviceflats Invest blijft tevens onderworpen aan het Wetboek van vennootschappen. Bij de rubriek "E. Reserves" wordt een marge voorzien om een eventuele bijkomende negatieve, niet monetaire impact als gevolg van de toepassing van de normen IAS 39, op te vangen, en de betaling van het dividend op basis van de gegenereerde cash flow mogelijk te maken (cfr. artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen).
De vennootschap ziet er tevens op toe dat bij het afsluiten van nieuwe financieringsovereenkomsten, de maximale wettelijke schuldgraad van 65%, zoals bepaald in het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks niet wordt overschreden. Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst deze ratio niet zou kunnen nageleefd worden, noch dat de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen.

DIVERSIFIËRINGSRISICO
De vennootschap heeft statutair geen mogelijkheden haar activiteiten uit te breiden naar andere segmenten waardoor diversificatie niet mogelijk is op sectoraal en geografisch vlak. Het totale investeringsprogramma wordt verdeeld over het Nederlands taalgebied en het tweetalig gebied Brussel-hoofdstad voor zover er voldoende aanvragen zijn. Bovendien kan de vennootschap enkel beleggen in serviceflatgebouwen of woningcomplexen met dienstverlening zoals bedoeld in het decreet inzake voorzieningen voor bejaarden van 18 december 1991, waardoor enkel samenwerkingsovereenkomsten worden gesloten met OCMW's en erkende vzw's. *(zie ook bij "Toekomstperspectief" inzake de wijziging van het doel van de vennootschap)*

C. Toelichting resultatenrekening

a. Huurinkomsten	2012	2011
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken		
projecten gefinancierd met eigen middelen van de vennootschap	**6.079.735,54**	**5.834.955,97**
rente - fin. eigen middelen	4.778.032,32	4.778.032,32
rente (indexaties) - fin. eigen middelen	1.478.522,28	1.267.651,20
afname geactualiseerde winstmarge projecten - fin. eigen middelen	-176.819,06	-210.727,55
projecten gefinancierd met vreemde middelen van de vennootschap	**3.478.256,37**	**2.243.137,99**
rente - fin. vreemde middelen	3.182.996,55	2.089.582,09
rente (indexaties) - fin. vreemde middelen	351.965,30	199.430,05
afname geactualiseerde winstmarge projecten - fin. vreemde middelen	-56.705,48	-45.874,15
totaal huurinkomsten	**9.557.991,91**	**8.078.093,96**

Gezien de hoofdactiviteit van de bevak erin bestaat serviceflatgebouwen op te richten in het kader van financiële leasings, worden de canon-ontvangsten welke de erfpachtvergoedingen vertegenwoordigen, conform het KB van 7 december 2010, geboekt bij de rubriek "Huurinkomsten". De vergoeding of canon die wordt betaald, is onafhankelijk de bezettingsgraad. De canonvergoeding wordt verminderd met de geactualiseerde afname van de aanpassing van de voorheen geboekte winstmarge tijdens de constructiefase van de projecten. *(zie verder bij punt C.c.)*

b. Algemene kosten van de vennootschap	2012	2011
Algemene werkingskosten	**-477.786,31**	**-404.937,37**
huur kantoren, huurlasten, elektriciteit en onderhoud	-86.554,72	-81.179,40
kosten leasingwagens	-59.691,29	-59.436,76
bezoldiging van de commissaris	-28.957,00	-18.000,00
externe adviezen	-102.168,28	-143.416,01
interimkosten	-65.796,08	-36.270,00
andere	-134.618,94	-66.635,20
Kosten verbonden aan het statuut van de bevak	**-88.027,43**	**-146.821,22**
commissiekost dividend	-7.915,85	-63.049,24
bijdrage Euronext en Euroclear	-6.879,87	-12.154,53
vergoeding interne audit	-12.594,12	-12.594,12
taks instelling voor collectieve belegging	-53.821,30	-55.932,46
overige kosten verbonden aan het statuut van de bevak	-6.816,27	-3.090,86
Vergoedingen aan bestuurders	**-107.271,15**	**-97.977,78**
vergoeding aan de bestuurders	-94.500,00	-85.692,30
verplaatsingskosten bestuurders	-1.916,40	-1.880,73
representatievergoeding bestuurders	-1.350,00	-900,00
aansprakelijkheidsverzekering bestuurders	-9.504,75	-9.504,75
Bezoldigingen	**-733.101,80**	**-761.830,24**
bezoldigingen bedienden	-472.782,06	-497.859,59
bijdrage groepsverzekering (incl. RSZ)	-28.112,54	-33.237,45
premies bedienden	-74.608,59	-64.237,45
sociale zekerheidsbijdragen	-125.309,50	-130.818,95
overige personeelskosten	-32.289,11	-35.676,77
Afschrijvingen	**-8.628,66**	**-10.294,90**
totaal algemene kosten van de vennootschap	**-1.414.815,35**	**-1.421.861,51**

Bij de algemene werkingskosten werden o.a. begrepen de huur van de kantoren, diverse kantoorbenodigdheden, kosten van de leasingwagens, telefoon, elektriciteit, enz.. De externe adviezen begrepen in deze rubriek bevatten erelonen betaald aan advocaten, externe adviseurs, ingenieurs enz.. Omwille van de pensionering van de technisch adviseur op 29 februari 2012, werd beroep gedaan op een interimkantoor vanaf boekjaar 2011. De raad van bestuur

nam de beslissing om Mevrouw Saar Hoskens aan te nemen vanaf 1 september 2012 in vast dienstverband. Verhoogde werkingskosten zijn eveneens het gevolg van de statutenwijziging die gebeurde in 2012 om o.a. in overeenstemming te zijn met de wettelijke verplichtingen. Zo diende ook de revisor een bijkomende audit-opdracht uit te voeren ingevolge de overschrijding van de schuldgraad van 50%. *(zie "Evolutie van de schuldgraad")*

De kosten verbonden aan het statuut van de bevak omvatten alle kosten die vereist zijn voor een notering van de bevak op een publieke markt (Euronext, kosten van uitbetaling coupons,…). Naar aanleiding van de publicatie van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, werd de overeenkomst met Belfius Bank als bewaarder stopgezet en werd tevens in het kader van haar financiële dienstverlening, een lagere vergoeding bedongen met betrekking tot de uitbetaling van dividenden van gedematerialiseerde aandelen (op datum van 31 december 212 zijn er nog 48 aandelen aan toonder). In 2012 werd een vergoeding betaald aan Belfius Bank t.b.v. € 7.915,85 terwijl dit in 2011 nog € 63.049,24 bedroeg. Door de daling van het netto-activa, is eveneens de bijdrage verschuldigd als Instelling voor Collectieve Belegging (ICB) gedaald.

De vergoedingen betaald voor het mandaat van bestuurder en gedelegeerd bestuurder, werden door de raad van bestuur van 18 mei 2011 vastgelegd op € 7.000,00 per jaar per mandaat, alsook ontvangen de gedelegeerd bestuurders de terugbetaling van werkelijke verplaatsingskosten aan het wettelijke tarief en een representatievergoeding van € 75,00 per maand. De raad van bestuur van 18 mei 2011 heeft de heren Willy Pintens en Peter Van Heukelom benoemd als gedelegeerd bestuurders, alsook werden 2 bijkomende bestuurders aangeduid. Een derde gedelegeerd bestuurder werd op 27 juni 2012 benoemd, met name de heer Dirk Van de Broeck. 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.

Bij de bezoldigingen werd een bedrag begrepen van € 28.112,54 als bijdrage aan een groepsverzekering ten voordele van het personeel van de bevak. Aan elke medewerker werd een bedrag toekend van 5% van de jaarwedde (uitgezonderd de algemeen directeur). De rubriek "bezoldigingen" bevat eveneens de premie die aan het personeel wordt toegekend en bedraagt voor boekjaar 2012, inclusief kosten zoals o.a. RSZ-bijdragen, € 74.608,59. Andere pensioenregelingen dan de groepsverzekeringen zoals hierboven vermeld, werden niet toegekend aan het huidige personeelsbestand, noch aan vorige personeelsleden. Er werden geen voorschotten of leningen toegekend aan enige bestuurders of personeelsleden. 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.

Personeelsbestand van de vennootschap	2012	2011
aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst op 31/12	8	8
in voltijdse equivalenten	7,3	7,3

De **transacties met verbonden partijen** (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Vennootschappen) betreffen enkel de kosten begrepen bij de vergoedingen bestuurders die betaald werden aan de gedelegeerd bestuurders van de vennootschap, alsook de vergoedingen betaald aan de algemeen directeur (begrepen bij de bezoldigingen) voor een totaal bedrag van € 256.688,90. Het detail van de lasten is vermeld in het remuneratieverslag van het hoofdstuk "Corporate Governance" van dit jaarlijks financieel verslag.

c. Andere operationele kosten en opbrengsten van de vennootschap	**2012**	**2011**
Andere bedrijfskosten	**-24.188.052,47**	**-21.990.367,86**
bijdrage woonvoorrangrecht	-1.299,76	-1.168,00
door te belasten kosten	-12.120,19	-6.456,64
overige bedrijfskosten	-727,47	-6.555,25
onroerende leasings-geactualiseerd verlies opgeleverde projecten	-480.940,75	-122.712,10
onroerende leasings-geactualiseerd verlies projecten in uitvoering	-263.259,51	-407.769,96
kosten projecten in uitvoering	-23.429.704,79	-21.445.705,91
Opbrengsten	**24.611.819,37**	**22.170.235,41**
doorbelasting kosten	12.587,18	7.950,08

andere bedrijfsopbrengsten	28.473,94	11.014,83
vergoedingen deelprojecten	462.677,66	238.769,52
geproduceerde vaste activa	62.270,90	81.076,45
eigen risico	149.624,89	61.407,75
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge opgeleverde projecten	466.480,01	88.825,28
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge projecten in uitvoering	0,00	235.485,59
geactiveerde kosten projecten in uitvoering	23.429.704,79	21.445.705,91
totaal operationele kosten en opbrengsten	**423.766,90**	**179.867,55**

De geactualiseerde winstmarge of verlies m.b.t. de leasingovereenkomsten heeft betrekking op de projecten die op het einde van het boekjaar in uitvoering zijn en de projecten welke tijdens het boekjaar opgeleverd werden. (zie verder bij punt D.e) Dit bedrag wordt tevens als vordering geboekt en tijdens de resterende looptijd van de opstalperiode teruggenomen door de afname van de canon-ontvangsten, begrepen bij de huuropbrengsten.

Het bedrag opgenomen bij zowel de kosten (geactiveerde kosten projecten in uitvoering) als bij de opbrengsten (kosten projecten in uitvoering) t.b.v. € 23.429.704,79 (2012), stemt overeen met een inschatting van de totale kosten die geactiveerd werden met betrekking tot projecten in uitvoering en opgeleverde projecten voor boekjaar 2012. Een inschatting van dit bedrag werd gemaakt door alle inkomende facturen in aanmerking te nemen die die als investering (of bedrijfsmiddel) werden geboekt (vak 83 van de BTW aangifte). Deze kosten worden enerzijds opgenomen bij de "vorderingen projecten in uitvoering" van de andere materiële vaste activa of anderzijds bij de "vorderingen financiële leasing" indien het project reeds opgeleverd werd.

Ten aanzien van boekjaar 2011 werd de inschatting van dit bedrag gewijzigd. Voorheen werd enkel het bedrag dat geboekt werd als "vordering projecten in uitvoering" in aanmerking genomen. Op deze manier werd geen rekening gehouden met de kosten die tijdens het boekjaar gemaakt werden met betrekking tot de intussen opgeleverde projecten (en dus tijdens het boekjaar overgeboekt van de "vordering project in uitvoering" naar de "vorderingen financiële leasing"). De schattingswijziging toegepast op boekjaar 2011 zou het bedrag van de "kosten projecten in uitvoering" en de "geactiveerde kosten projecten in uitvoering" wijzigen van € 21.445.705,91 naar € 30.637.068,18, zonder een impact te hebben op het resultaat van de vennootschap.

De <u>andere bedrijfskosten</u> bevatten o.a. de bijdrage die de vennootschap betaalt aan leasingnemers als tussenkomst in de dagprijs van woonvoorranggerechtigde aandeelhouders. Wanneer een leasingnemer (OCMW of vzw) een hogere dagprijs aanrekent aan andere bewoners dan de maximale dagprijs die woonvoorranggerechtigden dienen te betalen, verbindt vennootschap zich ertoe dit verschil ten laste te nemen. Aangezien tot op heden nog maar voor twee aandeelhouders deze tussenkomst dient betaald te worden, blijft deze bijdrage beperkt.

De <u>opbrengsten</u> bevatten o.a. het bedrag van de "geproduceerde vaste activa", welke is afhankelijk van het aantal afgesloten leasingovereenkomsten gedurende het lopende boekjaar, alsook van de omvang van de desbetreffende nieuwe projecten. Het eigen risico is afhankelijk van het aantal opgeleverde projecten en de omvang ervan tijdens het boekjaar. Wanneer de vennootschap door een OCMW of een vzw gemandateerd wordt om omgevingswerken uit te laten voeren welke gesubsidieerd worden in het kader van artikel 80 van de huisvestingscode, betaalt het OCMW of de vzw een vergoeding aan Serviceflats Invest voor de verstrekte dienstverlening (opvolging werken en indienen subsidie-aanvragen). Dit geldt ook voor eventuele bijkomende werken die een OCMW of een vzw wenst te laten uitvoeren welke niet begrepen zijn in het opstalrecht toegestaan aan de vennootschap, en waarvoor een vergoeding wordt betaald voor de verleende tussenkomsten van Serviceflats Invest.

d. <u>Financiële inkomsten</u>	**<u>2012</u>**	**<u>2011</u>**
geïnde intresten en dividenden	**466.245,75**	**429.895,14**
intresten	58.017,47	15.284,90
prefinanciering	408.226,97	414.609,07
financiële kortingen en betalingsverschillen	1,31	1,17
totaal financiële opbrengsten	**466.245,14**	**429.895,14**

De geboekte prefinancieringskosten worden geactiveerd bij het betrokken project in de rubriek "Andere materiële vaste activa". Het totale bedrag van deze opbrengst is afhankelijk van het aantal projecten in voorbereiding, de omvang van de betaalde facturen m.b.t. deze projecten, alsook van de tijdens het boekjaar geldende euribor.

e. Netto-intrestkosten	**2012**	**2011**
Nominale intrestlasten op leningen	**-1.901.186,84**	**-961.318,19**
kosten van straight loans	-224.351,01	-254.824,72
kosten lening lange termijn (vlottende rentevoet)	-271.316,87	-520.309,92
kosten lening lange termijn (vaste rentevoet)	-1.405.518,96	-186.183,55
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten *(niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS)*	**-1.685.871,29**	**-1.681.265,13**
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	**271.316,87**	**520.309,92**
totaal intrestkosten	**-3.315.741,26**	**-2.122.273,40**

De bevak deed in 2011 en 2012 beroep op straight loans bij Belfius Bank om de tijdelijke liquiditeitsbehoeften te financieren, waarvoor een rentevergoeding werd betaald aan de geldende euribor, verhoogd met een marge van resp. 45, 53, 65 of 80 basispunten al naargelang de looptijd. Deze straight loans werden gedurende boekjaar 2012 volledig terugbetaald. De kostprijs voor deze kortlopende kredieten (laatste vervaldatum = 29 juni 2012) bedraagt voor 2012 € 224.351,01 en voor 2011 € 254.824,72.
Bij de netto-intrestkosten worden eveneens begrepen de intrestlasten voor de vennootschap voor de langlopende kredieten die werden afgesloten met een maandelijks te betalen vlottende rentevoet. Deze vlottende rentevoet werd ingedekt door een swap-verrichting, waarbij deze vlottende rentevoet wordt omgezet in een te betalen vaste rentevoet voor een totaal bedrag aan gelopen intresten voor boekjaar 2012 van € 1.685.871,29. (de omzetting van deze vlottende betaalde rentevoet is begrepen bij de "inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten" voor hetzelfde bedrag t.b.v. € 271.316,87). Er werden 16 lange termijnfinancieringen ingedekt door een swap verrichting. De overige 15 lopende financieringen werden afgesloten aan een vaste rentevoet voor een totale kost in 2012 van € 1.405.518,96.

Ingevolge de toepassing van IAS 39 wordt de impact op de resultatenrekening van de financiële instrumenten (aldus de hierboven vermelde swap-verrichtingen) geboekt bij de rubriek "variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". *(zie hieronder bij punt g)*

De intrestkosten worden opgedeeld volgens de vervaldatum en de kredietlijn en volgens het karakter van de intrestvoet. De gemiddelde intrestvoet van de 31 langlopende financiële schulden bedraagt voor 2012 4,29% (4,60% in 2011) (inclusief de marge van 115, 105, 110, 98, 84, 25, 15,4 of 12 basispunten). De financieringsmarges gingen sinds 2008 de hoogte in. Daartegenover daalden de rentevoeten. De intrestlasten op de lange termijnfinancieringen die de vennootschap betaalt worden verhoogd met een marge doorgerekend als erfpachtvergoeding (maandelijkse canon) die de vennootschap ontvangt *(zie ook bij "Risico's").*

intrestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de krediet	**2012**	**2011**
intrestkosten op langlopende financiële schulden	-3.091.390,25	-1.867.448,48
intrestkosten op kortlopende financiële schulden	-224.351,01	-254.824,72
totaal intrestkosten	**-3.315.741,26**	**-2.122.273,40**

intrestkosten opgedeeld volgens variabele / vaste intrestvoet	**2012**	**2011**
intrestkosten met vaste rentevoet	-3.315.741,26	-2.122.273,40
intrestkosten met variabele rentevoet	-271.316,87	-520.309,92
intrestopbrengsten met variabele rentevoet	271.316,87	520.309,92
totaal intrestkosten	**-3.315.741,26**	**-2.122.273,40**

f. Andere financiële kosten	**2012**	**2011**
bankkosten	-1.469,28	-1.007,32
totaal andere financiële kosten	**-1.469,28**	**-1.007,32**

g. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	**2012**	**2011**
variaties in de reële waarde van financiële passiva	-3.410.623,71	-6.521.005,17
- variaties in reële waarde: forward intrest rate swap	*-3.410.623,71*	*-6.521.005,17*
totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	**-3.410.623,71**	**-6.521.005,17**

Serviceflats Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. *(zie ook e. intrestkosten)* Voor de eerste 16 projecten die met vreemde middelen werden gefinancierd, *(zie ook bij "Financieringsstrategie en dekking van het renterisico")* werd de vlottende rentevoet die Serviceflats Invest dient te betalen ingevolge deze financieringsovereenkomsten ingedekt door swap-verrichtingen. Door deze swap-transacties die per project afgesloten worden, ontvangt Serviceflats Invest deze vlottende rentevoet en betaalt een vaste rentevoet aan Belfius Bank. Ingevolge de toepassing van IAS 39 wordt de impact op de resultatenrekening van de variaties van deze financiële instrumenten geboekt bij de rubriek "variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". De reële waarden (die op de afsluitdatum bevestigd wordt door de bank) van deze financiële instrumenten worden op de balans bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering), geboekt. Voor deze afgeleide producten wordt de dekkingsboekhouding niet toegepast. Deze IRS contracten behoren tot het niveau 2 in de zin van IFRS 7.

h. Belastingen	**2012**	**2011**
vennootschapsbelasting	-15.170,96	-17.936,61
totaal belastingen	**-15.170,96**	**-17.936,61**

Hoewel Serviceflats Invest onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, is de grondslag daarvoor zeer beperkt waardoor zij in de praktijk quasi geen vennootschapsbelasting zal betalen. In het algemeen zijn de huuropbrengsten, de financiële opbrengsten en de verwezenlijkte meerwaarden bij de realisatie van activa vrijgesteld van belastingen en wordt de vennootschapsbelasting berekend op de verworpen uitgaven, de abnormale voordelen en geheime commissielonen. Wegens het niet bestaan van tijdelijke verschillen tussen de fiscale en boekhoudkundige balans en resultatenrekening zijn er geen uitgestelde belastingen.

