

Aandelen

SERVICEFLATS INVEST

Openbaar aanbod tot inschrijving op 10.000 aandelen uitgegeven door Serviceflats Invest N.V., vastgoed beleggingsvennootschap met vast kapitaal (BEVAK).

De inschrijving loopt van 14 november 1995 tot en met 13 december 1995 behoudens vervroegde afsluiting.

Op de aandelen kan worden ingeschreven in de kantoren van :

- ASLK-BANK N.V.
- BACOB BANK C.V.
- GEMEENTEKREDIET N.V.
- KREDIETBANK N.V.

INHOUDSTAFEL

1.	VERKLARING VAN OVEREENSTEMMING	p.
2.	KARAKTERISTIEKEN VAN SERVICEFLATS INVEST N.V.	p.
3.	MODALITEITEN VAN DE UITGIFTE VAN DE AANDELEN	p.
4.	VERWIJZING NAAR DE WET	p.
5.	BESCHRIJVING VAN DE BEVAK SERVICEFLATS INVEST	p.
6.	DOEL VAN HET PROJEKT	p.
7.	BESCHRIJVING VAN EEN STANDAARDSERVICEFLAT	p.
8.	STRUKTUUR	p.
	8.1. Opstalrecht	p.
	8.2. Bouw en investering	p.
	8.3. Erfpacht - leasingovereenkomst	p.
	8.3.1. Vergoeding-canon	p.
	8.3.2. Onderhoud en grove herstellingen	p.
	8.3.3. Belastingen	p.
	8.3.4. Waarborgen	p.
	8.3.5. Voorkooprecht	p.
	8.3.6. Periode na beëindiging van de erfpacht	p.
	8.3.7. Ontbinding	p.
9.	INVESTERINGSPROGRAMMA	p.
10.	WOONVOORRANG BIJ VERWERVING AANDELEN SERVICEFLATS INVEST	p.
11.	VRIJSTELLING VAN SUCCESSIERECHTEN	p.
12.	BEHEER VAN DE SERVICEFLATS INVEST - DAGELIJKS BESTUUR	p.
13.	JAARLIJKSE KOSTEN VAN SERVICEFLATS INVEST	p.
14.	SCHULDPOLITIEK	p.
15.	BELEGGINGEN VAN DE KASOVERSCHOTTEN VAN SERVICEFLATS INVEST	p.
16.	FISCALITEIT	p.
17.	DIVIDENDPOLITIEK	p.

18. TOEKOMSTIGE UITGIFTE VAN AANDELEN EN VOORKEURRECHT	p.
19. BEREKENING VAN DE INVENTARISWAARDE	p.
20. VERHANDELBAARHEID - INFORMATIE	p.
21. VEREFFENING	p.
22. VERBINTENISSEN EN CONTROLE	p.

BIJLAGEN :

1. RAMING KOSTPRIJS VAN EEN STANDAARDSERVICEFLAT
2. STATUTEN VAN DE BEVAK
3. MODALITEITEN WOONVOORRANG BIJ VERWERVING VAN TIEN AANDELEN SERVICEFLATS INVEST

1. VERKLARING VAN OVEREENSTEMMING

De Heer Raynier van Outryve d'Ydewalle en de Heer Marc Panneels, bestuurders van de Vennootschap zoals vermeld in hoofdstuk 12, zijn verantwoordelijk voor de informatie die in dit uitgifteprospectus is vervat. Naar best vermogen van de bestuurders (die alle redelijke zorgzaamheid hebben in acht genomen om zich van de juistheid en de volledigheid ervan te vergewissen) stemt de informatie in dit prospectus overeen met de feiten en houdt het niets achterwege wat de draagwijdte ervan zou kunnen beïnvloeden.

Dit prospectus werd op 24 oktober 1995 goedgekeurd door de Commissie voor het Bank- en Financiewezen overeenkomstig artikel 129 § 1, 2de lid van de wet van 4 december 1990. Deze goedkeuring houdt helemaal geen beoordeling in van de opportuniteit of de kwaliteit van de verrichting, evenmin als van de positie van wie haar verwezenlijkt.

2. KARAKTERISTIEKEN VAN SERVICEFLATS INVEST N.V.¹

- Maatschappelijke zetel : Karel Oomsstraat 37, 2018 Antwerpen
- Duur oprichting : onbepaald.
- Minimum volgestort kapitaal : BEF 50.400.000 vertegenwoordigd door 210 aandelen.
- Handelsregister : aangevraagd
- B.T.W. nummer : aangevraagd
- Oprichters :
 - ASLK-Bank : 30 aandelen
 - Bacob Bank : 20 aandelen
 - Gemeentekrediet : 60 aandelen
 - GIMV: 60 aandelen
 - Kredietbank : 30 aandelen
 - Petercam : 10 aandelen
- Promotoren : - ASLK-Bank
 - Bacob Bank
 - Gemeentekrediet
 - GIMV
 - Kredietbank
- Raad van Bestuur zal steeds uit minimum vijf bestuurders bestaan.
- Vastgoeddeskundigen :
 - Catella Belgium N.V.
 - Immobiliën Hugo Ceusters
 - Troostwijk N.V.
 - Winssinger & Vennoten N.V.
- Bewaarder : Gemeentekrediet

¹ De statuten van Serviceflats Invest N.V. zijn in bijlage 2 volledig overgenomen. De officiële tekst is neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel van Antwerpen.

- Financiële dienst : - ASLK-Bank
 - Bacob Bank
 - Gemeentekrediet
 - Kredietbank
- Boekhouding : Gemeentekrediet.
- Commissaris-revisor : Hendrickx, Van Woensel & Co.

3. MODALITEITEN VAN DE UITGIFTE VAN DE AANDELEN

- Bedrag van de uitgifte : BEF 2.400.000.000.
- Aantal aandelen : 10.000.
- Eenheidsprijs : BEF 240.000.
- Inschrijvingsperiode : vanaf 14 november 1995 t.e.m. 13 december 1995.
- Eventuele vervroegde afsluiting van de inschrijvingsperiode : vanaf het einde van de eerste week van de inschrijvingsperiode mogen de vaste overnemers beslissen tot vervroegde afsluiting indien de bewaarder vaststelt dat op meer dan 100% van de aandelen is ingeschreven. De inschrijvingen kunnen eventueel gereduceerd worden.
- Betaaldatum : 20 december 1995.
- Vaste overnemers : ASLK-Bank, Bacob Bank, Gemeentekrediet, Kredietbank en nemen de aandelen vast over en bieden deze aan het publiek ter inschrijving aan.
- Vorm van de aandelen : aan toonder of op naam¹. Elke vaste overnemer staat zelf in voor de levering aan de intekenaars, hetzij door afgifte, hetzij via een systeem van open bewaargeving. De levering van de aandelen bij deze kredietinstellingen zal vermoedelijk begin 1996 plaatsvinden. De vaste overnemers zullen voor de open bewaargeving geen kosten aanrekenen aan hun cliënteel; voor zowel de materiële levering van effecten als voor elke andere verrichting waarbij een materiële behandeling van effecten en/of coupons vereist is, zal elke financiële instelling haar eigen tarieven toepassen.
- Coupure : één per aandeel.
- Vaste overname en plaatsing (+commissies) : Voor hun verbintenis tot vaste overname, hebben de vaste overnemers in beginsel recht op een vergoeding ten belope van 1 % dewelke verschuldigd is door de intekenaars. Voor de via zijn bemiddeling geplaatste aandelen heeft elk van de vaste overnemers recht op een plaatsingsvergoeding ten belope van 1,5 % dewelke eveneens verschuldigd is door de intekenaars.
- Kosten en taks : bij de inschrijving dient een beurstaks ten belope van 1,4 ‰, met een maximum van BEF 10.000, betaald te worden. Voor de uitbetaling van de coupons zal door de financiële instellingen een commissieloon van 1,25% aangerekend worden ten laste van de bevak.
- Totale inschrijvingsprijs per aandeel : BEF 246.336.
- Aanvraag tot beursnotering : de Effectenbeursvennootschap van Brussel heeft haar goedkeuring verleend voor de opneming in de eerste markt van de aandelen.
- Het netto-dividend voor het eerste boekjaar wordt geschat op BEF 14.800 per aandeel, hetgeen betekent dat voor het eerste boekjaar het netto-rendement berekend op basis van de eenheidsprijs 6,17% zou bedragen.