NETTORESULTAAT	**2.290.184,00**	**-1.395.648,83**

D. Toelichting vaste activa

a. Andere materiële vaste activa	**2012**	**2011**
Materieel vast activa voor eigen gebruik	**14.977,92**	**26.873,00**
installaties machines en uitrusting	1.499,96	3.002,24
meubilair en rollend materieel	13.477,96	23.771,91
overige vaste materiële activa	0,00	98,85
Andere	**7.578.409,40**	**21.495.172,22**
overige zakelijke rechten (betaalde opstalvergoedingen)	43,79	41,79
vorderingen projecten in voorbereiding	97.379,21	49.424,52
- Opwijk - 2de fase		*29.047,63*
- Assenede – Boekhoute	*67.935,28*	*6.267,81*
- Destelbergen - 2de fase	*29.443,93*	*1.095,50*
- Ham		*13.013,58*
vorderingen projecten in uitvoering	7.480.986,40	21.445.705,91
- Schilde		*119.560,90*
- Mol	*4.638.277,86*	*1.737.200,45*
- Vorselaar		*763.611,49*
- Beerse		*2.965.343,42*
- Liederkerke		*3.567.626,29*
- Meise		*2.888.002,43*
- Brugge - Sint-Michiels		*3.964.430,39*
- Brugge – 7-torentjes		*1.141.498,85*
- Sint Niklaas - 2de fase		*2.529.112,15*

- Heusden-Zolder		*1.769.319,54*
- Opwijk (2de project)	*387.291,19*	
- Ham	*2.455.417,35*	
totaal andere materiële vaste activa	**7.593.387,32**	**21.522.045,22**

Voor de geactiveerde bedragen met betrekking tot de projecten welke zich in de fase van voorbereiding bevinden, werden nog geen onroerende leasingovereenkomsten ondertekend. Desbetreffende toekomstige leasingnemers verbinden zich er evenwel toe alle kosten, voorzien om te worden opgenomen in de leasingovereenkomst, terug te betalen indien geen notariële akte wordt verleden en de verdere samenwerking wordt stopgezet.

Investerings- en afschrijvingstabel		
(andere materiële vaste activa voor eigen gebruik)	**2012**	**2011**
Aanschaffingswaarde		
saldo per einde vorig boekjaar	119.725,11	105.366,23
aanschaffingen	3.128,14	14.953,09
overdrachten en buitengebruikstellingen	-7.045,26	-594,21
saldo per einde van het boekjaar	**115.807,99**	**119.725,11**
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingsverliezen		
saldo per einde van het vorige boekjaar	-92.852,11	-83.151,42
afschrijvingen	-8.628,66	-10.294,90
overdrachten buitengebruikstellingen	650,70	594,21
saldo per einde van het boekjaar	-100.830,07	-92.852,11
Nettoboekwaarde	**14.977,92**	**26.873,00**

b. Financiële vaste activa	**2012**	**2011**
Andere - betaalde borgtochten in contanten	5.952,40	2.182,40
totaal financiële vaste activa	**5.952,40**	**2.182,40**

Een borgtocht t.b.v. € 2.182,40 werd betaald aan de eigenaar van de kantoren die gehuurd worden door Serviceflats Invest nv en een bedrag van € 3.770,00 aan een opdrachtgevend bestuur als borg.

c. Vorderingen financiële leasing		**2012**	**2011**
Projecten gefinancierd met eigen middelen van de vennootschap		**65.347.156,67**	**65.347.156,67**
- 1102.O.02	*Deurne*	*1.642.136,89*	*1.642.136,89*
- 1102.O.03	*Antwerpen - AKA*	*2.453.562,72*	*2.453.562,72*
- 1102.O.04	*Merksem*	*2.707.138,69*	*2.707.138,69*
- 1107.O.01	*Brecht*	*1.653.193,13*	*1.653.193,13*
- 1109.O.01	*Essen*	*1.439.363,34*	*1.439.363,34*
- 1110.O.01	*Hemiksem*	*1.685.377,26*	*1.685.377,26*
- 1113.V.01	*Kapellen*	*1.386.416,23*	*1.386.416,23*
- 1114.O.01	*Kontich*	*2.128.076,52*	*2.128.076,52*
- 1129.O.01	*Zoersel*	*1.314.386,48*	*1.314.386,48*
- 1130.O.01	*Zwijndrecht*	*1.651.929,65*	*1.651.929,65*
- 1301.O.01	*Arendonk*	*1.258.806,57*	*1.258.806,57*
- 1311.O.01	*Hoogstraten*	*1.471.431,71*	*1.471.431,71*
- 1321.O.01	*Ravels*	*1.836.289,37*	*1.836.289,37*
- 1322.O.01	*Retie*	*1.674.319,74*	*1.674.319,74*
- 1326.O.01	*Vosselaar*	*1.215.136,97*	*1.215.136,97*
- 2123.O.01	*Opwijk*	*815.873,14*	*815.873,14*
- 3103.O.01	*Brugge - St. Andries*	*2.453.927,05*	*2.453.927,05*
- 3108.O.01	*Torhout*	*1.306.796,30*	*1.306.796,30*
- 3109.O.01	*Zedelgem*	*957.988,07*	*957.988,07*
- 3410.O.01	*Waregem*	*4.854.264,93*	*4.854.264,93*
- 3205.O.01	*Lo-Reninge*	*660.172,61*	*660.172,61*
- 3307.O.01	*Wervik*	*1.160.527,86*	*1.160.527,86*
- 3408.O.01	*Menen*	*1.385.782,73*	*1.385.782,73*
- 3601.O.01	*Hooglede*	*1.437.339,01*	*1.437.339,01*
- 3605.O.01	*Lichtervelde*	*1.230.240,98*	*1.230.240,98*
- 3607.O.01	*Roeselare*	*1.901.389,12*	*1.901.389,12*
- 4101.O.01	*Aalst-blok A*	*1.391.689,62*	*1.391.689,62*
- 4101.O.01	*Aalst-blok B*	*1.532.456,33*	*1.532.456,33*
- 4108.O.01	*Ninove-Denderwindeke*	*1.212.658,83*	*1.212.658,83*
- 4108.O.02	*Ninove-Burchtstraat*	*1.149.451,51*	*1.149.451,51*

- 4204.O.01	*Hamme*	*1.361.852,97*	*1.361.852,97*
- 4204.O.02	*Hamme – Moerzeke*	*996.160,25*	*996.160,25*
- 4301.V.01	*Assenede – Bassevelde*	*888.510,01*	*888.510,01*
- 4301.O.02	*Assenede - Oosteeklo*	*1.046.421,43*	*1.046.421,43*
- 4402.V.01	*Deinze*	*1.204.571,93*	*1.204.571,93*
- 4403.O.01	*De Pinte*	*1.355.767,48*	*1.355.767,48*
- 4421.V.01	*Zulte*	*1.094.520,44*	*1.094.520,44*
- 5101.O.01	*As*	*1.457.524,43*	*1.457.524,43*
- 5111.O.01	*Leopoldsburg - Centrum*	*2.304.535,76*	*2.304.535,76*
- 5111.O.02	*Heppen*	*1.435.709,20*	*1.435.709,20*
- 5117.O.01	*Zonhoven*	*2.154.751,95*	*2.154.751,95*
- 5204.O.01	*Hamont-Achel*	*1.078.707,46*	*1.078.707,46*
Projecten gefinancierd met vreemde middelen		**82.253.971,70**	**52.163.372,32**
- 1102.O.01	*Antwerpen - Ekeren*	*1.735.239,29*	*1.731.724,68*
- 1122.O.01	*Schilde*	*2.471.297,09*	
- 1109.O.02	*Essen 2de fase*	*1.114.374,84*	*1.114.602,45*
- 1208.V.01	*Nijlen*	*1.259.420,86*	*1.266.572,31*
- 1304.O.01	*Beerse*	*4.151.001,06*	
- 1318.O.01	*Mol (*)*	*- 2.755.132,11*	
- 1325.O.01	*Vorselaar*	*2.613.329,68*	
- 2116.O.01	*Lennik*	*1.843.166,78*	*1.843.166,78*
- 2117.O.01	*Liedekerke*	*2.306.347,74*	
- 2121.O.01	*Meise*	*3.147.161,26*	
- 2134.O.01	*Zaventem - Sterrebeek*	*1.827.654,52*	*1.822.039,10*
- 2134.O.02	*Zaventem - St.Stevens Woluwe*	*2.965.085,01*	*2.965.084,98*
- 2218.O.01	*Kortenberg*	*2.398.855,72*	*2.398.855,72*
- 2228.O.01	*Tienen*	*3.382.906,85*	*3.382.906,85*
- 2228.O.02	*Tienen 2*	*3.455.560,46*	*3.455.560,46*
- 3103.O.02	*Brugge, 7-torentjes*	*2.176.406,51*	
- 3103.O.03	*Brugge, Ten Boomgaarde*	*3.277.885,84*	
- 3103.O.04	*Brugge, Vliedberg*	*2.313.489,93*	*2.313.489,93*
- 3204.O.01	*Kortemark*	*3.825.873,39*	*3.825.873,39*
- 3501.O.01	*Bredene*	*5.152.687,38*	*5.155.032,37*
- 3606.O.01	*Moorslede*	*1.183.631,96*	*1.183.631,96*
- 3601.O.02	*Hooglede, Gits*	*2.631.140,86*	*2.631.140,85*
- 4207.O.01	*Waasmunster*	*2.064.529,27*	*2.064.529,27*
- 4404.O.01	*Destelbergen*	*1.998.805,04*	*1.998.805,04*
- 4605.O.01	*Sint-Niklaas*	*1.732.787,41*	*1.732.787,41*
- 4605.O.02	*Sint-Niklaas, Priesteragie (*)*	*9.663.258,24*	
- 5102.O.01	*Beringen*	*2.079.192,56*	*2.079.192,56*
- 5110.O.01	*Heusden-Zolder*	*3.039.638,05*	
- 5117.O.02	*Zonhoven – 2de fase*	*2.097.879,99*	*2.097.879,99*
- 5203.O.01	*Dilsen-Stokkem*	*3.330.436,57*	*3.330.436,57*
- 5204.O.02	*Hamont-Achel – Achel*	*1.603.942,46*	*1.603.942,46*
- 1107.O.02	*Brecht, St. Job*	*2.166.117,19*	*2.166.117,19*
totaal vordering financiële leasing		**147.601.128,37**	**117.510.528,99**

In het bedrag van de totale vordering op 31/12/12 werd een bedrag begrepen van contractuele vooruitbetalingen van € 15.086.417,21. *(Brecht: 250.000,00 - Zoersel: 177.005,25 - Hoogstraten: 119.761,18 - Brugge: 264.490,49 - Zedelgem: 37.184,03 - Wervik: 55.361,52 - Moorslede: 228.000 - Achel: 1.383.000,00+158.042,75 - Zonhoven 2: 3.535.580,80 - Beringen: 900.000,00 - Sint-Niklaas: 1.650.000,00 - Lo-Reninge: 38.431,77 - Zulte: 825.623,15 - Nijlen: 1.160.000 - Brugge Vliedberg: 2.222.764,84 – St. Job: 2.081.171,43 – Brugge 7-torentjes: 2.091.057,24 – Meise: 3.023.454,94 – Brugge, Ten Boomgaarde: 3.149.341,29 – Liedekerke: 2.215.902,74 – Mol: 2.755.132,11 (*) deze vooruitbetaling werd ontvangen voor de contractueel bepaalde verschuldigheidsdatum, met name bij de voorlopige oplevering, terwijl de vooruitbetaling voor het project te Sint-Niklaas, Priesteragie nog niet werd ontvangen op de afsluitdatum t.b.v. € 6.087.852,69*

	2012	**2011**
Hierdoor bedraagt de investeringskost op 31/12	175.922.433,90	132.596.946,20
Totale bedrag van de vooruitbetalingen	-28.321.305,53	-15.086.417,21

De bedragen van de "vordering financiële leasing" stemmen overeen met de investeringskosten, verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen.

De in de leasingovereenkomst geraamde investeringskost mag slechts overschreden worden, al naar gelang het project, tot maximaal 2,5% van de bouwkosten. Voor Nijlen en Deinze werd 1% voorzien. Voor andere meerwerken dient de vennootschap vooraf een goedkeuring te ontvangen van de desbetreffende leasingnemer.
Volgende kosten worden opgenomen in de investeringskost: algemene aanneming, stockaannemingen zoals ventilatie, liften, badkamers, keukens en welzijnsalarmering, studiekosten van de vennootschap, erelonen architecten, veiligheidscoördinatie en EPB verslaggeving, projectleiding, kosten van technische controle, verzekeringskosten, nutsaansluitingen e.d. en de toepasselijke btw.
De einde-opstalvergoedingen, die gelijk zijn aan het bedrag vermeld bij "totale vordering financiële lease" dient terugbetaald te worden na de 30-jarige opstalperiode die op 31/12/12 een nog resterende looptijd heeft van gemiddeld 20,68 jaar.

	2012	2011
bruto investering (einde opstal, canon en huur)	324.249.577,20	274.893.815,47
vervallend < 1 jaar	8.578.522,08	7.496.286,12
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	34.314.088,32	29.985.144,48
vervallend > 5 jaar	281.356.966,80	237.412.384,87

De bruto investering in de lease is het totaal van de minimale te ontvangen leasebetalingen, in casu de nominale waarde van de einde-opstalvergoeding, de canon en de huur.

saldo leasingvordering en handelsvordering	160.901.205,70	130.919.539,21

Het saldo van de leasingvordering en de handelsvordering bestaat uit enerzijds de investeringskost van het gebouw, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële lease", de winstmarge gegenereerd tijdens de constructiefase en de actualisatie hiervan, begrepen bij de rubriek "handelsvorderingen e.a. vaste activa", exclusief het bedrag opgenomen in deze laatste rubriek m.b.t. de projecten in uitvoering t.b.v. € 300.053,98 voor boekjaar 2012 en € 102.257,92 voor boekjaar 2011.

onverdiende financieringsbaten	13.000.023,35	13.511.268,14

De onverdiende financieringsbaten betreffen de nog niet gerealiseerde winsten met betrekking tot de projecten in uitvoering en de opgeleverde projecten. (zie punt D.e.)

toekomstige canon en huurbetalingen	180.331.128,18	157.733.245,25
vervallend < 1 jaar (*)	8.578.522,08	7.496.286,12
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	34.314.088,32	29.985.144,48
vervallend > 5 jaar	137.438.517,78	120.251.814,65

(*) De toekomstige huurwaarde is voor boekjaar 2013 minstens gelijk aan de toekomstige canon (vervallend < 1 jaar), gezien deze vergoeding contractueel vastgelegd werd voor de volledige looptijd van de erfpacht. Dit bedrag van € 8.578.522,08 houdt nog geen rekening met nieuwe opgeleverde projecten die in erfpacht worden gegeven vanaf 1 januari 2013, noch met de jaarlijkse aanpassing aan de index der consumptieprijzen, noch met de verhoging ingevolge de afschaffing van de roerende voorheffing *(zie bij "1. Gebeurtenissen na de afsluiting: verhoging canonvergoedingen").*

geactualiseerd bedrag van alle vorderingen uit de leasingovereenkomsten op	01/01/2013	01/01/12
	166.159.719,47	140.974.304,44

Het geactualiseerde bedrag van alle vorderingen uit de leasingovereenkomsten werd berekend door de toekomstige cash-flows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vordering financiële lease" te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode, verhoogd met 250 basispunten (225 op 31 december 2011) voor een OCMW of 266 basispunten (241 op 31 december 2011) voor een vzw, zijnde de huidige financieringskost voor de vennootschap in de veronderstelling dat voor al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden.

d. Handelsvorderingen e.a. vaste activa		2012	2011
Projecten begrepen bij de rubriek "vordering financiële leasing"		**14.917.223,92**	**14.931.684,66**
Projecten gefinancierd met eigen middelen van de vennootschap		**10.002.811,25**	**10.002.756,89**
1102.O.02	*Deurne*	*478.924,04*	*478.924,04*
1102.O.03	*Antwerpen-AKA*	*367.488,15*	*367.488,15*
1102.O.04	*Merksem*	*357.323,60*	*357.323,60*
1107.O.01	*Brecht*	*551.605,41*	*551.605,41*
1109.O.01	*Essen*	*97.069,43*	*97.069,43*
1110.O.01	*Hemiksem*	*539.491,10*	*539.491,10*
1113.V.01	*Kapellen*	*221.203,66*	*221.203,66*
1114.O.01	*Kontich*	*627.553,46*	*627.553,46*
1129.O.01	*Zoersel*	*358,51*	*358,51*
1130.O.01	*Zwijndrecht*	*-102.425,64*	*-102.425,64*
1301.O.01	*Arendonk*	*85.610,26*	*85.610,26*
1311.O.01	*Hoogstraten*	*174.392,78*	*174.392,78*
1321.O.01	*Ravels*	*542.269,25*	*542.269,25*
1322.O.01	*Retie*	*175.368,67*	*175.368,67*
1326.O.01	*Vosselaar*	*133.438,87*	*133.438,87*
2123.O.01	*Opwijk*	*-11.392,95*	*-11.392,95*
3103.O.01	*Brugge-St. Andries*	*391.844,77*	*391.844,77*
3108.O.01	*Torhout*	*-2.674,70*	*-2.674,70*
3109.O.01	*Zedelgem*	*66.088,99*	*66.088,99*
3410.O.01	*Waregem*	*686.451,61*	*686.451,61*
3205.O.01	*Lo-Reninge*	*53.552,83*	*53.552,83*
3307.O.01	*Wervik*	*122.646,13*	*122.646,13*
3408.O.01	*Menen*	*141.762,87*	*141.762,87*
3601.O.01	*Hooglede*	*57.856,32*	*57.855,21*
3605.O.01	*Lichtervelde*	*61.400,17*	*61.400,17*
3607.O.01	*Roeselare*	*473.672,23*	*473.672,23*
4101.O.01	*Aalst Blok A*	*1.011,34*	*1.011,34*
4101.O.01	*Aalst Blok B*	*4.530,37*	*4.530,37*
4108.O.01	*Ninove-Denderwindeke*	*-69.789,43*	*-69.789,43*
4108.O.02	*Ninove-Burchtstraat*	*193.455,68*	*193.455,68*
4204.O.01	*Hamme*	*258.617,21*	*258.617,21*
4204.O.02	*Hamme-Moerzeke*	*359.220,60*	*359.220,60*
4301.V.01	*Assenede-Bassevelde*	*-59.837,89*	*-59.837,89*
4301.O.02	*Assenede-Oosteeklo*	*264.331,67*	*264.331,67*
4402.V.01	*Deinze*	*41.603,68*	*41.603,68*
4403.O.01	*De Pinte*	*254.589,63*	*254.589,63*
4421.V.01	*Zulte*	*261.347,94*	*261.347,94*
5101.O.01	*As*	*485.356,27*	*485.303,02*
5111.O.01	*Leopoldsburg-Centrum*	*806.379,36*	*806.379,36*
5111.O.02	*Heppen*	*471.671,78*	*471.671,78*
5117.O.01	*Zonhoven*	*245.327,52*	*245.327,52*
5204.O.01	*Hamont-Achel*	*194.115,70*	*194.115,70*
Projecten gefinancierd met vreemde middelen		**4.914.412,67**	**4.928.927,77**
1102.O.01	*Antwerpen - Ekeren*	*263.247,14*	*262.617,35*
1107.O.02	*Brecht, Sint-Job*	*56.934,77*	*56.934,77*
1109.O.02	*Essen, 2de fase*	*149.772,68*	*149.810,87*
1122.O.01	*Schilde*	*-165.962,15*	*-3.988,62*
1208.V.01	*Nijlen*	*104.973,22*	*105.825,14*
1304.O.01	*Beerse*	*15.188,76*	*-37.950,09*
1325.O.01	*Vorselaar*	*89.622,65*	*24.449,78*
2116.O.01	*Lennik*	*48.699,15*	*48.699,15*
2117.O.01	*Liedekerke*	*-61.859,76*	*-43.447,79*
2134.O.01	*Zaventem - Sterrebeek*	*285.719,85*	*284.689,16*
2134.O.02	*Zaventem - St. Stevens Woluwe*	*297.816,63*	*297.816,65*
2121.O.01	*Meise*	*45.383,52*	*13.700,50*
2218.O.01	*Kortenberg*	*287.723,14*	*287.723,14*
2228.O.01	*Tienen*	*569.235,04*	*569.235,04*
2228.O.02	*Tienen - 2de fase*	*264.895,89*	*264.895,89*
3103.O.02	*Brugge, 7-torentjes*	*-349.289,06*	*-65.828,47*
3103.O.03	*Brugge, Ten Boomgaarde*	*310.522,22*	*187.859,65*
3108.O.04	*Brugge, Vliedberg*	*176.170,36*	*176.170,36*
3204.O.01	*Kortemark*	*120.381,03*	*120.381,03*
3501.O.01	*Bredene*	*142.229,69*	*142.317,31*
3601.O.02	*Hooglede - Gits*	*-2.496,03*	*-2.496,03*
3606.O.01	*Moorslede*	*163.934,32*	*163.934,32*
4207.O.01	*Waasmunster*	*248.079,45*	*248.079,45*
4404.O.01	*Destelbergen*	*375.436,92*	*375.436,92*
4605.O.01	*Sint-Niklaas*	*196.671,58*	*196.671,58*
4605.O.01	*Sint-Niklaas (Priesteragie)*	*282.848,51*	*90.740,65*
5102.O.01	*Beringen*	*137.023,48*	*137.023,48*