1

De Raad van Bestuur heeft ook statutair de mogelijkheid om gedematerialiseerde effecten uit te geven.

In functie van de realisatie van het businessplan zou een tweede uitgifte van 10.000 aandelen per einde 1996 kunnen plaatsvinden en kan het tweede dividend eveneens op BEF 14.800 geraamd worden. Vanaf het derde jaar en gedurende een periode van meer dan 27 jaar zal het dividend geleidelijk oplopen dankzij de indexering van de huurgelden die de voornaamste bron van inkomsten vertegenwoordigen voor de bevak.

Gezien de bevak alleen serviceflats zal verhuren via leasingovereenkomsten met geïndexeerde leasingvergoedingen voor periodes van 27 jaar en voor zover de reglementaire omgeving niet wijzigt, kunnen de toekomstige dividenden alleen maar toenemen met de jaren.

Bij een normale uitvoering van het businessplan¹ voor 2000 serviceflats, kan verwacht worden dat het dividend \pm BEF 16.000 zou kunnen bedragen voor het boekjaar 2000, en \pm BEF 21.000 voor het boekjaar 2005.

Gezien de bevak uitsluitend investeert in lange termijn vastgoedbeleggingen kan de beurskoers van het aandeel min of meer sterk afwijken van zijn inventariswaarde. Factoren zoals vraag en aanbod op de aandelenmarkt, de waardering van de aan het aandeel gebonden rechten (vrijstelling van successierechten en woonvoorrang), kunnen ook voor gevolg hebben dat de beurskoers sterk kan afwijken van de inventariswaarde.

4. VERWIJZING NAAR DE WET

In toepassing van de wet van 4.12.1990 op de financiële transacties en de financiële markten organiseert het K.B. van 10 april 1995, gepubliceerd in het Staatsblad op 23 mei 1995, de creatie van de bevak (beleggingsvennootschap met vast kapitaal) die in vastgoed investeert.

De belangrijkste karakteristieken van de vastgoedbevak zijn de volgende :

1. De bevak wordt bestuurd in het uitsluitend belang van de aandeelhouders.
2. De bevak moet haar beleggingspolitiek te kennen geven en een minimum beleggingsbudget opstellen voor de eerste 2 jaar.
3. De bevak diversifieert haar vastgoedbeleggingen zodanig dat de beleggingsrisico's op passende wijze gespreid zijn. De statuten van de bevak vermelden de criteria inzake de spreiding van de activa van de bevak.
4. De bevak mag niet meer dan 20% van haar activa beleggen in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen; deze beperking geldt op het ogenblik van de verwerving van de betrokken gebouwen. Onder één enkel vastgoed geheel verstaat men één of meer vaste goederen met een beleggingsrisico dat voor de bevak als één risico dient te worden beschouwd.
5. De bevak mag het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie als hoofdactiviteit uitoefenen wanneer die onroerende goederen bestemd zijn voor de sociale huisvesting.
6. De bevak mag niet als bouwpromotor optreden. Onder bouwpromotor wordt verstaan diegene wiens hoofd- of bijberoep erin bestaat gebouwen op te richten of te laten oprichten

¹ Het businessplan voorziet een gemiddelde inflatie van 2,5% op jaarbasis.

om ze binnen een termijn van vijf jaar onder bezwarende titel geheel of ten dele te vervreemden.

7. De totale schuldenlast van de bevak mag niet meer bedragen dan 33% van de activa op het ogenblik waarop een leningovereenkomst wordt gesloten. De jaarlijkse financiële lasten die uit deze schuldenlast voortvloeien mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van de bedrijfs- en financiële opbrengsten van de bevak.
8. De bevak verricht geen afschrijvingen op onroerende goederen.
9. De meerwaarden bij de realisatie van vaste activa die na een periode van vier jaar niet zijn herbelegd, worden gevoegd bij de netto-opbrengst van het boekjaar, dat volgt op die periode.
10. De bevak dient tenminste 80% van de netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die overeenstemmen met de netto-vermindering van de schulden van de bevak in het boekjaar, uit te keren als vergoeding van het kapitaal.
11. De vastgoeddeskundigen waarderen op het einde van elk boekjaar, op precieze wijze, alle vastgoedbestanddelen. Deze waarderingen zijn bindend voor de bevak voor wat betreft de opstelling van de jaarrekening.
12. Kapitalisatie van de dividenden is niet toegelaten.
13. De dividenden zijn onderworpen aan de roerende voorheffing, behalve indien tenminste 60% van de vastgoedactiva van de bevak bij het afsluiten van het boekjaar waarmee de dividenden verband houden, rechtstreeks of onrechtstreeks geïnvesteerd zijn in woonegelegenheid in België.
14. De promotoren hebben de verplichting tot terugbetaling van de inschrijvings-bedragen en van de betaalde provisies en makelaarslonen indien het minimum beleggingsbudget niet wordt gehaald (art. 33 § 1 van de K.B. van 10.04.1995) en indien de bevak binnen de twee jaar wordt ontbonden en in vereffening gesteld (art. 33 § 2, van de K.B. van 10.04.1995).

Hoewel de bevak onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, is de grondslag voor de bepaling van de belasting beperkt tot de verworpen uitgaven, geheime commissielonen en abnormale en goedgeunstige voordelen. In het algemeen zijn de huuropbrengsten en de verwezenlijkte meerwaarden vrijgesteld van belastingen.

Hierdoor zal de bevak in de praktijk weinig of geen belasting betalen.

5. BESCHRIJVING VAN DE BEVAK SERVICEFLATS INVEST

Serviceflats Invest heeft de bedoeling om een omvangrijk investeringsprogramma van serviceflatgebouwen met dienstverlening, zoals bedoeld in de decreten inzake voor-zieningen voor bejaarden, op te starten binnen het Vlaams Gewest.

Het totaal investeringsprogramma zal voor zestig procent op gelijke wijze verdeeld worden over de vijf Vlaamse provincies. De overige investeringen zullen voorzover als nodig worden gespreid, rekening houdend met de bevolkingsdichtheid, demografische samenstelling en het aantal reeds bestaande serviceflats.

Elk serviceflatgebouw zal bestaan uit een aantal individuele wooneenheden (serviceflats) waarin

ouderen zelfstandig kunnen wonen en facultatief beroep kunnen doen op gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening aangeboden door O.C.M.W.'s en/of caritatieve V.Z.W.'s.

Serviceflats Invest, beleggingsvennootschap met vast kapitaal, zal op publieke wijze de nodige fondsen hiervoor inzamelen door opéénvolgende tranches van kapitaal uit te geven naarmate het voorziene investeringsprogramma zal vorderen.

Gezien de aard van de investeringen, zullen de particuliere beleggers genieten van vrijstelling van de roerende voorheffing op ontvangen dividenden, en hun erfgenamen genieten van vrijstelling van successierechten voor zover er voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden.

Serviceflats Invest heeft als doel +/- 5.000 serviceflats te bouwen over een periode van 10 jaar op gronden die ter beschikking zullen gesteld worden door diverse O.C.M.W.'s en caritatieve V.Z.W.'s, op basis van een recht van opstal van maximum 30 jaar in ruil voor één frank. In een eerste fase nemen de vaste overnemers de verplichting op zich om een vaste overname te doen ten einde de bevak in staat te stellen 2000 serviceflats op te richten.

De gemiddelde kostprijs van één serviceflat zal ± BEF 2,1 miljoen (exclusief B.T.W.) bedragen, valuta december 1995, alle kosten en intercalaire interesten inbegrepen, waardoor na 10 jaar het totaal actief van Serviceflats Invest bij volledige realisatie van het investeringsprogramma en ingevolge indexatie tot +/- BEF 13,5 miljard zal oplopen.

In toepassing van de huidige B.T.W.-regeling zal de B.T.W. berekend op de volledige bouwkost van de serviceflats slechts verschuldigd zijn en voldaan worden bij oplevering. De toepasselijke aanslagvoet voor de B.T.W. bedraagt op dit ogenblik 12%.

O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s mogen de serviceflats alleen aan zelfredzame ouderlingen verhuren. De O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s betalen op hun beurt een maandelijkse vergoeding (canon) aan Serviceflats Invest die rekening houdt met de effectief betaalde B.T.W. bij oplevering.