5110.O.01	*Heusden-Zolder*	*-42.600,13*	*-26.483,22*
5117.O.02	*Zonhoven 2*	*131.390,90*	*131.390,90*
5203.O.01	*Dilsen-Stokkem*	*535.096,15*	*535.096,15*
5204.O.02	*Hamont-Achel - Achel*	*237.622,75*	*237.622,75*
Projecten begrepen bij de rubriek "andere materiële vaste activa"		**-300.053,98**	**-36.794,47**
Projecten gefinancierd met vreemde middelen		**-300.053,98**	**-36.794,47**
1318.O.01	*Mol*	*-214.818,96*	*-36.794,47*
2123.O.01	*Opwijk (2de project)*	*-8.410,61*	
5107.O.01	*Ham*	*-76.824,41*	
totaal geactiveerde economische waarde		**14.617.169,94**	**14.894.890,19**
	beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)	*-277.720,25*	*-206.171,19*

(*) de beweging ten aanzien van vorig boekjaar betreft de bijkomende opnames bij de "Andere operationele opbrengsten" van de winst die wordt toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase

Voor projecten in uitvoering wordt de winst conform IAS 11 opgenomen in de resultatenrekening à rato van de gelopen kost ten opzichte van de gebudgetteerde kost.

	2012	2011
winst toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase	14.617.169,94	14.894.890,19
afname door afboeking van de canon-ontvangsten	-1.617.146,59	-1.383.622,05
totaal handelsvordering	**13.000.023,35**	**13.511.268,14**

	totaal (31/12/12)		
beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)	*13.000.023,35*	*-511.244,79*	*-462.772,89*
(*) waarvan			
actualisatie door afname van de canon-ontvangsten	*-1.617.146,59*	*-233.524,54*	*-256.601,70*
inboeking economische winstmarge leasingovereenkomsten	*14.617.169,94*	*-277.720,25*	*-206.171,19*

TOTAAL VASTE ACTIVA	**168.200.491,44**	**152.546.024,75**

E. Toelichting vlottende activa

a. Handelsvorderingen	2012	2011
klanten *(*)*	249.860,61	109.206,79
te ontvangen creditnota's	532,08	0,00
leveranciers positief saldo	9.742,68	0,00
totaal handelsvorderingen	**260.135,37**	**109.206,79**

(*) bij het opmaken van de financiële staten werd nog 1 openstaande vordering niet voldaan ten aanzien van 31/12/12 t.b.v. € 137.852,69

b. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	2012	2011
belastingen	17.129,92	112.195,78
bezoldigingen en sociale lasten	0,00	0,00
andere diverse vorderingen	210.524,78	25.322,05
betaalde facturen m.b.t. uitgevoerde omgevingswerken	*210.524,78*	*25.322,05*
totaal belastingvorderingen e.a. vlottende activa	**227.654,70**	**137.517,83**

De betaalde facturen m.b.t. de uitgevoerde omgevingswerken worden ofwel door de Vlaamse Gemeenschap gesubsidieerd of terugbetaald door het OCMW of de vzw.

c. Kas en kasequivalenten	2012	2011
zichtrekeningen bij financiële instellingen	1.245.987,20	393.969,73
kasgeld	216,57	199,43
korte termijn deposito	0,00	5.000.000,00
totaal kas en kasequivalenten	**1.246.203,77**	**5.394.169,16**

d. Overlopende rekeningen van het actief	2012	2011
over te dragen kosten	32.789,86	3.346,28
verkregen opbrengsten - intresten	465,26	11.475,51
verkregen opbrengsten - canon	19.436,06	87.068,47
totaal overlopende rekeningen	**52.691,18**	**101.890,26**
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	**1.786.685,02**	**5.742.784,04**
TOTALE ACTIVA	**169.987.176,46**	**158.288.808,79**

F. Toelichting eigen vermogen

a. Kapitaal	2012	2011
geplaatst kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00
totaal kapitaal	**60.744.395,00**	**60.744.395,00**

Alle aandelen zijn volstort en zijn aan toonder, op naam of gedematerialiseerd. De aandelen aan toonder die niet zijn ingeschreven op een effectenrekening, worden van rechtswege omgezet in gedematerialiseerde aandelen op 1 januari 2014.

Evolutie van het kapitaal

datum	verrichting	kapitaalbeweging
30/10/1995	oprichting	1.249.383,36
07/02/1996	kapitaalverhoging door uitgifte aandelen	59.494.445,95
16/05/2001	Kapitaalverhoging omzetting naar euro	565,69
		60.744.395,00

categorie	aantal	fractiewaarde	t.o.v. aantal bijzondere aandelen
Bijzondere aandelen	**150**	**892.425,00**	**100,00 %**
Belfius Bank nv	80	475.960,00	53,33 %
BNP Paribas Fortis nv	30	178.485,00	20,00 %
KBC Bank nv	30	178.485,00	20,00 %
Petercam nv	10	59.495,00	6,67 %
Gewone aandelen	**10.060**	**59.851.970,00**	
	10.210	**60.744.395,00**	

ARTIKEL 5 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12- KAPITAAL
Het kapitaal bedraagt zestig miljoen zevenhonderd vierenveertigduizend driehonderd vijfennegentig Euro (€ 60.744.395). Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door tienduizend tweehonderd en tien (10.210) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, waarvan honderdvijftig (150) bijzondere aandelen en tienduizend zestig (10.060) gewone aandelen. Bijzondere aandelen hebben dezelfde rechten als de gewone aandelen, en daarenboven de rechten zoals bepaald in artikel 11, 15, 16, 17, 18, 19, 30, en 34 van deze statuten. Alle aandelen dienen van bij de onderschrijving volledig volgestort te zijn.

ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12- TOEGESTAAN KAPITAAL
De raad van bestuur is gemachtigd om het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van zestig miljoen zevenhonderd vierenveertigduizend driehonderd vijfennegentig Euro (€ 60.744.395). Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 27 juni 2012. Zij is hernieuwbaar. Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks en deze statuten. De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.m. inzake stemrecht, dividendrecht (o.m. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend) en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden

die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien. Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in het eerste tot het vijfde lid van dit artikel, kan de raad van bestuur tevens warrants (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten waarnaar wordt verwezen in het vierde lid, en dit steeds met naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks en deze statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van vennootschappen, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht enkel beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 7.1 van deze statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 7.2 van deze statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 7.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 27/06/12 - WIJZIGING VAN HET KAPITAAL
Onverminderd de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de raad van bestuur, en mits inachtname van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een Notaris. Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geplaatst die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien. Bij vermindering van het geplaatst kapitaal moeten de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en dienen de overige regels vervat in de artikelen 612 en 613 Wetboek van Vennootschappen te worden geëerbiedigd. Indien de vennootschap overgaat tot een kapitaalverhoging, legt zij overeenkomstig artikel 3, §4 Besluit Vrijstelling Successierechten het ermee overeenstemmend bijkomend goedgekeurd projectenplan voor.
7.1 Kapitaalverhoging in geld
In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet tenminste aan de volgende voorwaarden:
1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.
Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de kapitaalverhoging in geld niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.
7.2 Kapitaalverhoging in natura
Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen, volgende voorwaarden worden nageleefd:
1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbreng-overeenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
3. behalve indien de uitgifteprijs alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten. Voor de toepassing van punt 2 hierboven is het toegestaan om van het in punt (b) van punt 2 bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De raad van bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag. De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder dit artikel 7.2 zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.
7.3 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen
De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 7.2 zijn mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen. In dit geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.
7.4 Kapitaalverhoging bij een institutionele vastgoedbevak
Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een institutionele vastgoedbevak tegen een prijs die 10 % of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, stelt de raad van bestuur een verslag op waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de openbare vastgoedbevak. Dit verslag en de toegepaste

waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris van de openbare vastgoedbevak in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de raad van bestuur en van de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdatum van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs wordt vastgesteld, indien dit eerder gebeurt, gepubliceerd conform artikel 35 en volgende van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007. Voor de toepassing van de vorige leden is het toegestaan om van het in punt (b) van het eerste lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur van de openbare vastgoedbevak het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in zijn jaarlijks financieel verslag toelicht. Ingeval de institutionele vastgoedbevak niet genoteerd is, wordt het in het eerste lid bedoelde disagio enkel berekend op basis van een netto-inventariswaarde die van ten hoogste vier maanden dateert. Dit artikel 7.4 is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van de openbare vastgoedbevak.

De Vlaamse Regering besliste op 14 maart 2008 dat de verplichtingen van partijen, zoals vastgelegd in een overeenkomst tussen de vennootschap en de Vlaamse Regering (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad d.d. 17/01/1996 en licht gewijzigd op 03/12/1996), zal behouden blijven tot de bouw en financiering van 2.000 flats bereikt zal zijn, waarbij werd rekening gehouden met de goedgekeurde verhoging van de subsidie (beslissing Vlaamse Regering 16/05/08). Op 22 juli 2008 werd een addendum ondertekend waarin deze verplichtingen werden vastgelegd en waarbij tevens rekening werd gehouden met de goedgekeurde verhoging van de subsidie (beslissing Vlaamse Regering van 16/05/2008).
Voor de verderzetting van het investeringsprogramma tot 1.999 flats zal de bevak een beroep doen op vreemde middelen en wordt er geen nieuwe aandelenuitgifte in het vooruitzicht gesteld. De bijkomende flats worden met vreemde middelen gefinancierd voor zover de wettelijke schuldgraad niet overschreden wordt. *(zie punt "schuldgraad")*

De definitie van eigen vermogen die voor beleidsdoeleinden gehanteerd wordt stemt overeen met de wettelijke definitie van kapitaal, uitgiftepremies, reserves en overgedragen resultaat.

Het kapitaal kan worden verhoogd door de raad van bestuur zoals bepaald in artikel 6 en 7 van de gecoördineerde statuten per 27 juni 2012.

Transparantiewetgeving
"Informatie bedoeld in artikel 15 en 18 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen"

Totaal kapitaal	60.744.395,00
Totaal aantal stemrecht-verlenende effecten	10.210 aandelen
Totaal aantal stemrechten	10.210
Aantal stemrecht-verlenende gewone aandelen die elk recht geven op 1 stem	10.060 aandelen
Aantal stemrecht-verlenende bijzondere aandelen die elk recht geven op 1 stem	150 aandelen

Naast de wettelijke drempels voorzien de per 27 juni 2012 gecoördineerde statuten (artikel 14 – Kennisgeving van belangrijke deelnemingen), met toepassing van art. 18 van de Wet van 2 mei 2007, een bijkomende statutaire drempel van 3% voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de Transparantiewet (dit zijn kennisgevingen in geval van (o.m.) het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels). Ingevolge de invoering van deze statutaire drempel, dienen de aandeelhouders die deze statutaire drempel bereiken of overschrijden, een kennisgeving te verrichten overeenkomstig de bepalingen van de Transparantiewet en haar uitvoeringsbesluiten, ongeacht of een verwerving of overdracht heeft plaatsgevonden of niet. Deze kennisgeving dient te gebeuren binnen de tien handelsdagen na de openbaarmaking van voormelde statutaire drempel. Deze kennisgevingsplicht betreft een permanente verplichting, die dient te worden vervuld telkens een wettelijke of statutaire drempel wordt bereikt, onder-, of overschreden.

Contactpersoon kennisgevingen Transparantiewetgeving: Dhr. Peter Van Heukelom, Algemeen Directeur, telefoonnummer 03/222.94.94 of e-mail peter.vanheukelom@sfi.be.

De vennootschap ontving het afgelopen boekjaar geen enkele kennisgeving in de zin van de Transparantiewetgeving (titel II van de wet van 2 mei 2007 en KB van 14 februari 2008), noch in de zin van artikel 514 en 515bis van het Wetboek van vennootschappen. Overeenkomstig de circulaire FMI/2012_01 d.d. 11 januari 2012 wordt elke wijziging in de rechten verbonden aan de diverse aandelencategorieën, openbaar gemaakt.

b. Reserves	**2012**	**2011**
e. Reserve voor het saldo van variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten *(die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS)* (+/-)	-12.902.149,00	-6.381.143,83
m. Andere reserves		
Over te dragen resultaat (impact IFRS openingsbalans)	11.283.515,27	11.283.515,27
n. Overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	5.645.642,69	5.676.336,35
totaal reserves	**4.027.008,96**	**10.578.707,79**

c. Resultaat van het boekjaar	**2012**	**2011**
resultaat van het boekjaar	2.290.184,00	-1.395.648,83
totaal resultaat	**2.290.184,00**	**-1.395.648,83**

TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**67.061.587,96**	**69.927.453,96**

G. Toelichting verplichtingen

a. Langlopende financiële schulden

		aanvang lening	*terugbetaling nominaal bedrag*	**2012**	**2011**
3606.O.01	Moorslede	*01/02/06*	*01/02/33*	1.187.486,05	1.187.486,05
4207.O.01	Waasmunster	*02/11/05*	*02/11/32*	2.067.360,12	2.067.360,12
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren	*01/05/06*	*02/05/33*	1.618.798,95	1.618.798,95
4404.O.01	Destelbergen	*01/10/06*	*03/10/33*	1.885.159,00	1.885.159,00
2218.O.01	Kortenberg	*01/04/07*	*03/04/34*	2.147.304,69	2.147.304,69
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	*01/10/07*	*02/10/34*	1.511.366,06	1.511.366,06
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	*01/12/07*	*01/12/34*	3.003.107,81	3.003.107,81
2228.O.01	Tienen	*01/03/08*	*01/03/35*	2.993.023,90	2.993.023,90
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	*01/05/08*	*02/05/35*	1.667.307,15	1.667.307,15
4605.O.01	Sint-Niklaas	*01/01/09*	*02/01/36*	1.736.652,10	1.736.652,10
5117.O.02	Zonhoven 2	*01/08/09*	*01/08/36*	2.406.536,94	2.406.536,94
5102.O.01	Beringen	*01/10/09*	*01/10/36*	2.283.967,00	2.283.967,00
3103.O.04	Brugge-Vliedberg	*31/12/09*	*31/12/36*	3.222.432,60	3.222.432,60
2228.O.02	Tienen - 2de fase	*31/12/09*	*31/12/36*	3.786.791,31	3.786.791,31
1208.V.01	Nijlen	*01/08/10*	*01/07/27*	1.358.100,72	1.358.100,72
2134.O.02	Zaventem - St. St. Woluwe	*01/05/10*	*01/02/27*	3.061.479,19	3.061.479,19
1109.O.02	Essen - uitbreiding	*01/03/10*	*03/08/26*	1.213.164,72	1.213.164,72
3601.O.02	Hooglede – Gits	*03/10/11*	*02/10/32*	2.700.000,00	2.700.000,00
3204.O.01	Kortemark	*01/12/11*	*30/11/28*	3.900.000,00	3.900.000,00
1107.O.02	Brecht – St. Job	*01/12/11*	*30/11/28*	2.240.000,00	2.240.000,00
3501.O.01	Bredene	*01/12/11*	*30/11/32*	5.350.000,00	5.350.000,00
2116.O.01	Lennik	*31/05/11*	*31/12/28*	1.750.000,00	1.750.000,00
2117.O.01	Liedekerke	*13/03/12*	*12/03/29*	2.310.000,00	
5110.O.01	Heusden-Zolder	*31/01/12*	*31/01/31*	3.150.000,00	
1304.O.01	Beerse	*30/03/12*	*30/03/30*	4.120.000,00	
4605.O.02	Sint-Niklaas, Priesteragie	*30/03/12*	*01/04/36*	4.800.000,00	
2121.O.01	Meise	*30/04/12*	*30/04/29*	2.800.000,00	
1318.O.01	Mol	*31/10/12*	*31/10/29*	2.900.000,00	
3103.O.02	Brugge	*01/12/12*	*30/11/33*	2.100.000,00	
3103.O.03	Brugge, Ten Boomgaarde	*31/01/12*	*31/01/31*	3.200.000,00	
1325.O.01	Vorselaar	*31/01/12*	*31/01/31*	2.500.000,00	
totaal langlopende financiële schulden				**80.970.038,31**	**53.090.038,31**

Alle langlopende financiële schulden hebben een vervaldatum van het nominale bedrag op meer dan 5 jaar (initiële looptijd van 27 jaar of voor de laatst afgesloten financieringen tot maximaal 21 jaar), en worden gewaarborgd ten aanzien van Belfius Bank, KBC Bank of ING Bank middels een door het OCMW of de vzw gestelde waarborg *(zie "Risico's").*

Leningen afgesloten bij Belfius Bank voor een totale waarde van € 35.791.947,59
De lening voorziet een betaling van een maandelijkse vlottende rentevoet. Deze werd ingedekt door de afgesloten swap verrichting welke deze vlottende rentevoet omzet naar een vaste rentevoet.
De vaste rentevoet wordt jaarlijks betaald, de vlottende maandelijks.
Lening afgesloten bij ING Bank voor een totale waarde van € 1.358.100,72 voor het project te Nijlen
De financiering bevat een forward rentevoet voor de opname van gelden in augustus 2010.
Leningen afgesloten bij Belfius Bank en KBC Bank
Voor deze financiering werd geen gebruik gemaakt van een forward rate agreement, noch van een swap-verrichting zoals bij de voorgaande financieringen. De rentevoet, die vast zal zijn voor de volledige looptijd, wordt bepaald bij de opname van de gelden *(zie "Risico's").*
Nieuwe leningen afgesloten voor opname van gelden in de loop van 2013 (ten laatste 2014) bij Belfius Bank voor maximum € 7,25 miljoen
Ook voor deze financieringen zal de rentevoet bepaald worden bij de opname van de gelden en wordt geen gebruik gemaakt van een financieel product. De rentevoet, die vast zal zijn voor de volledige looptijd, wordt bepaald bij de opname van de gelden *(zie "Risico's").*

Totale bedrag van nog op te nemen lange termijnfinancieringen op 31 december 2012	7.250.000,00
Opgenomen bedrag waarvoor swap-verrichtingen werden vastgelegd op 31 december 2012	35.791.947,59
Opgenomen bedrag waarvoor een forward rentevoet werd vastgelegd op 31 december 2012	45.178.100,72

b. Andere langlopende financiële verplichtingen	**2012**	**2011**
reële waarde van de afgesloten intrest rate swaps	16.353.213,00	12.902.149,00
totaal langlopende financiële schulden	**16.353.213,00**	**12.902.149,00**

Serviceflats Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. *(zie C.e. intrestkosten + C.g. variaties in reële waarde van financiële passiva)*
De reële waarden van de financiële instrumenten met betrekking tot deze financieringen worden bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering), geboekt. Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de resultatenrekening.

c. Kortlopende financiële schulden	**2012**	**2011**
straight loans	0,00	16.100.000,00
totaal kortlopende financiële schulden	**0,00**	**16.100.000,00**

De bevak deed in 2011 en 2012 beroep op straight loans bij Belfius Bank om de tijdelijke liquiditeitsbehoeften te financieren, waarvoor een rentevergoeding werd aan de geldende euribor, verhoogd met een marge van resp. 45, 53, 65 of 80 basispunten al naargelang de looptijd. Deze straight loans werden gedurende boekjaar 2012 volledig terugbetaald.

d. Handelsschulden	**2012**	**2011**
Andere		
- leveranciers	2.110.093,67	4.143.138,88
- ingehouden waarborgen	0,00	430,30
- te ontvangen facturen	2.733.246,21	1.371.546,65
- belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	462.230,10	153.877,32
totaal handelsschulden	**5.305.569,98**	**5.668.993,15**

De algemene aanneming en de stockaannemingen (badcellen, ventilatie, welzijnsalarmering, liften, domotica, keukens) worden toegewezen aan de aannemer met de meest gunstige bieding. Het contractueel nog verschuldigde bedrag aan de aannemers bedraagt op 31/12/12 € 4.149.797,15, voor wat betreft de projecten die op balansdatum in uitvoering zijn. Dit is het verschil tussen wat reeds gefactureerd werd en het contractueel toegewezen bedrag.

e. Andere kortlopende verplichtingen	**2012**	**2011**
te betalen dividenden vorige boekjaren	64.552,31	147.532,31
diverse schulden	0,00	0,00
totaal andere kortlopende verplichtingen	**64.552,31**	**147.532,31**

f. Overlopende rekeningen van het passiva	**2012**	**2011**
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	35.422,34	0,00
te betalen kosten	196.792,56	452.642,06
totaal overlopende rekeningen van het passiva	**232.214,90**	**452.642,06**

TOTAAL VERPLICHTINGEN	**102.925.588,50**	**88.361.354,83**
TOTAAL PASSIVA	**169.987.176,46**	**158.288.808.79**

H. Voorwaardelijke verplichtingen

Woonvoorrang-recht: maximale dagprijs woonvoorrang-gerechtigde aandeelhouders
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 consumptieprijzen en bedraagt op 1 januari 2013 € 22,19. 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, zoals voorzien in de modaliteiten van het woonvoorrangrecht, gevestigd blijft.
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, en een berekening van een betrouwbare provisie is hierdoor onmogelijk.
Op 31 december 2012 maken 3 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht. Voor het project te Kapellen en te Heusden-Zolder verleent de vennootschap een tussenkomst aan de betrokken verhuurders van € 1.299,76 voor het jaar 2012, zijnde het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de verhuurder gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Bij de andere aandeelhouder die gebruik maakt van het woonvoorrangrecht, is er geen overschrijding van de maximale dagprijs. Hiervoor dient de vennootschap geen tussenkomst te verlenen.
Alle informatie betreffende het woonvoorrangrecht kan verkregen worden op de zetel van de vennootschap en eveneens geraadpleegd worden op de website www.sfi.be.

I. Ontvangen borgtochten van aannemers

Wanneer een project, na de procedure van aanbesteding, wordt gegund aan een algemene aannemer, dient deze conform de administratieve bepalingen bij de inschrijving, een borg te stellen gelijk aan 5% van de oorspronkelijke aannemingssom. Deze borg kan aangewend worden bij vertraging wegens laattijdige uitvoering of bij gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering van de opdracht of zelfs bij ontbinding of verbreking ervan. De bankwaarborg wordt met de helft vrijgegeven wanneer het serviceflatgebouw voorlopig wordt opgeleverd. Bij definitieve oplevering van een gebouw wordt de volledige borg vrijgegeven. Bij het opmaken van de jaarrekening had de vennootschap waarborgen voor een totaal bedrag van € 2.045.890,00.

BEDRIJFSEGMENTATIE: ERFPACHTVERGOEDINGEN UIT EIGEN - OF VREEMDE MIDDELEN

	eigen middelen		vreemde middelen		niet toegewezen		totaal	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
VERKORTE RESULTATENREKENING								
huurinkomsten	6.079.735,54	5.834.955.97	3.478.256,37	2.243.137,99			**9.557.991,91**	**8.078.093,96**
algemene kosten van de vennootschap					-1.414.815,35	-1.421.861.51	**-1.414.815,35**	**-1.421.861,51**
andere operationele kosten en opbrengsten	-1.299,76	-1.168.00	677.202,48	384.517,73	25.584,43	2.689.01	**701.487,15**	**386.038,74**
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge projecten	54,36	-39.732,73	-277.774,61	-166.438,47			**-277.720,25**	**-206.171,20**
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE							**8.566.943,46**	**6.836.099,99**
OPERATIONEEL RESULTAAT							**8.566.943,46**	**6.836.099,99**
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps			-3.410.623,71	-6.521.005,17			**-3.410.623,71**	**-6.521.005,17**
prefinancieringsopbrengsten			408.226,97	414.609,07			**408.226,97**	**414.609,07**
andere financiële opbrengsten					58.017,47	15.286,07	**58.017,47**	**15.286,07**
intrestkosten			-3.315.741,26	-2.122.273,40			**-3.315.741,26**	**-2.122.273,40**
andere financiële kosten					-1.469,28	-1.007,32	**-1.469,28**	**-1.007,32**
FINANCIEEL RESULTAAT							**-6.261.588,50**	**-8.214.390,75**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**6.078.435,78**	**5.833.787,97**	**-2.440.453,76**	**-5.767.452,25**	**-1.332.681,42**	**-1.404.893,75**	**2.305.354,96**	**-1.378.290,76**
vennootschapsbelasting					-15.170,96	-17.358,08	**-15.170,96**	**-17.358,08**
NETTORESULTAAT	**6.078.435,78**	**5.833.787,97**	**-2.440.453,76**	**-5.767.452.25**	**-1.347.852,38**	**-1.422.251,83**	**2.290.184,00**	**-1.395.648,84**
VERKORTE BALANS								
ACTIVA								
projecten in voorbereiding/in aanbouw			7.578.365,61	21.495.130.43			**7.578.365,61**	**21.495.130,43**
vorderingen financiële leasing	65.347.156,67	65.347.156.67	82.253.971,70	52.163.372.32			**147.601.128,37**	**117.510.528,99**
handelsvorderingen-geactualiseerde winstmarge projecten	8.370.864,30	8.810.888.51	4.629.159,05	4.700.379.63			**13.000.023,35**	**13.511.268,14**
overige activa					1.807.659,13	5.774.881,23	**1.807.659,13**	**5.771.881,23**
	73.718.020,97	**74.158.045,18**	**94.461.496,36**	**78.358.882,38**	**1.807.659,13**	**5.771.881,23**	**169.987.176,46**	**158.288.808,79**
PASSIVA								
eigen vermogen					-67.061.587,96	-69.927.453,96	**-67.061.587,96**	**--69.927.453,96**
langlopende financiële schulden			-80.970.038,31	-53.090.038,31			**-80.970.038,31**	**-53.090.038,31**
andere langlopende financiële verplichtingen			-16.353.213,00	-12.902.149,00			**-16.353.213,00**	**-12.902.149,00**
kortlopende financiële verplichtingen - straight loans				-16.100.000,00			**0,00**	**-16.100.000,00**
overige verplichtingen					-5.602.337,19	-6.269.167,52	**5.602.337,19**	**-6.269.167,52**
			-97.323.251,31	**-82.092.187,31**	**-72.663.925,15**	**-76.196.621,48**	**169.987.176,46**	**158.288.808,79**

VI. VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Hierbij verklaren Peter VAN HEUKELOM, Willy PINTENS en Dirk VAN DEN BROECK, gedelegeerd bestuurders, dat voor zover hen gekend,
de jaarrekening die werd opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en dat dit jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur
De gedelegeerd bestuurders,

P. VAN HEUKELOM W. PINTENS D. VAN DEN BROECK

VII. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2012, zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen.

Verslag over de jaarrekening

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Serviceflats Invest NV ("de Vennootschap") voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2012, opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2012, de resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de samenvatting van de voornaamste waarderingsregels en de andere toelichtingen. Het balanstotaal bedraagt EUR 169.987.176,46 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR 2.290.184,00.

Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur voor het opstellen van de jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne beheersing die het noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Vennootschap in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de Vennootschap van de jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels, de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken en van de Raad van Bestuur van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons niet aangepast oordeel te baseren.

Niet aangepast oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening, een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap op 31 december 2012 evenals van haar resultaten voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechterlijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook van het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de Vennootschap.

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om de naleving van bepaalde wettelijke en bestuursrechterlijke voorschriften na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende vermeldingen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel 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;
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen;
- 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;

2

- Overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, vestigen we uw aandacht op de beslissingen die door de Raad van Bestuur op datum van 11 januari 2012 en 21 maart 2012 werden genomen met toepassing van de bijzondere procedure voorzien in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen in geval een beslissing wordt genomen waarbij een of meerdere bestuurders een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort. In casu ging het om een beslissing inzake het bonussysteem van het personeel en de toekenning van een bonus aan het personeel waarvan een bestuurder deel uitmaakt. Wij verwijzen terzake naar de toelichting die werd opgenomen in punt 9 van het jaarverslag van de Raad van Bestuur.

Sint-Stevens-Woluwe, 4 april 2013

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door

Roland Jeanquart
Bedrijfsrevisor

3

VIII. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

1. INLEIDING

In uitvoering van de Belgische Corporate Governance Code heeft de raad van bestuur van Serviceflats Invest NV ("**SFI**" of de "**vennootschap**") op 7 december 2005 haar Corporate Governance Charter goedgekeurd. Het Corporate Governance Charter wordt in functie van de ontwikkelingen van het beleid inzake corporate governance op regelmatige wijze geactualiseerd. Op 27 juni 2012 werd een volledig herwerkte versie van het charter goedgekeurd door de raad van bestuur. Dit charter wordt jaarlijks geactualiseerd. Laatste update: 3 april 2013.

In overeenstemming met artikel 96, §2, 1° van het Wetboek van vennootschappen ("**W.Venn.**") (zoals gewijzigd door de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen) en het Koninklijk Besluit van 6 juni 2010 houdende aanduiding van de na te leven Code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, dient SFI de Belgische Corporate Governance Code 2009 na te leven.

De Belgische Corporate Governance Code 2009 is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be. SFI hanteert deze als referentiecode en doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de normen ter zake. Hierbij wordt rekening gehouden met het specifieke karakter van de vennootschap.

De Corporate Governance Code 2009 hanteert het "pas toe of leg uit"-principe, waarbij afwijkingen van de aanbevelingen moeten worden verantwoord.

De vennootschap volgt de Belgische Corporate Governance Code 2009, met uitzondering van:

- Bepaling 2.9. van de Code 2009 – Secretaris: gelet op het beperkt aantal en de eenvoud van de procedures, regels en reglementen die op de werking van de raad van toepassing zijn, wordt geen secretaris aangesteld. Elke bestuurder kan zich wel voor elke vraag hieromtrent rechtstreeks wenden tot de Algemeen Directeur van de vennootschap.
- Bepaling 4.5 - bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen van niet-uitvoerend bestuurders: De heer De Peuter (niet-uitvoerend bestuurder) vervult meer dan 5 mandaten als bestuurder in beursgenoteerde vastgoedcertificaten. De raad van bestuur heeft hiervan akte genomen op 13 januari 2010 en terzake geen bezwaar gemaakt, gezien de certificaten als een financieringsproduct eerder dan als een operationele vennootschap dienen beschouwd te worden. De raad van bestuur stelt ook vast dat hierdoor zijn beschikbaarheid als bestuurder voor de vennootschap geenszins wordt bezwaard.
- Principe 5. van de Code 2009 – Gespecialiseerde Comités: Omwille van de beperkte omvang van de vennootschap, en gezien de evenwichtige samenstelling van de raad en de frequentie van vergaderen, worden geen comités opgericht die een adviserende functie hebben t.a.v. de bevoegdheden van de raad van bestuur inzake audit, benoeming en remuneratie, maar zal de raad deze taken zelf en in plenaire vergadering op zich nemen. SFI is tevens wettelijk niet verplicht om een audit- en remuneratiecomité op te richten.

Het Corporate Governance Charter kan worden geraadpleegd via de website van de vennootschap www.sfi.be en kan worden aangevraagd op de zetel van de vennootschap en kan op verzoek eveneens worden bezorgd per brief, e-mail of fax.

De raad van bestuur dient in zijn jaarverslag een specifiek hoofdstuk te wijden aan corporate governance (de "**Corporate Governance Verklaring**"), waarin de praktijken van de vennootschap inzake corporate governance tijdens het betrokken boekjaar worden besproken, met inbegrip van de specifieke informatie die wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en de Corporate Governance Code 2009.

Dit Corporate Governance Charter wordt onder de titel Corporate Governance Verklaring integraal opgenomen in het Jaarverslag 2012.

2. RAAD VAN BESTUUR

AANTAL LEDEN

De raad van bestuur telt een variabel aantal leden. Het minimumaantal bestuurders bedraagt vijf. Overeenkomstig artikel 9, §1 van het het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (het "**Vastgoedbevak**-KB") telt de raad van bestuur minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526*ter* W.Venn.

PROFIEL

De raad van bestuur is zo samengesteld dat de openbare vastgoedbevak autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd.

De bestuurders dienen de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de functie passende bekwaamheid te beschikken zoals vereist door het Vastgoedbevak-KB. Onder voorbehoud van aanvaarding door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de "**FSMA**"), kan de voor de functie passende bekwaamheid blijken uit hun ervaring en kennis m.b.t. vastgoed in het algemeen, m.b.t. de doelgroep van de leasingnemers (OCMW's en sociale vzw's) of m.b.t. de doelgroep van de bewoners, nl. ouderen.

De bestuurders dienen geen aandeelhouder te zijn.

Het is de bestuurders toegestaan bijkomende bestuursmandaten op te nemen in al dan niet beursgenoteerde bedrijven. Zij moeten de voorzitter van de raad van bestuur hiervan in kennis stellen. In overeenstemming met de Corporate Governance Code 2009 mogen de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan vijf bestuurdersmandaten in beursgenoteerde vennootschappen bekleden, behoudens toestemming door de raad van bestuur (als toepassing van het "pas toe of leg uit"-principe). Eventuele wijzigingen in de andere engagementen en nieuwe engagementen van de bestuurders buiten de vennootschap, worden door de bestuurders ten gepaste tijde gemeld aan de voorzitter van de raad van bestuur.

Op basis van artikel 518*bis*, §1 W.Venn., ingevoerd door de Wet van 28 juli 2011, dient ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur (afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal) van een ander geslacht te zijn dan dat van de overige leden, en dit vanaf de eerste dag van het achtste boekjaar dat aanvangt na 14 september 2011, d.i. vanaf 1 januari 2019.

SFI streeft ernaar om uiterlijk tegen de door de wet opgelegde einddatum aan het vereiste quotum van vrouwelijke bestuursleden tegemoet te komen, en zal hier in de toekomst rekening mee houden wanneer voorstellen tot benoeming in overweging worden genomen. De vennootschap ziet er in elk geval op toe dat de raad van bestuur is samengesteld met oog voor diversiteit in het algemeen, alsook complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis.

DUUR VAN HET MANDAAT

De duur van het bestuurdersmandaat mag vier jaar niet overschrijden. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar na een gunstige evaluatie van hun engagement en effectiviteit door de raad van bestuur.

BENOEMING

De leden van de raad van bestuur worden benoemd door de algemene vergadering, die tevens hun bezoldiging vaststelt.

De houders van bijzondere aandelen hebben het recht om een lijst van tenminste 16 kandidaat-bestuurders voor te stellen. De algemene vergadering kan maximaal acht bestuurders kiezen uit deze lijst. De bestuurders worden "bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen" genoemd.

Er bestaat een akkoord onder de houders van bijzondere aandelen om bij de voordracht door de houders van bijzondere aandelen rekening te houden met een zo evenwichtig mogelijke vertegenwoordiging van de bijzondere aandeelhouders in de raad van bestuur en met de mogelijkheid om één of twee kandidaten van externe organisaties of instellingen voor te dragen wiens vertegenwoordiging door de bijzondere aandeelhouders opportuun en in het belang van de vennootschap wordt geacht.

De gewone aandelen hebben het recht om één of meerdere kandidaat-bestuurders voor te stellen. De algemene vergadering kan bestuurders kiezen uit deze kandidaten, met een maximum van drie.

Elk voorstel tot benoeming van een bestuurder aan de algemene vergadering wordt vergezeld van een aanbeveling door de raad van bestuur.

Alvorens de kandidatuur te overwegen vergewist de voorzitter van de raad van bestuur zich ervan dat de raad van bestuur over voldoende informatie beschikt over de kandidaat, zoals het curriculum vitae, de beoordeling van de kandidaat op basis van het eerste gesprek met de leden van het Dagelijks Bestuur, en de lijst van de functies die de kandidaat reeds vervult en desgevallend de informatie die nodig is voor de evaluatie van de onafhankelijke kandidaat op basis van de criteria van onafhankelijkheid van artikel 526*ter* W.Venn. (zie ook punt "Onafhankelijke bestuurders").

Het voorstel tot benoeming maakt melding van de voorgestelde duur van het mandaat, die niet meer dan vier jaar mag bedragen, en wordt vergezeld van relevante informatie over de professionele kwaliteiten van de kandidaat, samen met een lijst van de functies die de kandidaat vervult. Het voorstel tot benoeming geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de kandidatuur door de FSMA, zo deze goedkeuring nog niet werd bekomen.

De voorstellen tot benoeming worden samen met de andere agendapunten van de desbetreffende algemene vergadering bekendgemaakt.

Indien een rechtspersoon als bestuurder wordt verkozen, benoemt deze een natuurlijke persoon als vaste vertegenwoordiger onder zijn aandeelhouders, zaakvoerders, bestuurders of werknemers, die belast wordt met de uitvoering van dit mandaat in naam en voor rekening van deze rechtspersoon. De rechtspersoon mag deze vaste vertegenwoordiger niet herroepen zonder gelijktijdig een opvolger te benoemen.

Indien een bestuurdersmandaat voor welke reden ook openvalt, zal als volgt in de vacature worden voorzien:

- betreft het een bestuurder voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen, dan heeft de raad van bestuur het recht om voorlopig - in afwachting van de algemene vergadering - in de vacature te voorzien;
- betreft het een bestuurder verkozen op voordracht van houders van gewone aandelen, dan wordt door de overblijvende bestuurders, voorzover geen jaarvergadering plaatsvindt binnen de zes maanden na kennisname door de raad van bestuur van het openvallen van het bestuurdersmandaat, onmiddellijk een algemene vergadering bijeengeroepen ter benoeming van een nieuwe bestuurder.

De nieuwe bestuurder wordt steeds benoemd op voordracht van de aandeelhouders van dezelfde klasse, zoals voorzien in artikel 15 van de statuten.

Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

UITVOERENDE EN NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Tenminste de helft van de bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders. Behalve de Gedelegeerd Bestuurders, zijn alle andere bestuurders niet-uitvoerende bestuurders.