De serviceflats zijn gereguleerd en genormeerd. Serviceflats Invest legt in samenspraak met O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s minimale kwaliteitsvoorwaarden vast evenals de modaliteiten waaronder de dienstverlening zal worden aangeboden.

Bij de inplanting van de serviceflats wordt gestreefd naar de aanwezigheid van andere essentiële voorzieningen voor de bewoners in de nabije omgeving : winkels voor levensbehoeften, haltes van het openbaar vervoer, apotheek en een voor de bewoners toegankelijke tuin of park.

Hierdoor zullen de serviceflats gebouwd in het kader van deze alternatieve financiering over een duidelijk gestandaardiseerd kwaliteitslabel beschikken zowel voor wat betreft de bouwtechnische aspecten als voor de minimaal aangeboden dienstverlening.

6. DOEL VAN HET PROJECT

De nood aan serviceflats staat vast. Allereerst is er de noodzaak om, als antwoord op de toenemende veroudering van de bevolking, een gedifferentieerd aanbod aan ouderenvoorzieningen uit te bouwen.

De optie voor een gedifferentieerd zorgenbeleid betekent dat er naast het klassieke rusthuis een volwaardige uitbouw is van de thuiszorg en de daartussenliggende voorzieningen.

Serviceflats zijn in dit spectrum een antwoord op de behoeften van een nieuwe generatie ouderen die mondiger zijn en die ook meer belang hechten aan een zo lang mogelijke zelfstandigheid en onafhankelijkheid. Het concept van de serviceflats houdt hier rekening mee en garandeert privacy

en kwalitatieve zorgverlening; het geeft de ouderen enerzijds een maximale autonomie en brengt anderzijds toch ook een uitgebreid dienstenpakket binnen handbereik.

7. BESCHRIJVING VAN EEN STANDAARDSERVICEFLAT

De standaardserviceflat die de bevak Serviceflats Invest wenst te bouwen heeft een netto-vloeroppervlakte van 54m² tussen de binnenmuren en is daardoor beduidend groter dan de meeste tot nu toe gebouwde serviceflats.

De standaardserviceflat omvat :

- een ruime inkom met vestiaire ;
- een ruime leefruimte die toelaat eigen meubilair te plaatsen ;
- een open, maar visueel afgescheiden, comfortabele keuken met de nodige voorzieningen voor alle mogelijke huishoudelijke toestellen ;
- een berging bij de keuken met aansluitmogelijkheid voor wasmachine en droogkast ;
- een ruime slaapkamer, bemeubelbaar met eigen meubilair ;
- een luxueuse comfortabele badkamer met lage douche, wastafel met bergkastjes, verhoogde WC, en alle nodige accessoires.

De mogelijkheid bestaat om een terras te voorzien indien de O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s dit aanvragen en indien dit stedenbouwkundig toegelaten wordt.

Rolstoeltoegankelijk

Alle ruimtes in de flat zijn toegankelijk en functioneel aanpasbaar voor rolstoelgebruikers, wat voor niet-rolstoelgebruikers resulteert in ruime vertrekken. Alle flats zijn uiteraard bereikbaar met de lift.

Noodoproep-systeem

Alle flats zijn uitgerust met een nood-oproepsysteem dat bij het indrukken van de noodknop alarm geeft in de centrale van de permanente dienstverlening en een spreek-luister verbinding tot stand brengt.

Veiligheids-domotica

Bij het indrukken van de oproepknop wordt door het veiligheids-domotica-systeem dat in de flats geïnstalleerd wordt alle verlichting aangeschakeld en mogelijk gevaarlijke toestellen (fornuis, stopcontacten, ...) uitgeschakeld. Dit domotica-systeem beperkt de gevaren voor valpartijen (onvoldoende verlichting of het zich bewegen in het donker is de hoofdzaak van valpartijen) en van brand (als vergeten wordt om elektrische toestellen uit te schakelen).

Tevens waakt het domotica-systeem over het energieverbruik door het automatisch uitschakelen van verwarming en verlichting wanneer deze niet nodig zijn. Dit systeem is bijzonder gemakkelijk te bedienen.