ONAFHANKELIJKE BESTUURDERS

Alle onafhankelijke bestuurders die worden aangesteld, voldoen aan de criteria van onafhankelijkheid opgenomen in artikel 526*ter* W.Venn.

Elke onafhankelijke bestuurder die niet langer voldoet aan de onafhankelijkheidsvereisten, brengt de raad van bestuur hiervan onmiddellijk op de hoogte.

De onafhankelijke bestuurders van de vennootschap op de datum van dit Corporate Governance Charter zijn de heren Mark Suykens, Alfons Blondeel en Paul Van Gorp.

VOORZITTER

Benoeming - De raad van bestuur kiest een voorzitter onder de bestuurders voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen.

Profiel - De voorzitter van de raad van bestuur kan geen uitvoerende verantwoordelijkheid hebben, en kan dus niet worden aangesteld als Gedelegeerd Bestuurder zoals ook de Algemeen Directeur/Gedelegeerd Bestuurder geen voorzitter kan zijn van de raad van bestuur. Het voorzitterschap van de raad kan wel *ad interim* worden waargenomen door een uitvoerende bestuurder en dus ook door de Algemeen Directeur/Gedelegeerd Bestuurder (De statuten van de vennootschap bepalen immers dat indien de voorzitter verhinderd is, de raad van bestuur wordt voorgezeten door de oudst aanwezige bestuurder voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen, zie verder).

Taken - De voorzitter van de raad van bestuur geeft leiding aan de raad van bestuur. Hij of zij neemt de nodige maatregelen met het oog op de totstandkoming van een klimaat van vertrouwen binnen de raad van bestuur, dat bijdraagt tot een open discussie, opbouwende kritiek en steun voor de besluiten van de raad. De voorzitter stimuleert de daadwerkelijke interactie tussen de raad van bestuur en het Dagelijks Bestuur.

De voorzitter van de raad zit de algemene vergadering voor. Indien de voorzitter verhinderd is, wordt de raad van bestuur voorgezeten door de oudst aanwezige bestuurder voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen.

De voorzitter legt de agenda van de raadsvergaderingen vast - na overleg met het Dagelijks Bestuur - en ziet erop toe dat de procedures met betrekking tot de voorbereiding, de beraadslaging, de goedkeuring van voorstellen vanwege het Dagelijks Bestuur en de uitvoering van de besluiten correct verlopen.

De voorzitter ziet erop toe dat de bestuurders accurate, tijdige en duidelijke informatie ontvangen vóór de vergaderingen, en indien nodig, tussen de vergaderingen in. Met betrekking tot de raad van bestuur ontvangen alle bestuurders dezelfde informatie.

TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De vennootschap wordt geleid door een collegiale raad van bestuur, wiens taak erin bestaat het lange termijnsucces van de vennootschap na te streven en ervoor te zorgen dat risico's kunnen worden ingeschat en beheerd.

De raad van bestuur beslist over de waarden en de strategie van de vennootschap, de risico's en beleidslijnen en zorgt ervoor dat de nodige financiële, personeels- en werkingsmiddelen beschikbaar zijn om de doelstellingen te verwezenlijken.

De raad van bestuur verzekert zich ervan dat zijn verplichtingen ten opzichte van alle aandeelhouders duidelijk zijn en dat er aan voldaan wordt. De raad van bestuur legt verantwoording af aan de aandeelhouders over de uitvoering van zijn verantwoordelijkheden.

Inzake haar toezichtstaak, zal de raad van bestuur toezicht uitoefenen op de prestaties van het Dagelijks Bestuur, de commissaris, de vastgoeddeskundige en de interne audit, meer in het bijzonder met betrekking tot het beheer van risico's en de integriteit van de jaarrekening *(zie punt 2 Audit en interne controle- en risicobeheerssystemen voor een gedetailleerde bespreking van de audit en de interne risico- en beheersystemen).*

Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op alsmede de jaarrekening. De bestuurders stellen tevens een verslag op waarin zij rekenschap geven van hun beleid. Dat verslag bevat een commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de vennootschap, evenals de informatie voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen.

De raad van bestuur draagt er zorg voor dat de jaarrekening, het jaarverslag en de overige in het Wetboek van vennootschappen vermelde documenten binnen dertig dagen na de goedkeuring van de jaarrekening worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De raad van bestuur heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap. Hij mag alle daden stellen die niet uitdrukkelijk door de wet of door de statuten zijn voorbehouden aan de algemene vergadering. In het bijzonder behoren volgende taken toe aan de raad van bestuur:

- beslissing om een project al dan niet op te nemen in het investeringsprogramma (selectie bouwplaatsen);
- eventuele ontbinding leasingovereenkomsten: betaling eindeopstalvergoeding en eigendomsrecht;
- opstellen jaarrekening, jaarverslag en halfjaarverslag;
- waardering bij aankoop en verkoop onroerend goed;
- voorstel en nazicht toekomstige kapitaalverhogingen;
- opstellen van de type-leasingovereenkomst en de essentiële wijzigingen eraan;
- beslissing tot ontbinding leasingovereenkomst en vordering tot schadevergoeding;
- beslissing tot uitwinning van de gemeentelijke waarborg of van de bankwaarborg;
- vaststelling van de investeringswaarde van de uitgevoerde projecten;
- beslissing tot toewijzing van de aannemingsopdrachten;
- bepaling personeelsbestand;
- toekenning weddenverhogingen;
- uitvoering en eventuele wijzigingen Overeenkomst Vlaamse Regering (B.S. 17/01/96);
- bijkomende controles door commissaris op vraag van Vlaams Gewest;
- financieringsstrategie.

BEZOLDIGING

De opdracht van bestuurder is bezoldigd. De vergoeding van de bestuurders wordt bepaald door de algemene vergadering. Voor wat het remuneratiebeleid van de vennootschap betreft, wordt verwezen naar punt 5. Remuneratie.

WERKING RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur komt zoveel bijeen als nodig voor de uitoefening van zijn taken. De raad vergadert normaal tweemaandelijks, maar ook telkens wanneer de belangen van de vennootschap dit vereisen.

In 2012 heeft de raad acht maal vergaderd: op 11 januari - 21 maart – 4 april – - 25 april - 16 mei – 27 juni - 22 augustus en 7 november.

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter of door twee bestuurders wanneer de belangen van de vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste twee volle dagen vóór de vergadering per brief, telegram, e-mail, telefax of op een andere schriftelijke wijze verzonden.

Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien tenminste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is en indien tenminste drie bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe raad worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Over punten die niet op de agenda werden vermeld, kan hij slechts geldig beraadslagen met de instemming van de voltallige raad van bestuur en voor zover alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Iedere bestuurder kan per brief, telegram, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze aan een collega volmacht geven om hem op een vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen.

De raad van bestuur kan vergaderen middels conference call, videoconferentie of gelijkaardige communicatiemiddelen door middel waarvan alle personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen. Elke bestuurder kan tevens zijn advies per brief, telegram, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze meedelen aan de voorzitter.

Wanneer gerechtvaardigd door dringende noodzakelijkheid en door het vennootschapsbelang, kan een beslissing worden aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders. Deze procedure mag echter niet worden gebruikt voor de goedkeuring van de jaarrekeningen en voor het toegestaan kapitaal.

De besluitvorming binnen de raad mag niet gedomineerd worden door een individu, noch door een groep van bestuurders. De besluitvorming geschiedt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Wijzigingen in het beleid ten aanzien van de opties vastgesteld in het beleggingsbudget en het business plan van de vennootschap vereisen evenwel een meerderheid van 70% van de leden van de raad van bestuur. Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur heeft de voorzitter doorslaggevende stem.

Gelet op het beperkt aantal en de eenvoud van de procedures, regels en reglementen die op de werking van de raad van toepassing zijn, wordt geen secretaris aangesteld. Elke bestuurder kan zich wel voor elke vraag hieromtrent rechtstreeks wenden tot de Algemeen Directeur van de vennootschap.

De notulen van de vergadering geven een samenvatting van de besprekingen, specificeren de besluiten die werden genomen en maken melding van het eventuele voorbehoud van bepaalde bestuurders.

Voor alle bestuurders, zowel de uitvoerende als de niet-uitvoerende, en voor deze laatste ongeacht of zij al dan niet onafhankelijk zijn, is het noodzakelijk dat zij beslissen op basis van een onafhankelijk oordeel.

De bestuurders zorgen ervoor dat zij gedetailleerde en accurate informatie ontvangen, die zij grondig bestuderen teneinde de voornaamste aspecten van de ondernemingsactiviteit grondig te kunnen en te blijven beheersen. Zij vragen om verduidelijking telkens wanneer zij dit noodzakelijk achten.

Hoewel zij deel uitmaken van hetzelfde collegiaal orgaan, vervullen zowel de uitvoerende als de niet-uitvoerende bestuurders elk een specifieke en complementaire rol in de raad van bestuur. De uitvoerende bestuurders voorzien de raad van bestuur van alle relevante zakelijke en financiële informatie opdat deze laatste zijn rol effectief kan vervullen. De niet-uitvoerende bestuurders stellen de strategie en de voornaamste beleidslijnen, zoals voorgesteld door het Dagelijks Bestuur, op een kritische en constructieve wijze ter discussie, en helpen deze verder uitwerken. De niet-uitvoerende bestuurders bekijken nauwkeurig de prestaties van het Dagelijks Bestuur in het licht van de overeengekomen doelstellingen.

Bestuurders dienen omzichtig om te springen met de vertrouwelijke informatie die zij hebben ontvangen in hun hoedanigheid van bestuurder en mogen deze enkel gebruiken in het kader van hun mandaat.

VERTEGENWOORDIGING

De vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd door twee bestuurders.

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen. De gevolmachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur in geval van overdreven volmacht.

De vennootschap wordt in het bijzonder vertegenwoordigd voor elke daad van beschikking op vastgoed (in de zin van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks) door ten minste twee bestuurders, samen handelend.

De raad van bestuur kan één of meer gevolmachtigden van de vennootschap aanstellen voor daden van beschikking op vastgoed (in de zin van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks), waarbij (en enkel voor zover) volgende voorwaarden worden nageleefd:

(i) de raad van bestuur oefent een effectieve controle uit over de aktes of documenten (met betrekking tot daden van beschikking op vastgoed) die ondertekend worden door de bijzondere volmachthouder(s);
(ii) hiertoe wordt de interne procedure nageleefd die zowel betrekking heeft op de inhoud van de controle als op de periodiciteit ervan:
    - de raad van bestuur zal hierbij nagaan of de door de raad van bestuur gestelde limieten werden gerespecteerd en meer in het algemeen, of de volmachthouder(s) binnen de grenzen van het verleende mandaat heeft (hebben) gehandeld;
    - ter uitvoering van deze controle zullen de aktes of documenten (met betrekking tot daden van beschikking op vastgoed) die ondertekend worden door de bijzondere volmachthouder(s) op de raad van bestuur volgend op de ondertekening van deze aktes of documenten worden voorgelegd aan de raad van bestuur;
(iii) de volmacht heeft betrekking op een welbepaalde transactie of een vast omlijnde groep van transacties en wordt kwalitatief en kwantitatief beperkt;
(iv) de relevante limieten zijn aangeduid in de volmacht zelf; en
(v) de volmacht is beperkt in de tijd, zijnde de tijd die nodig is om de verrichting af te handelen.

VORMING (NIEUWE) BESTUURDERS

De voorzitter zorgt ervoor dat nieuw benoemde bestuurders een gepaste initiële vorming krijgen opdat zij snel kunnen bijdragen tot de raad van bestuur.

EVALUATIE

Onder leiding van de voorzitter evalueert de raad van bestuur om de 2 à 3 jaar zijn omvang, samenstelling en werking, alsook de interactie met het Dagelijks Bestuur. Voorafgaand aan de

herbenoeming van bestuurders wordt overgegaan tot de evaluatie van de individuele bijdrage, het engagement en de effectiviteit van elke bestuurder conform het evaluatieproces.

Het evaluatieproces beoogt vier doelstellingen:
- het beoordelen van de werking van de raad van bestuur;
- nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- het evalueren van de daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder, zijn of haar aanwezigheid bij de vergaderingen van de raad en zijn of haar constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en de besluitvorming;
- nagaan of de huidige samenstelling van de raad van bestuur overeenstemt met deze die wenselijk is.

De niet-uitvoerende bestuurders evalueren geregeld (bij voorkeur één keer per jaar) hun interactie met het Dagelijks Bestuur. Daartoe komen zij minstens éénmaal per jaar bijeen in afwezigheid van de uitvoerende bestuurders.

De bijdrage van elke bestuurder wordt periodiek geëvalueerd om - rekening houdend met wijzigende omstandigheden - de samenstelling van de raad van bestuur te kunnen aanpassen.

De raad van bestuur handelt op basis van de resultaten van de evaluatie door zijn sterktes te onderscheiden en zijn zwaktes aan te pakken. Desgevallend houdt dit in dat er nieuwe leden ter benoeming worden voorgedragen, dat wordt voorgesteld om bestaande leden niet te herbenoemen of dat maatregelen worden genomen die nuttig worden geacht voor de doeltreffende werking van de raad van bestuur.

De raad van bestuur vergewist zich ervan dat de nodige maatregelen zijn getroffen om te zorgen voor een ordentelijke opvolging van de leden van de raad van bestuur. Voorts zorgt hij ervoor dat alle benoemingen en herbenoemingen, zowel van uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders, het mogelijk maken om een gepast evenwicht van bekwaamheden en ervaring in de raad van bestuur in stand te houden.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR PER 31 DECEMBER 2012

Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders:			
Naam	**Hoedanigheid**	**Mandaten in andere ondernemingen en organisaties**	**Aanwezig-heid in 2012**
Mark Suykens	Voorzitter van de raad van bestuur; niet-uitvoerend bestuurder - Onafhankelijk bestuurder	Algemeen directeur Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG vzw), bestuurder Pinakes NV	8/8
Willy Pintens	Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder	-	7/8
Peter Van Heukelom	Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder	Algemeen Directeur SFI	8/8
Myriam Lint	Niet-uitvoerend bestuurder	Senior Public Banker, Belfius Bank, bestuurder Finimmo NV, Domus Flandria NV	7/8
Bart De Bruyn	Niet-uitvoerend bestuurder	Directeur Public Banking Vlaanderen, Belfius Bank, bestuurder Vlaamse Energie Holding	4/8
BNP Paribas Fortis NV, vert. door Rudy Degrande	Niet-uitvoerend bestuurder	Director Real Estate Finance Belgium, BNP Paribas Fortis NV, Bestuurder Finest NV*, Immo Kolonel Bourgstraat NV*, Immo Beaulieu NV*, Immobilière Distriland NV*, Sowo Invest NV (PPS sociale huisvesting), Prestibel Left Village NV, Certifimmo V NV,	6/8

		vaste vertegenwoordiger voor BNP Paribas Fortis NV als bestuurder Domus Flandria NV * mandaat in beursgenoteerd bedrijf (publiek uitgegeven vastgoedcertificaten)	
Hubert De Peuter	Niet-uitvoerend bestuurder	Directeur Vastgoedinvestering en Effectisering, KBC Real Estate NV, bestuurder Almafin Real Estate NV, Almafin Real Estate Services NV, Apicing NV, Apitri NV, Brussels North Distribution NV, Immo Genk-Zuid NV*, Immo-Antares NV*, Immo-Arenberg NV, Immo-Basilix NV*, Immobilière Distri-Land NV*, Immolease-Trust NV, Immo-Marcel Thiry NV*, Immo-Quinto NV, Immo-Zénobe Gramme NV*, KBC Rusthuisvastgoed NV, KBC Vastgoedinvesteringen NV, KBC Vastgoedportefeuille België NV, Mechelen City Center NV, Pericles INVest NV, Poelaert Invest NV, Weyveld Vastgoedmaatschappij NV, Immo Lux-Airport NV*, KBC Real Estate Luxembourg SA, Luxembourg North Distribution NV, KBC Verzekeringen Vastgoed Nederland 1 BV, FM-A Invest NV, Immo-Beaulieu NV*, Retail Estates NV*, Directeur Dala Beheer BV, Dala XV BV, Double U Building BV * mandaat in beursgenoteerd bedrijf (behalve Retail Estates zijn dit alle publiek uitgegeven vastgoedcertificaten) De heer De Peuter vervult meer dan 5 mandaten als bestuurder in beursgenoteerde vastgoedcertificaten. De raad van bestuur heeft hiervan akte genomen op 13 januari 2010 en terzake geen bezwaar gemaakt, gezien de certificaten als een financieringsproduct eerder dan als een operationele vennootschap dienen beschouwd te worden. De raad van bestuur stelt ook vast dat hierdoor zijn beschikbaarheid als bestuurder voor de vennootschap geenszins bezwaard wordt.	7/8
Lode De Vrieze	Niet-uitvoerend bestuurder	Bestuurder Petercam Institutional Bonds, Omega Preservation Fund	6/8
Op voordracht van de gewone aandeelhouders:			
Alfons Blondeel	Niet-uitvoerend bestuurder - Onafhankelijk bestuurder	Zaakvoerder MX Entertainment BVBA	7/8
Dirk Van den Broeck	Niet-uitvoerend bestuurder tot 31.06.2012 ; vanaf 1.07.2012 Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder	Bestuurder Warehouses De Pauw Comm. VA*, Reconstruction Capital II Limited*, Meli NV, Patrimmonia Fund Europe NV en filialen, New Phoenix Investments Limited, Promotus BVBA, Voorzitter RvB Terra Capital Partners*, Onafhankelijk bestuurder Omega Preservation Fund * mandaat in beursgenoteerd bedrijf	6/8
Paul Van Gorp	Niet-uitvoerend bestuurder - Onafhankelijk bestuurder	Gedelegeerd bestuurder Dorp nr. 2 Koningin Fabiola vzw, bestuurder VKA, Het Orgel in Vlaanderen vzw (sociale organisaties)	8/8

Alle mandaten nemen een einde na de algemene vergadering van 2015.

VERKLARINGEN INZAKE BESTUURDERS EN UITVOEREND MANAGEMENT

De leden van raad van bestuur van SFI verklaren, op basis van de informatie waarover zij beschikken, dat:

- noch zijzelf, of in geval van vennootschappen die als bestuurder optreden, hun vaste vertegenwoordiger, noch leden van het uitvoerend management ten minste voor de voorbije vijf jaar:
- een veroordeling hebben opgelopen in verband met fraudemisdrijven;
- het voorwerp uitmaakten van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties van een wettelijke of toezichthoudende overheid (met inbegrip van een erkende beroepsorganisatie), of ooit door een rechtbank onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende, of toezichthoudende organen van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;
- een leidinggevende functie hebben gehad als senior manager of als lid van de bestuurs-, leidinggevende, of toezichthoudende organen van een vennootschap, op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie.

- er op heden geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten zijn met de bestuurders, die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband.

ACTIVITEITENVERSLAG

De voornaamste agendapunten die werden behandeld door de raad van bestuur gedurende 2012 kunnen als volgt worden samengevat:

- Strategie voor de toekomst;
- Uitvoering van de projectenplannen
- Goedkeuring offertevragen/ aanbestedingen
- Financieringsbehoefte: Aan de hand van de planning voor de eerstkomende jaren worden de financieringsbehoeften door de raad ingeschat. Per project wordt een afzonderlijke offertevraag gericht aan Belfius Bank, KBC, BNP Paribas Fortis NV en ING. Telkens wordt de beste regelmatige offerte weerhouden.
- Herschikking personeelskader
- Toekenning bonus aan het personeel: De raad besliste tot verdeling van een bedrag van € 58.622,07 (incl. alle kosten van RSZ, vakantiegeld e.d.) als bonus onder het personeel te verdelen (zie punt 0, "Remuneratie van de Algemeen Directeur en bonussen voor het personeel").
- Diverse
  - Voorbereiding algemene vergadering 16 mei 2012.
  - Voorbereiding buitengewone algemene vergadering – statutenwijziging 27 juni 2012
  - Actualisatie Corporate Governance Charter en Verhandelingsreglement
  - Goedkeuring publicatiedocument "jaarlijkse informatie".
  - Opmaak jaarlijks financieel verslag 2011 en halfjaarlijks financieel verslag 2012.
  - Opmaak "tussentijdse verklaringen"
  - Bespreking kasplanning
  - Opvolging dossier vrijstelling roerende voorheffing
  - Opvolging dossier vrijstelling successierechten
  - Ontslag en benoemingen bestuurders.
  - Kennisname van diverse nieuwe verplichtingen en regels waaraan de vennootschap dient te voldoen.
  - Kennisname van het document "status uitvoering beslissingen raad van bestuur".
  - Kennisname van het document "risicobeheer".
  - Kennisname van de verslagen van de interne auditor.

3. AUDIT EN INTERNE CONTROLE-EN RISICOBEHEERSSYSTEMEN

BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD INZAKE AUDIT, BENOEMING EN REMUNERATIE: GEEN OPRICHTING VAN COMITÉS

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

Vermits SFI in 2012 een gemiddeld aantal van 7,3 werknemers tewerkstelde in voltijdse equivalenten en de netto-omzet van het boekjaar 2012 € 9.557.991,91 bedroeg, is de vennootschap bovendien vrijgesteld van de verplichting tot oprichting van een auditcomité en remuneratiecomité. De aan het auditcomité en remuneratiecomité toegewezen taken bedoeld in artikel 526*bis*, §4, resp. artikel 526*quater*, §5 W.Venn. worden uitgevoerd door de raad van bestuur als geheel, waarbij de heren Alfons Blondeel, Mark Suykens en Paul van Gorp als niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526*ter* W.Venn. kunnen worden beschouwd.

INTERNE AUDIT EN INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEHEERSSYSTEMEN

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de evaluatie van de risico's eigen aan de vennootschap en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle.

Het Dagelijks Bestuur is verantwoordelijk voor het opzetten van een systeem van risicobeheer en voor de doeltreffende omgeving van interne controle.

Binnen de vennootschap is een systeem van risicobeheersing en interne controle opgezet dat aangepast is aan de aard, omvang en complexiteit van de werkzaamheden van de vennootschap en haar omgeving. SFI heeft een relatief beperkte omvang inzake medewerkers wat een impact heeft op de opzet en de werking van de interne controle binnen de vennootschap. Bij de opzet van het risicobeheer en de interne controle werd rekening gehouden met het COSO-model ("*Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission*") dat is opgebouwd rond vijf componenten, dewelke hierna aan bod komen. Eveneens werd rekening gehouden met de richtlijnen in het kader van de wet van 6 april 2010 en de Belgische Corporate Governance Code 2009.

De vijf beschouwde controle-componenten betreffen:
- controle-omgeving;
- risicobeheersproces;
- controle-activiteiten;
- informatie en communicatie;
- sturing.

Hierna wordt een beschrijving gegeven van de belangrijkste kenmerken van de interne controle- en risicobeheerssystemen met een bijzondere aandacht voor het financiële verslaggevingsproces.

<u>Financiële rapportering</u>
De raad van bestuur houdt toezicht op de integriteit van de financiële informatie die door de vennootschap wordt aangeleverd, in het bijzonder door een beoordeling te maken van de relevantie en het consequent karakter van de boekhoudkundige normen die de vennootschap hanteert.

Dit toezicht houdt in dat de nauwkeurigheid, de volledigheid en het consequente karakter van de financiële informatie beoordeeld worden. Dit toezicht bestrijkt de periodieke informatie vóór deze wordt bekendgemaakt.

Het Dagelijks Bestuur licht de raad van bestuur in over de methodes die worden gebruikt voor het boeken van significante en ongebruikelijke transacties waarvan de boekhoudkundige verwerking vatbaar kan zijn voor diverse benaderingen.

De raad van bestuur bespreekt significante kwesties inzake financiële rapportering met zowel het Dagelijks Bestuur als met de commissaris.

Controle-omgeving
Overeenkomstig het huidige reglementair kader dat van toepassing is op SFI, heeft SFI 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. Serviceflats zijn inderdaad 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.

Het bestuursorgaan van de vennootschap heeft zijn eigen bedrijfscultuur en ethische regels gedefinieerd. Het bepaalt de bekwaamheden die vereist zijn voor elke functie en taak. Voor een bespreking van deze functies en taken wordt verwezen naar titel 1 (Raad van Bestuur) en titel 3 (Dagelijks Bestuur).

Interne controle en risicobeheer
Minstens éénmaal per jaar onderzoekt de raad van bestuur de systemen voor interne controle en risicobeheer die werden opgezet door het Dagelijks Bestuur, teneinde zich ervan te verzekeren dat de voornaamste risico's (met inbegrip van de risico's die verband houden met de naleving van bestaande wetgeving en reglementering) behoorlijk worden geïdentificeerd, beheerd en ter kennis worden gebracht van de raad van bestuur.

De raad van bestuur keurde op 6 september 2006 de interne regels inzake risicobeheer goed (aangepast op 4 juli 2007) en de regeling voor personeelsleden inzake het omgaan met een vermoeden van een mogelijke onregelmatigheid inzake financiële rapportering of andere aangelegenheden (zgn. klokkenluidersregeling).

Zo onderzoekt de raad van bestuur de specifieke regelingen volgens dewelke personeelsleden van de vennootschap, in vertrouwen, hun bezorgdheid kunnen uiten over mogelijke onregelmatigheden inzake financiële rapportering of andere aangelegenheden. Indien dit noodzakelijk wordt geacht, worden regelingen getroffen voor een onafhankelijk onderzoek en een gepaste opvolging van deze aangelegenheden, en dit in proportie tot de beweerde ernst ervan. Tevens worden regelingen getroffen volgens dewelke personeelsleden de voorzitter van de raad van bestuur rechtstreeks kunnen inlichten.

De raad werkte ook een bedrijfscontinuïteitsbeleid met inbegrip van een bedrijfscontinuïteitsplan uit.

In het kader van zijn toezichtstaak gebeurt er een halfjaarlijkse evaluatie door de raad van bestuur van de voornaamste risico’s, die aanleiding geeft tot een vermelding in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen. Buiten deze halfjaarlijkse risicoanalyse door de raad van bestuur, worden de risico’s van nabij gevolgd en gerapporteerd.

De raad van bestuur neemt eveneens kennis van de risicoanalyse en de vaststellingen van zowel interne als externe audit.

De raad van bestuur kijkt de verklaringen na inzake interne controle en risicobeheer die in het jaarverslag worden opgenomen.

Op het niveau van het uitvoerend management kan worden opgemerkt dat SFI zelf een systeem van risicobeheer en interne controle heeft opgezet dat aangepast is aan haar werking en aan de omgeving waarin ze evolueert.

Controleactiviteiten en intern auditproces
De organisatie is zo opgezet dat alle belangrijke beslissingen zowel strategisch, tactisch, financieel als operationeel, door meerdere personen worden genomen of toch minstens onderhevig zijn aan controle door het management. Op deze wijze wordt het vier ogenprincipe maximaal toegepast.

Met betrekking tot het financiële verslaggevingsproces kan worden vermeld dat controles zijn ingebouwd die de kwaliteit en correctheid van de gerapporteerde gegevens dienen te bewerkstelligen.

De interne auditfunctie wordt waargenomen door MAZARS Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Anton NUTTENS, Berchemstadionstraat 78, 2600 Antwerpen. De vergoeding betaald in 2012 voor deze functie bedraagt € 12.594,12, exclusief btw.

De interne auditor heeft een risicoanalyse gemaakt per risicodomein. Voor elk van deze domeinen werd een risicoprofiel en score bepaald. Vanuit deze analyse werd een planning opgesteld en worden er jaarlijks uitgebreide audits uitgevoerd per domein waarbij aanbevelingen worden geformuleerd. Deze aanbevelingen worden periodiek door MAZARS opgevolgd. De rapportering wordt voorgelegd aan de raad van bestuur en besproken. De raad van bestuur volgt de aanbevelingen op in haar hoedanigheid van auditcomité. De raad van bestuur ontvangt alle interne auditverslagen of een periodieke samenvatting ervan.

Ook de financiële verslaggevingsfunctie heeft reeds het voorwerp uitgemaakt van een evaluatie door interne audit dewelke geen significante vaststellingen heeft opgeleverd. Begin 2011 is bovendien een bijkomende boekhouder aangeworven teneinde het niveau van de interne controle in het boekhoudproces verder te versterken. Ook wordt steeds rekening gehouden met de vaststellingen en eventuele opmerkingen van de externe audit. Inzake het toezicht van de raad van bestuur op de integriteit van de financiële informatie die door de vennootschap wordt aangeleverd verwijzen we naar de hoger opgenomen beschrijving.

De raad beoordeelt de doeltreffendheid van de interne audit en doet, in het bijzonder, aanbevelingen aangaande de werking. De raad gaat tevens na in welke mate tegemoet wordt gekomen aan haar bevindingen en aanbevelingen.

Informatie en communicatie
Communicatie is een belangrijk element van interne controle en is binnen SFI aangepast aan de grootte van de organisatie. Er wordt gebruik gemaakt van algemene personeelscommunicatie, interne nota's, werkvergaderingen, e-mail en elektronische agenda's. Voor de dossiers is er een systeem van centraal archief dat zowel in fysieke vorm als elektronisch wordt bewaard.

Sturing
Het beheren van de interne controle binnen een organisatie is een continu proces dat op permanente basis dient geëvalueerd en desgevallend bijgestuurd te worden. Zoals hierboven aangeduid gebeuren er op niveau van de raad van bestuur periodieke evaluaties omtrent adequaatheid van de interne controle en risicobeheer. In dit kader zijn onder meer de bevindingen en aanbevelingen van de interne- en externe audit een belangrijke informatiebron.

EXTERN AUDITPROCES

De controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid, vanuit het oogpunt van het Wetboek van vennootschappen en de statuten, van de verrichtingen van de vennootschap, wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd onder de revisoren of revisorenvennootschappen die zijn erkend door de FSMA overeenkomstig artikel 52 van de Wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

De raad van bestuur formuleert voorstellen tot beslissing aan de algemene vergadering van aandeelhouders aangaande de selectie, de benoeming en de herbenoeming van de commissaris en aangaande de voorwaarden voor zijn of haar aanstelling.

De algemene vergadering bepaalt met gewone meerderheid het aantal commissarissen en stelt hun bezoldiging vast. De commissarissen worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Op straffe van schadevergoeding kunnen zij tijdens hun opdracht alleen om wettige redenen door de algemene vergadering worden ontslagen, mits eerbiediging van de procedure beschreven in artikel 136 W.Venn.

PwC Bedrijfsrevisoren CVBA, Woluwedal 18 te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, vertegenwoordigd door de heer Roland Jeanquart, erkend revisor (A01313) werd door de algemene vergadering van 19 mei 2010 herbenoemd als commissaris tot na de algemene vergadering van 2013. De bezoldiging voor de verrichtingen over de boekjaren 2010, 2011 en 2012 werd vastgelegd op een bedrag van € 18.000,00 per jaar, exclusief btw.

In 2012 ontving de commissaris erelonen voor een totaalbedrag van € 28.957,00, exclusief btw, welke als volgt opgesplitst kunnen worden:

• bezoldiging voor het mandaat van commissaris	€ 18.000,00
• assurance-opdracht inzake financieel plan	€ 9.157,00
• btw advies	€ 1.800,00

De raad houdt toezicht op de onafhankelijkheid van de commissaris, voornamelijk in het licht van de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 4 april 2003. De raad draagt er zorg voor dat zij een verslag ontvangt van de commissaris met daarin een omschrijving van alle banden van de onafhankelijke commissaris met de vennootschap.

De raad gaat ook de aard en de reikwijdte na van de niet-auditdiensten die werden toevertrouwd aan de commissaris. De raad bepaalt en past een formeel beleid toe inzake de soorten niet-audit-diensten die:

a) uitgesloten zijn,
b) toelaatbaar zijn na controle door de raad, en
c) toelaatbaar zijn zonder controle door de raad,

rekening houdend met de specifieke vereisten van het Wetboek van vennootschappen.

De raad wordt op de hoogte gebracht van het werkprogramma van de commissaris en wordt tijdig ingelicht over alle kwesties die uit de audit naar voor komen.

De raad van bestuur beoordeelt de doeltreffendheid van het extern auditproces en gaat na in welke mate het Dagelijks Bestuur tegemoetkomt aan de aanbevelingen die de commissaris in zijn 'management letter' doet.

De raad stelt een onderzoek in naar de kwesties die aanleiding geven tot de ontslagname van de commissaris en doet aanbevelingen aangaande alle acties die in dat verband vereist zijn.

De raad beslist of de boekhouder (personeelslid van de vennootschap), de interne auditor en de commissaris de vergaderingen bijwonen. De raad heeft de mogelijkheid om met elke relevante persoon te spreken, zonder dat daarbij een lid van het Dagelijks Bestuur aanwezig is.

Naast het handhaven van een doeltreffende werkrelatie met het Dagelijks Bestuur, dienen de interne auditor en de commissaris een gewaarborgde vrije toegang te hebben tot de raad van bestuur. Zij hebben tevens rechtstreeks en onbeperkt toegang tot de voorzitter van de raad van bestuur

De commissarissen hebben, gezamenlijk of afzonderlijk, een onbeperkt recht van controle over alle verrichtingen van de vennootschap. Zij mogen ter plaatse inzage nemen van de boeken, de briefwisseling, de notulen en in het algemeen van alle geschriften van de vennootschap. Er wordt hen ieder semester door de raad van bestuur een staat overhandigd waarop de actieve en passieve toestand van de vennootschap wordt samengevat.

De commissarissen kunnen zich bij de uitoefening van hun taak, op hun kosten, doen bijstaan door aangestelden of andere personen voor wie zij instaan.

VASTGOEDDESKUNDIGE

Het (nieuwe) Vastgoedbevak-KB (meer bepaald artikel 29, §1) legt geen verplichting meer op om gebouwen die in de jaarrekening opgenomen worden als vordering (in de zin van IAS 17 en dus niet als vastgoed in de zin van IAS 40) te laten waarderen. Er werd beslist door de raad van bestuur van 13 januari 2011 om enkel op regelmatige tijdstippen *ad hoc* en zuiver ter informatie van de raad van bestuur een waardering te laten uitvoeren en de jaarlijkse opdracht aan de vastgoeddeskundige niet meer te verlengen.

REMUNERATIE- EN BENOEMING

Voorstellen tot beslissing aan algemene vergadering inzake de benoemingen.

De raad van bestuur doet aanbevelingen aan de algemene vergadering inzake de benoeming van bestuurders en formuleert een voorstel tot beslissing (zie punt 1.4. – Benoeming).

De raad zorgt ervoor dat het benoemings- en herbenoemingsproces objectief en professioneel verloopt.

Meer specifiek dienen:

- de bestaande benoemingsprocedures geëvalueerd te worden en dienen eventueel voorstellen tot aanpassing te worden geformuleerd;
- de omvang en de samenstelling van de raad van bestuur periodiek te worden geëvalueerd en dienen dienaangaande wijzigingen te worden overwogen;
- indien er openstaande bestuursmandaten zijn, kandidaten te worden gezocht;
- voorstellen tot benoeming die afkomstig zijn van aandeelhouders te worden onderzocht;
- opvolgingskwesties terdege in overweging te worden genomen;
- beslissingen inzake het personeelsbestand te worden genomen.

Voorstellen aan de algemene vergadering omtrent de vergoeding van bestuurders.

De raad van bestuur doet voorstellen aan de algemene vergadering van aandeelhouders omtrent de vergoedingen van de bestuurders

De raad beslist aangaande de bijkomende vergoeding voor de uitvoerende bestuurders: de Gedelegeerd Bestuurders die het Dagelijks Bestuur uitmaken.

De raad neemt ook de beslissingen inzake weddenverhogingen voor het personeel, met inbegrip van bonussen en langetermijn-incentives, al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten.

Voor een gedetailleerde bespreking van het remuneratiebeleid van de Vennootschap wordt verwezen naar punt 5 (Remuneratieverslag).

4. DAGELIJKS BESTUUR

SAMENSTELLING

Het Dagelijks Bestuur alsook de vertegenwoordiging aangaande het Dagelijks Bestuur van de vennootschap wordt door de raad van bestuur opgedragen aan één of meer bestuurders, die de titel van Gedelegeerd Bestuurder voeren. Het Dagelijks Bestuur kan enkel worden uitgeoefend door natuurlijke personen en/of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid die worden vertegenwoordigd door hun enige vennoot en zaakvoerder.

De Algemeen Directeur is in zijn hoedanigheid van bediende van de vennootschap hoofd van het personeel van de vennootschap en maakt als één van de Gedelegeerd Bestuurders deel uit van het Dagelijks Bestuur.

De vennootschap is op het vlak van het Dagelijks Bestuur geldig vertegenwoordigd door één Gedelegeerd Bestuurder. Een Gedelegeerd Bestuurder kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden overdragen.

De Gedelegeerd Bestuurders van de vennootschap zijn de heren Willy Pintens en Peter Van Heukelom, en vanaf 1 juli 2012 de heer Dirk Van den Broeck.

WERKING EN TAKEN

Het Dagelijks Bestuur:

- wordt met de leiding van de vennootschap belast;
- zorgt voor de totstandkoming van interne controles (dit zijn systemen voor het identificeren, evalueren, beheren en opvolgen van financiële en andere risico's), onverminderd de toezichthoudende rol van de raad van bestuur;
- is verantwoordelijk voor de volledige, tijdige, betrouwbare en accurate voorbereiding van de jaarrekening van de vennootschap, overeenkomstig de boekhoudprincipes en -beleidslijnen van de vennootschap;
- geeft de raad van bestuur een evenwichtige en begrijpelijke beoordeling van de financiële situatie van de vennootschap;
- bezorgt de raad van bestuur ten gepaste tijde alle informatie die de raad nodig heeft om zijn plichten uit te voeren;
- legt aan de raad van bestuur verantwoording af over de uitoefening van zijn verantwoordelijkheden.

Bovendien worden volgende bijzondere taken toevertrouwd aan het Dagelijks Bestuur:

- afsluiten overeenkomsten architectuurstudie, veiligheidscoördinatie en EPB-verslaggeving;
- goedkeuring facturen en betalingsopdrachten;
- publicatie jaarverslag en halfjaarverslag; ondertekening leasingovereenkomsten; kan gedelegeerd worden bij volmacht aan personeelsleden;
- toezicht op de indexering van de canon;
- voorstellen aan raad van bestuur inzake personeelsbestand, wedde, premie;
- afsluiten en verbreken van arbeidsovereenkomsten;
- afsluiten en verbreken van verzekeringspolissen;
- thesauriebeheer;
- aankopen voor een bedrag tot € 2.500,00.

De Gedelegeerd Bestuurder(s) met uitzondering van de Algemeen Directeur is (zijn) bevoegd voor volgende zaken:

- algemeen toezicht op uitvoering taken managementteam/personeel o.l.v. de Algemeen Directeur;
- voorstellen aan de raad van bestuur betreffende de wijziging van de voorwaarden van de arbeidsovereenkomst van de Algemeen Directeur;
- goedkeuring verlofaanvragen van de Algemeen Directeur;
- goedkeuring van de onkosten van de Algemeen Directeur;

Indien er een belangenconflict bestaat in hoofde van één van de Gedelegeerd Bestuurders, onthoudt deze zich van de beraadslaging en beslissing die wordt genomen door de ander(e) Gedelegeerd Bestuurder(s).

Een Gedelegeerd Bestuurder kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden overdragen.

Als hoofd van het personeel is de Algemeen Directeur, verantwoordelijk voor de algemene leiding en toezicht op het personeel, waaronder de bepaling van de taakverdeling en toezicht op hun aanwezigheid, zendingen en prestaties.

Hij heeft de bevoegdheid inzake aankopen tot een maximaal bedrag van € 2.500,00.

Hij bereidt de beslissingen van het Dagelijks Bestuur voor en maakt een verslag van elke bijeenkomst. De raad van bestuur bepaalt de taken van de Algemeen Directeur en de nadere regels inzake de besluitvorming binnen het Dagelijks Bestuur.

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

BEZOLDIGING

De raad van bestuur bepaalt de vergoeding die de Gedelegeerd Bestuurders ontvangen voor de daden die zij in deze hoedanigheid gesteld hebben. Zij krijgen deze vergoeding bovenop de vergoeding als bestuurder. Voor wat het remuneratiebeleid van de vennootschap betreft, zie verder 5 (Remuneratiebeleid).

EVALUATIE

De Gedelegeerd Bestuurders worden geëvalueerd door de raad van bestuur, op basis van prestaties en doelstellingen. De doelstellingen waarop de evaluatie is gebaseerd worden bepaald door de raad van bestuur.

EFFECTIEVE LEIDING

Overeenkomstig artikel 38 van de ICB-Wet, dient de effectieve leiding over de vennootschap te worden toevertrouwd aan tenminste twee natuurlijke personen of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid met als vaste vertegenwoordiger in de zin van artikel 61, §2 W.Venn., hun enige vennoot en zaakvoerder. De natuurlijke personen alsook de vaste vertegenwoordigers van voormelde eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, passende ervaring en autonomie bezitten voor de uitoefening van deze functie. De personen die deelnemen aan het bestuur of het beleid van de vennootschap, zonder deel te nemen aan de effectieve leiding, moeten over de voor de uitoefening van hun taak vereiste deskundigheid en passende ervaring beschikken.

Het voorbije boekjaar werd deze taak uitgevoerd door Willy Pintens, Peter Van Heukelom en vanaf 1 juli 2012 Dirk Van den Broeck. Hun taken in het kader van de effectieve leiding van de vennootschap werden reeds hoger toegelicht (zie punt “Werking en taken”).

5. REMUNERATIE

REMUNERATIEBELEID

De opdracht van bestuurder is bezoldigd.

Niemand beslist over zijn of haar eigen remuneratie.

SFI is wettelijk niet verplicht een remuneratiecomité op te richten. De raad van bestuur stelt bijgevolg het remuneratiebeleid van de niet-uitvoerende en uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders vast, waarbij wordt uitgegaan van het principe van een vast, jaarlijks bedrag. De vergoeding van de bestuurders wordt

vervolgens voorgelegd aan en goedgekeurd door de algemene vergadering en wordt op transparante wijze bekendgemaakt in het jaarlijks financieel verslag.

Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen noch een prestatiegebonden remuneratie zoals bonussen of aandelengerelateerde incentiveprogramma's op lange termijn, noch voordelen in natura of voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen.

De Gedelegeerd Bestuurders nemen geen deel aan de beraadslaging en de stemming bij de beslissing van de raad van bestuur over hun vergoeding voor daden die zij in deze hoedanigheid hebben gesteld.

De raad van bestuur bepaalt de vergoeding van de uitvoerende bestuurders, zijnde de Gedelegeerd Bestuurders, leden van het Dagelijks Bestuur. Bij deze beslissing nemen de Gedelegeerd Bestuurders geen deel aan de beraadslaging en de stemming.

De raad van bestuur voert het beleid dat eenzelfde bijkomende vergoeding wordt toegekend aan de Gedelegeerd Bestuurders voor hun taken als Gedelegeerd Bestuurder, dan deze door de algemene vergadering wordt toegekend aan alle bestuurders. De Gedelegeerd Bestuurders ontvangen derhalve twee vergoedingen: een vergoeding toegekend door de algemene vergadering in hun hoedanigheid van bestuurder, en een vergoeding toegekend door de raad van bestuur als vergoeding voor hun bijkomende taken als Gedelegeerd Bestuurder.

Gedelegeerd Bestuurders (andere dan de Algemeen Directeur) hebben in deze hoedanigheid geen overeenkomst met de vennootschap en genieten derhalve geen contractuele bepalingen zoals pensioenplannen en vertrekregelingen. De Algemeen Directeur 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 is geen andere vertrekregeling voorzien.
Op grond van de Belgische wetgeving kan elk bestuursmandaat "*ad nutum*" (op elk ogenblik) worden beëindigd, zonder enige vorm van vergoeding.

De weddes van het personeel worden bepaald door de raad van bestuur. De Algemeen Directeur/Gedelegeerd Bestuurder neemt geen deel aan de beraadslaging en beslissing omtrent zijn wedde. Indien leden van het personeel in aanmerking komen voor een bonus, dient de toekenning ervan afhankelijk te zijn van relevante en objectieve prestatiecriteria. De personeelsleden zijn niet aanwezig bij de bespreking van zijn of haar eigen evaluatie.

REMUNERATIEVERSLAG

In de Corporate Governance Verklaring moet een apart remuneratieverslag worden opgenomen. De gewone algemene vergadering die beslist over het jaarverslag van de raad van bestuur zal via een afzonderlijke stemming eveneens beslissen over het remuneratieverslag. Dit remuneratieverslag dient de informatie te bevatten opgenomen in artikel 96, §3 W.Venn.

Vaststelling van de remuneratie van niet-uitvoerende bestuurders en uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders

Overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering van 18 mei 2011 wordt een forfaitaire vaste vergoeding betaald van € 7.000,00 per jaar aan alle bestuurders en overeenkomstig de beslissing van de raad van bestuur d.d. 18 mei 2011 een bijkomend bedrag van € 7.000,00 per jaar aan de gedelegeerd bestuurders. Tevens wordt aan de gedelegeerd bestuurders, uitgezonderd de algemeen directeur, een representatievergoeding toegekend van € 75,00 per maand, alsook worden de verplaatsingskosten vergoed volgens het wettelijk tarief.

Het remuneratiebeleid zoals hierboven uiteengezet zal in principe voor de komende twee boekjaren op eenzelfde wijze toegepast worden.

De volgende (bruto) vergoedingen werden gedurende het boekjaar 2012 betaald:

NAAM	MANDAAT	VERGOEDING 2012
Pintens Willy	Bestuurder	€ 7.000,00
	Gedelegeerd Bestuurder	€ 7.000,00
	Representatievergoeding en verplaatsingskosten	€ 2.457,66
Van Heukelom Peter	Bestuurder	€ 7.000,00
	Gedelegeerd Bestuurder	€ 7.000,00
Van den Broeck Dirk	Bestuurder	€ 7.000,00
	vanaf 1.7.2012: Gedelegeerd Bestuurder	€ 3.500,00
	Representatievergoeding en verplaatsingskosten	€ 808,73
Suykens Mark	Bestuurder	€ 7.000,00
Blondeel Alfons	Bestuurder	€ 7.000,00
De Bruyn Bart (aan Belfius Bank)	Bestuurder	€ 7.000,00
Lint Myriam (aan Belfius Bank)	Bestuurder	€ 7.000,00
BNP Paribas Fortis NV–Degrande Rudy	Bestuurder	€ 7.000,00
De Peuter Hubert	Bestuurder	€ 7.000,00
De Vrieze Lode	Bestuurder	€ 7.000,00
Van Gorp Paul	Bestuurder	€ 7.000,00
Totaal:		€ 97.766,39

Alle vergoedingen zijn forfaitaire, vaste vergoedingen, er is geen variabele vergoeding voorzien, noch een aan aandelen gekoppelde bezoldiging.

Remuneratie van de Algemeen Directeur en bonussen voor het personeel

De bezoldiging van de Algemeen Directeur omvat de volgende elementen: een vaste bezoldiging, een pensioenplan onder de vorm van een groepsverzekering met een maandelijkse, vaste werkgeversbijdrage, een premie (**) en de andere componenten van de bezoldiging (hospitalisatieverzekering, representatievergoeding, voordeel in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfswagen, maaltijd- en ecocheques).

De heer Van Heukelom ontving in de hoedanigheid van Algemeen Directeur, naast hogervermelde vergoedingen als bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder, volgende vergoedingen tijdens het boekjaar 2012:

- gewone bezoldiging:	€ 120.164,30
- premie (**):	€ 19.440,81
Totale bezoldiging boekjaar 2012:	€ 139.605,11
- extra-legale voordelen (*):	€ 7.317,40
- verzekeringspremie:	€ 12.000,00

(*) hospitalisatieverzekering, maaltijd- en ecocheques, bedrijfswagen en representatievergoeding.
(**) premie: De raad van bestuur kan jaarlijks aan het personeel (inclusief de Algemeen Directeur) een bonus toekennen.

Op 11 januari 2012 heeft de raad van bestuur beslist om het totaalbudget voor uitkering van de bonussen te berekenen op basis van het resultaat van de vennootschap i.p.v. op omzetgerelateerde parameters. Hiermee komt de vennootschap tegemoet aan de nieuwste regels inzake corporate governance. Er wordt immers gesteld dat een verhoging van de omzet van een onderneming niet noodzakelijk resulteert in een hoger resultaat. Het ongecontroleerd stimuleren van omzetverhogingen kan immers leiden tot misbruiken en risicogedrag. Het totale jaarlijkse bonusbudget (incl. alle

werkgeversbijdragen en provisies voor vakantiegeld) voor alle personeelsleden samen (inclusief de Algemeen Directeur) wordt aldus vastgesteld op 1,2% van het nettoresultaat* van de vennootschap van het jaar voorafgaand aan de uitkering van de bonus.

**Netto resultaat op cashbasis, m.a.w. zonder rekening te houden met de waarderingen (in + of -) van o.a. de waardeschommelingen van afgeleide financiële instrumenten.*

Voor de bonus van 2012 met betrekking tot het boekjaar 2011 bedroeg de totale bonus (voor alle personeelsleden inclusief de Algemeen Directeur) € 58.622,07 (incl. alle kosten van RSZ, vakantiegeld e.d.). De toekenning aan de individuele personeelsleden wordt afhankelijk gesteld van een gunstige evaluatie over het voorbije werkjaar. De modaliteiten hiervan worden vastgesteld in een afzonderlijk document. De evaluatie wordt uitgevoerd door de Gedelegeerd Bestuurders en genoteerd in een evaluatieformulier dat door het betrokken personeelslid mede wordt ondertekend. De Algemeen Directeur neemt geen deel aan de evaluatie van zichzelf. De verdeling van de totale bonus geschiedt op basis van de bruto-maandwedden, eventueel gereduceerd in geval een minder goede evaluatie wordt toegekend. De Algemeen Directeur noch de andere effectieve leiders (Gedelegeerd Bestuurders) ontvangen enige andere vorm van variabele vergoeding of bonussen. De bonus wordt voor één vierde uitgekeerd in cash en voor drie vierden via de groepsverzekering.

Er wordt niet voorzien in een terugvorderingsrecht ten gunste van de vennootschap van de variabele remuneratie die wordt toegekend aan de Algemeen Directeur op basis van eventuele onjuiste financiële gegevens.

6. BELANGENCONFLICTEN

BELANGENCONFLICTEN IN HOOFDE VAN BESTUURDERS

Elke bestuurder regelt zijn persoonlijke en zakelijke belangen zo dat er geen rechtstreekse of onrechtstreekse belangenconflicten met de vennootschap ontstaan.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij zich te richten naar het bepaalde in artikel 523 W.Venn.

Dit betekent dat alle bestuurders de raad van bestuur en de commissaris op de hoogte brengen van belangenconflicten wanneer deze ontstaan en zich onthouden van de stemming over deze aangelegenheden. Elke onthouding omwille van een belangenconflict wordt openbaar gemaakt in overeenstemming met de relevante bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en wordt dus vermeld in het jaarverslag.
De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de artikelen 18, 19 en 46 van het Vastgoedbevak-KB naleven, zoals hieronder nader omschreven.

Naast deze bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en de regels inzake belangenconflicten die voortvloeien uit het Vastgoedbevak-KB, legt SFI bovendien op dat elke (gedelegeerd) bestuurder het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk vermijdt.

Wanneer toch een belangenconflict ontstaat (dat niet onder de wettelijke belangenconflictenregeling valt), met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, en waarover het een beslissing moet nemen, zal de betrokkene zijn collega's hiervan op de hoogte brengen. Zij beslissen dan of het betrokken lid al dan niet kan meestemmen over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft, en of hij al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen. Hierbij wordt gepreciseerd dat de niet-naleving van voormelde (bijkomende) regels inzake belangenconflicten geen invloed kan hebben op de geldigheid van de besluitvorming van de raad van bestuur.

BELANGENCONFLICTEN INZAKE VERRICHTINGEN MET VERBONDEN VENNOOTSCHAPPEN

SFI dient eveneens de procedure van artikel 524 W.Venn. na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met: (a) betrekkingen van de vennootschap met een verbonden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen en (b) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de vennootschap met een daarmee verbonden vennootschap, met uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

BELANGENCONFLICTEN INZAKE TRANSACTIES MET VERBONDEN PERSONEN, DE BESTUURDERS EN HET PERSONEEL VAN DE VENNOOTSCHAP

Verrichtingen tussen de vennootschap of een met haar verbonden vennootschap en een lid van de raad van bestuur of met een personeelslid, geschieden steeds onder marktconforme voorwaarden en dit onder toezicht van de raad van bestuur.

De vennootschap wordt bestuurd in het uitsluitend belang van de aandeelhouders.

De FSMA dient, overeenkomstig artikel 18 van het Vastgoedbevak-KB vooraf door de vennootschap te worden geïnformeerd wanneer bij een verrichting met de vennootschap of met een vennootschap waarover zij de controle heeft, één van de hieronder vermelde personen optreden als tegenpartij, dan wel wanneer bij een dergelijke verrichting enig voordeel wordt verkregen door onder meer één van de hieronder vermelde personen:

- de personen die de openbare vastgoedbevak controleren of er een deelneming in bezitten;
- de promotoren van de openbare vastgoedbevak;
- de personen waarmee de bevak of een promotor van de bevak zijn verbonden of waarmee de bevak of een promotor van de bevak een deelnemingsverhouding hebben;
- de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen die zijn belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers van de bevak of van de promotoren van de bevak, of van de personen die de vennootschap controleren of er een deelnemingsverhouding in bezitten.

In haar mededeling aan de FSMA moet de bevak het belang van de geplande verrichting voor haar aantonen, alsook dat de betrokken verrichting zich situeert binnen het beleggingsbeleid van de bevak. Oordeelt de FSMA dat de gegevens in de voorafgaande mededeling onvoldoende, onvolledig, niet afdoend of irrelevant zijn, dan geeft ze hiervan kennis aan de bevak. Wordt hiermee geen rekening gehouden, dan kan de FSMA haar standpunt publiceren.

Deze verrichtingen moeten onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd. Wanneer een verrichting die plaats heeft in de omstandigheden als hierboven beschreven betrekking heeft op vaste goederen bedoeld in het Vastgoedbevak-KB, is de waardering van de deskundige bindend voor de bevak (voor het bepalen van de minimumprijs, in geval van een overdracht, of maximumprijs, in geval van een verwerving).

De verrichtingen zoals hierboven bedoeld, alsook de gegevens in de voorafgaande mededeling aan de FSMA worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden toegelicht in het jaarlijks financieel verslag en in het verslag van de commissaris.

Overeenkomstig artikel 19 van het Vastgoedbevak-KB gelden deze bepalingen niet voor :

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de vennootschap en 2.500.000 EUR;
- de verwerving van effecten door de vennootschap in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor van de bevak of één van de in artikel 18, §1 van het Vastgoedbevak-KB bedoelde personen optreden als tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10° van de Wet van 2 augustus 2002;

- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de vennootschap door de in artikel 18, §1 van het Vastgoedbevak-KB bedoelde personen; en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de vennootschap of één van haar dochtervennootschappen op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

Met toepassing van artikel 18 van het Vastgoedbevak-KB dienen de kredietovereenkomsten gesloten met Belfius (Dexia) Bank en KBC Bank *(als promotoren van de bevak)* openbaar te worden gemaakt. Nadere informatie over deze verrichtingen wordt vermeld op de website van de vennootschap.
Krachtens de overeenkomst van financiële dienstverlening is Serviceflats Invest aan Belfius Bank een commissie verschuldigd op het totaal bedrag van dividenden toegekend aan de aandeelhouders, alsook een vaste vergoeding voor het afleveren van opgevraagde attesten. Tijdens boekjaar 2012 werden volgende bedragen aan Belfius Bank betaald: € 7.915,85 commissiekosten en € 237,50 voor het afleveren van attesten ten behoeve van de algemene vergadering *(bedragen exclusief btw).*

Ten slotte mogen, overeenkomstig artikel 46 van het Vastgoedbevak-KB, volgende personen geen deelneming bezitten in een dochtervennootschap van de vennootschap:
1° de promotor en de met hem verbonden personen;
2° de personen die een deelneming bezitten in de openbare vastgoedbevak; en
3° de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur en de effectieve leiders of lasthebbers van de voornoemde personen en van de vennootschap.

7. BELEIDSLIJNEN INZAKE PERSONEEL

SFI beschikt over uitgewerkte beleidslijnen inzake personeel, onder meer met betrekking tot integriteit, bekwaamheden, vorming en beoordeling. De vennootschap heeft een uitgewerkt organogram met een gedetailleerde functie- en taakomschrijving.

8. DE AANDEELHOUDERS EN DE ALGEMENE VERGADERING

De vennootschap draagt zorg voor een gelijke behandeling van alle aandeelhouders. Zij maakt dat alle noodzakelijke faciliteiten en informatie voorhanden zijn opdat de aandeelhouders hun rechten kunnen uitoefenen.

De vennootschap wijdt een specifiek deel van haar website aan het omschrijven van de rechten van de aandeelhouders inzake deelname aan en stemrecht op de algemene vergadering. Dit deel bevat tevens een tijdschema met betrekking tot de periodieke informatieverstrekking en de algemene vergaderingen.

De statuten zijn net zoals het Corporate Governance Charter op elk ogenblik beschikbaar via de website van de vennootschap www.sfi.be en kunnen op verzoek eveneens worden bezorgd per brief, e-mail of fax.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 60.744.395,00 en wordt vertegenwoordigd door 10.210 aandelen: 10.060 gewone aandelen die genoteerd zijn op Euronext Brussels, en 150 bijzondere aandelen.

Categorie	Aantal	Fractiewaarde (in euro)	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
Bijzondere aandelen	**150**	**892.425,00**	**100,00 %**	**1,47 %**
Belfius Bank NV	80	475.960,00	53,33 %	0,79 %
BNP Paribas Fortis NV	30	178.485,00	20,00 %	0,29 %
KBC Bank NV	30	178.485,00	20,00 %	0,29 %
Petercam NV	10	59.495,00	6,67 %	0,10 %
Gewone aandelen	**10.060**	**59.851.970,00**		**98,53 %**
Totaal	**10.210**	**60.744.395,00**		**100,00 %**

Conform artikel 36, eerste lid van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem. Aandeelhouders zonder stemrecht en, in voorkomend geval, warranthouders en houders van obligaties mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 W.Venn. hebben, in voorkomend geval, de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van 2 mei 2007 en het KB van 14 februari 2008 ("Transparantiewetgeving"), dient elke natuurlijke persoon of rechtspersoon aan de vennootschap en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt, wanneer het aantal stemrechten 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5%, van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt, onder de voorwaarden bepaald door de Transparantiewetgeving. Deze kennisgeving is eveneens verplicht wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden de grens van 3% of meer van het totaal van de bestaande stemrechten bereiken, overschrijden of onderschrijden.

Overeenkomstig artikel 15, §1 van de Wet van 2 mei 2007 zal de vennootschap het totale kapitaal, het totale aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten alsook het aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten per categorie, bekendmaken, uiterlijk op het einde van elke kalendermaand waarin een van deze aantallen is gestegen of gedaald.

BESTAANDE AANDEELHOUDERSOVEREENKOMSTEN

Er bestaat een akkoord onder de houders van bijzondere aandelen om o.m. bij de benoeming van bestuurders, op die kandidaat te stemmen omtrent wiens voordracht zij een gezamenlijke consensus bereikten. Deze voordracht zal rekening houden met een zo evenwichtig mogelijke vertegenwoordiging van de bijzondere aandeelhouders in de raad van bestuur en met de mogelijkheid om één of twee kandidaten van externe organisaties of instellingen voor te dragen wiens vertegenwoordiging door de bijzondere aandeelhouders opportuun en in het belang van de vennootschap wordt geacht.

ALGEMENE VERGADERINGEN

De algemene vergaderingen worden onder meer aangewend om te communiceren met de aandeelhouders en om hun betrokkenheid te stimuleren. De aandeelhouders die niet aanwezig kunnen zijn, kunnen bij volmacht stemmen. De volmacht wordt op eerste verzoek aan de aandeelhouders verstuurd per gewone post, fax of e-mail, of kan worden gedownload via de website van de vennootschap.

Onverminderd de wettelijke oproepingsformaliteiten, zoals hieronder nader omschreven onder de titel "Bijeenroeping", worden de agenda en de daarin vermelde verslagen ter beschikking gesteld van de aandeelhouders via de website, en worden deze op eerste verzoek aan de aandeelhouders verstuurd per gewone post, fax of e-mail.

Plaats en datum
De algemene vergadering wordt gehouden op de derde woensdag van de maand mei om elf uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de daarop volgende werkdag gehouden.
Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist en moet worden bijeengeroepen in volgende gevallen:

- telkens wanneer de aandeelhouders die samen één vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen erom vragen;
- telkens wanneer houders van bijzondere aandelen, die samen één vijfde vertegenwoordigen van het kapitaal dat wordt vertegenwoordigd door de bijzondere aandelen, erom vragen.

Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de vennootschap gestuurd en moet de onderwerpen waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten precies omschrijven. Het verzoek dient gericht te zijn aan de raad van bestuur en de commissaris, die verplicht zijn een vergadering samen te roepen binnen een termijn van drie weken na ontvangst van het verzoek. In de oproeping kunnen aan de agendapunten opgegeven door de aandeelhouders andere onderwerpen worden toegevoegd.

De raad van bestuur mag op elke algemene vergadering, staande de zitting, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening tot vijf weken verdagen. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen. De raad van bestuur heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering of elk ander agendapunt van de jaarvergadering tijdens de zitting met vijf weken uit te stellen, tenzij deze vergadering bijeengeroepen werd op verzoek van één of meer aandeelhouders die tenminste één vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen resp. één vijfde van het kapitaal dat wordt vertegenwoordigd door de bijzondere aandelen, of door de commissaris(sen).

Tenzij anders vermeld in de oproeping vinden de algemene vergaderingen plaats op de zetel van de vennootschap.

Bijeenroeping
De raad van bestuur of de commissaris(sen) roept (roepen) de algemene vergadering bijeen.
Deze oproepingen vermelden:

- de plaats waar en de datum en het uur waarop de algemene vergadering zal plaatsvinden, de agenda, met opgave van de te behandelen onderwerpen en voorstellen tot besluit, een heldere en nauwkeurige beschrijving van de formaliteiten die de aandeelhouders moeten vervullen om toegelaten te worden tot de algemene vergadering en om er hun stemrecht uit te oefenen, met name de termijn waarbinnen de aandeelhouder zijn voornemen om deel te nemen aan de vergadering moet kenbaar maken, evenals informatie over het agenderings- en vraagrecht en de procedure voor het stemmen bij volmacht;
- de registratiedatum en de mededeling dat alleen personen die op die datum aandeelhouder zijn, gerechtigd zijn deel te nemen aan, en te stemmen op, de algemene vergadering;
- de plaats waar en de wijze waarop stukken voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen kunnen worden geraadpleegd;
- de website waarop volgende informatie beschikbaar wordt gesteld:
  - de oproeping en agenda van de algemene vergadering;
  - het totaal aantal aandelen en stemrechten op de datum van de oproeping;
  - de aan de algemene vergadering voor te leggen stukken;
  - voor elk te behandelen onderwerp op de agenda van de algemene vergadering, een voorstel tot besluit of indien het te behandelen onderwerp geen besluit vereist, commentaar van de raad van bestuur;
  - de formulieren die gebruikt kunnen worden voor het stemmen bij volmacht, tenzij deze formulieren rechtstreeks naar elke aandeelhouder worden gezonden.

Indien deze formulieren om technische redenen niet op de website beschikbaar kunnen worden gesteld, geeft de vennootschap op haar website aan hoe deze formulieren op papier kunnen worden verkregen.
De oproepingen tot de algemene vergadering worden gedaan door middel van een aankondiging die ten minste dertig dagen vóór de vergadering wordt geplaatst in (a) het Belgisch Staatsblad, (b) in media

waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat zij kunnen zorgen voor een doeltreffende verspreiding van de informatie bij het publiek in de Europese Economische Ruimte en die snel en op niet-discriminerende wijze toegankelijk is en (c) in een nationaal verspreid blad. Ingeval van een gewone algemene vergadering die plaatsvindt in de gemeente, op de plaats, de dag en het uur aangeduid in de oprichtingsakte en met een agenda die zich beperkt tot de behandeling van de jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissarissen, tot de stemming over de aan de bestuurders en aan de commissarissen te verlenen kwijting, evenals tot de stemming over de punten vermeld in artikel 554 W.Venn., derde en vierde lid, is de vennootschap vrijgesteld van de verplichting de aankondiging te plaatsen in een nationaal verspreid blad. Publicatie onder (a) en (b) blijven wel vereist. Indien een tweede oproeping nodig is omdat het vereiste quorum niet werd behaald op de eerste vergadering, de datum van de tweede vergadering werd vermeld in de eerste oproeping en geen nieuw punt op de agenda is geplaatst, moet de aankondiging voor de tweede vergadering ten minste zeventien dagen voor voor de vergadering geschieden.

Elk jaar wordt een algemene vergadering gehouden waarvan de agenda tenminste de volgende punten vermeldt: de bespreking van het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen), de bespreking en de goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van de nettowinst, de kwijting aan de bestuurders en de commissaris(sen), en in voorkomend geval, de benoeming van de bestuurders en de commissaris(sen).

De regelmatigheid van de bijeenroeping kan niet worden betwist indien alle aandeelhouders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn.

Toelating
Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de algemene vergadering. De veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.
De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of van aandelen aan toonder die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder of hoeveel aandelen aan toonder er op de registratiedatum werden overgelegd, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.
De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen.
De raad van bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

Vertegenwoordiging
Iedere aandeelhouder kan een volmacht geven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoordigen, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. De lasthebber moet geen aandeelhouder zijn.

Een aandeelhouder van de vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. In afwijking hiervan kan (i) de aandeelhouder afzonderlijke

gevolmachtigden aanstellen voor elke vorm van aandelen die hij bezit, alsook voor elk van zijn effectenrekeningen indien hij aandelen van SFI aanhoudt op meer dan één effectenrekening en (ii) een als aandeelhouder gekwalificeerd persoon die evenwel beroepshalve optreedt voor rekening van andere natuurlijke of rechtspersonen, volmacht geven aan elk van die andere natuurlijke of rechtspersonen of aan een door hen aangeduide derde.

Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder, geschiedt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4 van de Wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatiediensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.

De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Deze kennisgeving kan ook langs elektronische weg geschieden, op het adres dat vermeld is in de oproeping.

De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 549, tweede lid W.Venn. in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 547*bis*, §4 W.Venn. tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

Voor de toepassing van deze belangenconflictregeling is er sprake van een belangenconflict wanneer de volmachtdrager:

1. de vennootschap zelf of een door haar gecontroleerde entiteit is, dan wel een aandeelhouder die de vennootschap controleert, of een andere entiteit die door een dergelijke aandeelhouder wordt gecontroleerd;
2. een lid is van de raad van bestuur of van de bestuursorganen van de vennootschap, van een aandeelhouder die de vennootschap controleert, of van een gecontroleerde entiteit als bedoeld in 1°;
3. een werknemer of een commissaris is van de vennootschap, van de aandeelhouder die de vennootschap controleert, of van een gecontroleerde entiteit als bedoeld in 1°;
4. een ouderband heeft met een natuurlijke persoon als bedoeld in 1° tot 3°, dan wel de echtgenoot of de wettelijk samenwonende partner van een dergelijke persoon of van een verwant van een dergelijke persoon is.

<u>Beraadslaging</u>
Een aanwezigheidslijst waarop de naam van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt vermeld waarmee ze aan de vergadering deelnemen, wordt door ieder van hen of door hun lasthebber ondertekend alvorens de zitting wordt geopend.

De algemene vergadering kan niet beraadslagen over punten die niet op de agenda vermeld staan, tenzij alle aandeelhouders op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en ze met eenparigheid

besluiten tot uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor één of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten, en mits aan de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen wordt voldaan, uiterlijk tot op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering kunnen laten plaatsen en voorstellen tot besluit kunnen indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen.

Dit geldt niet indien een algemene vergadering wordt bijeengeroepen bij nieuwe oproeping omdat het bij de eerste oproeping vereiste quorum niet werd gehaald en mits voor de eerste oproeping is voldaan aan de wettelijke bepalingen, de datum van de tweede vergadering in de eerste oproeping is vermeld en er geen nieuw punt op de agenda is geplaatst.

De aandeelhouders die van deze mogelijkheid gebruik wensen te maken, bewijzen op de datum dat zij een agendapunt of voorstel tot besluit indienen, dat zij in het bezit zijn van het vereiste aandeel in het kapitaal, hetzij op grond van een certificaat van inschrijving van de desbetreffende aandelen in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij aan de hand van een attest van een financiële tussenpersoon waaruit blijkt dat zij het desbetreffende aantal aandelen aan toonder hebben voorgelegd, hetzij aan de hand van een door de erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling opgesteld attest waaruit blijkt dat het desbetreffende aantal gedematerialiseerde aandelen op hun naam op rekening is ingeschreven.

Voormelde verzoeken worden schriftelijk geformuleerd en gaan naargelang van het geval vergezeld van de tekst van de te behandelen onderwerpen en de bijbehorende voorstellen tot besluit, of van de tekst van de op de agenda te plaatsen voorstellen tot besluit. Er wordt een post- of e-mailadres in vermeld waarnaar de vennootschap het bewijs van ontvangst van deze verzoeken stuurt.

De vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen. Zij kunnen naar de vennootschap worden gezonden langs elektronische weg, op het adres dat vermeld is in de oproeping. De vennootschap bevestigt de ontvangst van voormelde verzoeken binnen een termijn van achtenveertig uur te rekenen vanaf die ontvangst.
De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen zo spoedig mogelijk na hun ontvangst aan de website van de vennootschap worden toegevoegd en bovendien zal uiterlijk op de vijftiende dag vóór de datum van de algemene vergadering een agenda worden bekendgemaakt die is aangevuld met de bijkomende te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die erin opgenomen zouden zijn, en/of louter met de voorstellen tot besluit die geformuleerd zouden zijn..
Tegelijkertijd stelt de vennootschap, op haar website, aan haar aandeelhouders de formulieren ter beschikking die gebruikt kunnen worden voor het stemmen bij volmacht, aangevuld met de bijkomende te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die op de agenda geplaatst zouden zijn, en/of louter met de voorstellen tot besluit die geformuleerd zouden zijn.

Volmacht die reeds ter kennis werden gebracht van de vennootschap vóór deze bekendmaking van een aangevulde agenda, blijven geldig voor de op de agenda opgenomen te behandelen onderwerpen waarvoor zij gelden, met dien verstande dat de volmachtdrager, voor de op de agenda opgenomen te behandelen onderwerpen waarvoor nieuwe voorstellen tot besluit zijn ingediend, tijdens de vergadering kan afwijken van de eventuele instructies van de volmachtgever, indien de uitvoering van die instructies de belangen van de volmachtgever zou kunnen schaden. De volmachtdrager moet de volmachtgever daarvan in kennis stellen. De volmacht moet vermelden of de volmachtdrager gemachtigd is om te stemmen over de nieuw te behandelen onderwerpen die op de agenda zijn opgenomen, dan wel of hij zich moet onthouden.

De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die in voorkomend geval op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien het hogervermelde aandeel van het kapitaal geregistreerd is conform artikel 536, §2 W.Venn. (zie hoger onder “Toelating”).

De raad van bestuur geeft antwoord op de vragen die hem door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot zijn verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden.
De commissarissen geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap, haar bestuurders of de commissarissen zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen, mogen de raad van bestuur en de commissarissen daarop één antwoord geven.

Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, die tijdens de vergadering zullen worden beantwoord door, naargelang het geval, de bestuurders of de commissarissen, voor zover die aandeelhouders voldoen aan de formaliteiten die vervuld moeten worden om tot de vergadering te worden toegelaten (zie hoger onder "Toelating"). Die vragen kunnen langs elektronische weg tot de vennootschap worden gericht via het in de oproeping vermelde adres. De vennootschap dient die schriftelijke vragen te ontvangen uiterlijk op de zesde dag vóór de vergadering .

Behoudens andersluidende dwingende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over besluit.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal.

Bovendien is een wijziging van de statuten alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk werd goedgekeurd door de FSMA en wanneer zij drie vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen (dan wel enige andere bijzondere meerderheid voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen werd behaald).

Ingeval van statutenwijziging, of van beslissing waarvoor de wet minstens eenzelfde meerderheidsvereiste oplegt als voor een statutenwijziging, en waarbij aan de rechten en plichten van een bepaalde klasse van aandeelhouders wordt geraakt, dienen de wettelijk voorziene meerderheidsvereisten te worden nageleefd voor elke klasse van aandeelhouders afzonderlijk.

De algemene vergadering hoort het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen) en beslist met een gewone meerderheid over de goedkeuring van de jaarrekening.

Na goedkeuring van de jaarrekening spreekt de algemene vergadering zich met een gewone meerderheid uit, bij afzonderlijke stemming, over de aan de bestuurders en de commissaris(sen) te verlenen kwijting. Deze kwijting is slechts geldig indien de balans noch weglatingen, noch valse vermeldingen bevat die de werkelijke toestand van de vennootschap verbergen, en, wat betreft handelingen strijdig met de statuten, slechts wanneer deze speciaal in de oproeping werden aangeduid.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen, de jaar- en halfjaarrekening en het verslag van de commissaris, alsook de statuten van de vennootschap, zijn op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar en kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen over de bestemming van de nettowinst in overeenstemming met artikel 27 van het Vastgoedbevak-KB.

De regelmatig samengestelde algemene vergadering vertegenwoordigt de algemeenheid van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

Van elke algemene vergadering worden notulen opgemaakt. De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.

De resultaten van de stemmingen en de notulen van de algemene vergadering worden zo snel mogelijk, en in ieder geval binnen vijftien dagen na de vergadering, op de website van de vennootschap (www.sfi.be) bekendgemaakt. Meer in het bijzonder wordt in de notulen van de algemene vergaderingen voor elk besluit het aantal aandelen vermeld waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, het percentage dat deze aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, het totale aantal geldig uitgebrachte stemmen, en het aantal stemmen dat voor of tegen elk besluit is uitgebracht, alsmede het eventuele aantal onthoudingen.

De raad van bestuur streeft ernaar dat de controlerende aandeelhouders weloverwogen gebruik maken van hun positie en dat zij de rechten en belangen van de minderheidsaandeelhouders respecteren.
De raad van bestuur wenst de beleggers, en in het bijzonder de institutionele beleggers, te motiveren om een belangrijke rol te spelen in het zorgvuldig evalueren van de corporate governance van de vennootschap. De raad van bestuur streeft ernaar dat de institutionele en andere beleggers belang hechten aan alle relevante factoren waarop hun aandacht wordt gevestigd.
De raad van bestuur streeft ernaar dat beleggers de verklaringen die worden gegeven om van de Belgische Corporate Governance Code af te wijken, zorgvuldig in overweging nemen, en in alle gevallen een beredeneerd oordeel vellen. De raad van bestuur gaat met de beleggers in dialoog indien deze, rekening houdend met de omvang en de complexiteit van de vennootschap, alsook met de aard van de risico's en uitdagingen waarmee zij te maken krijgt, het standpunt van de vennootschap niet aanvaarden.

9. DE BEVOEGDHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN, MET NAME WAT DE MOGELIJKHEID TOT UITGIFTE OF INKOOP VAN AANDELEN BETREFT

De vennootschap mag haar eigen volledig volgestorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.
Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.
Tot op heden werd hiervoor nog geen machtiging verleend.

10. MAATREGELEN INZAKE HANDEL MET VOORKENNIS EN MARKTMANIPULATIE (marktmisbruik)

De raad van bestuur keurde op 15 februari 2006 de “Regels ter voorkoming van marktmisbruik” (Verhandelingsreglement) goed (laatst gewijzigd op 27 juni 2012) 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 houdt een lijst bij van personen die toegang hebben tot voorkennis (Insiders) die regelmatig wordt geactualiseerd.

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 FSMA van de transacties voor eigen rekening in aandelen van de vennootschap. 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. Elke transactie in effecten van de vennootschap door personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en de met hen nauw gelieerde personen zal worden bekendgemaakt op de website van de vennootschap www.sfi.be en het jaarverslag zal een overzicht bevatten van deze transacties door deze personen. Tot op heden zijn er geen dergelijke transacties te melden.

Het Verhandelingsreglement legt tevens beperkingen op inzake het uitvoeren van transacties in effecten van de vennootschap tijdens welbepaalde periodes vóór de openbaarmaking van de financiële resultaten ("gesloten periodes") of tijdens alle andere als gevoelig beschouwde periodes ("sperperiodes").

De raad van bestuur zorgt voor de aanstelling van een compliance officer met de verantwoordelijkheden en plichten die hem door het Verhandelingsreglement worden toegekend. De compliance officer dient onder meer toe op de naleving van dit Verhandelingsreglement door de Insiders (zie verder).

Het Verhandelingsreglement bepaalt dat een Insider vóór elke transactie in effecten van de vennootschap, de compliance officer in kennis stelt van zijn of haar intentie. Voor de bestuurders geldt deze meldingsplicht t.a.v. de voorzitter van de raad van bestuur.

Als een bestuurder een transactie uitvoert met effecten van de vennootschap en de voorzitter van de raad van bestuur hiervan op de hoogte werd gebracht, wordt deze transactie overeenkomstig het Verhandelingsreglement openbaar gemaakt.

Het Verhandelingsreglement vermeldt de wettelijke meldingsplicht voor personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en de met hen nauw verbonden personen van transacties in effecten van de vennootschap voor eigen rekening aan de FSMA.

Het integrale Verhandelingsreglement is beschikbaar op de website van de vennootschap www.sfi.be.

Compliance Officer
De raad van bestuur heeft een compliance officer aangesteld die onder meer toezicht houdt op het naleven van de regels door de Insiders. De compliance officer ziet er ook op toe dat elke nieuwe bestuurder en werknemer van de vennootschap of een derde die als Insider wordt beschouwd het Verhandelingsreglement ondertekent of heeft ondertekend. Sinds 1 april 2010 wordt deze functie ingevuld door de heer Peter Van Heukelom, Algemeen Directeur.

Datum laatste aanpassing van het Corporate Governance Charter: 3 april 2013.

Voor meer informatie kunt u steeds terecht bij:

SERVICEFLATS INVEST nv, Openbare Bevak naar Belgisch recht
Plantin en Moretuslei 220 te 2018 Antwerpen,
BTW BE 0456.378.070 (RPR Antwerpen)
www.sfi.be - tel: 03/222.94.94 – fax: 03/222.94.95 - serviceflats.invest@sfi.be