Bij het verlaten van de woning of bij het slapengaan kan met één drukknop de electriciteit uitgeschakeld worden (behalve verwarming, verluchting en frigo), de verwarming en de verlichting op stand-by gezet en de aanwezigheidssimulatie ('s nachts) in werking gesteld waardoor de woning beveiligd is tegen inbraak. Indien tijdens een vooraf in te stellen tijdspanne in de loop van de dag geen gebruik van elektrische apparaten, verlichting of bewegingsmelder gedetecteerd wordt (bv. omdat een bewoner het bewustzijn verloren heeft en/of niet bij machte is de noodknop in

te drukken) wordt automatisch alarm gegeven aan de bewakingscentrale en een spreek-luister verbinding tot stand gebracht.

Comfortabel en veilig

De zorg voor veiligheid en gebruikscomfort uit zich verder in tal van details :

- brandwerende inkomdeur met "spionnetje" ;
- seniorenslot (sleutelgat boven de handgreep zodat deze handsteun biedt voor mensen met verminderde handfunctie) ;
- verzonken vloermat (verminderen struikelgevaar) ;
- keramische kookplaten ;
- rechtstreeks verbinding tussen slaapkamer en badkamer voor een vlotte en veilige circulatie ;
- douche met lage drempel, opklapbaar douche-zitje en thermostatische kraan ;
- verhoogde WC om gemakkelijk te kunnen opstaan ;
- stopcontacten op gemakkelijk bereikbare hoogte, enz...

Economische verwarming en verluchting

De verwarming gebeurt elektrisch (3-uren tarief) of op gas in een centrale stookplaats (om veiligheidsredenen geen gas in de woningen) met individuele afrekening door de maatschappij voor gas/en of electriciteit. De goede isolatie en de ruim bemeten verwarmingslichamen garanderen een behaaglijke temperatuur (24°C wordt gegarandeerd bij -10°C buitentemperatuur) met minimale stookkosten.

De mechanische ventilatie brengt voorverwarmde verse lucht in de leefruimtes (geen tocht door openstaande ramen of verluchtingsroosters), recupereert de warmte van de afgevoerde lucht en zorgt daardoor voor een zuinig energieverbruik.

Gepersonaliseerde serviceflat

Hoewel de flats in hoge mate gestandaardiseerd zijn, laten zij toch nog een ruime vrijheid voor persoonlijke wensen en inbreng.

De flat wordt schilderklaar opgeleverd.

Behoudens de voorziene keukentoeuwen (dampkap, keramische kookplaat, gootsteen) bieden de keukenkasten ruimte en aansluitmogelijkheden voor frigo, vaatwas en microgolfoven, ongeacht of het een integreerbaar of vrijstaand toestel is.

Indien de voorkeur gegeven wordt aan een apart toilet, kan de WC van de badkamerruimte gescheiden worden door een tussenwand (met of zonder deur). Het toilet is steeds toegankelijk vanuit de inkom zodat bezoekers geen inbreuk moeten plegen op de privacy van de slaapkamer.

Voor zelfredzame rolstoelgebruikers kan het keukenaanrecht verlaagd worden en kunnen de onderkastjes verwijderd worden zodat de keuken ook voor hen een bruikbare "werkruimte" wordt.

Dienstverlening

De dienstverlening bestaat minimaal uit een vast aantal diensten en prestaties, waarvan de kosten begrepen zijn in de dagprijs van het verblijf, en een reeks facultatieve diensten die afzonderlijk en volgens levering aan de bewoners worden doorgerekend.

In het forfaitaire aanbod zijn begrepen :

- de oproepmogelijkheid tot hulpverlening
- het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten binnen het gebouw
- het onderhoud van de technische installaties en beplantingen
- de brandverzekering van het volledige serviceflatgebouw
- de aansluiting op de nutsvoorzieningen, behalve telefoon/TV.

Het facultatieve aanbod omvat tenminste volgende diensten :

- een (warme) maaltijd per dag
- de brandverzekering van de inboedel van de serviceflats
- poetsdienst
- mogelijkheid om beroep te doen op lichte verpleegkundige zorgen.

In het algemeen moet de dienstverlening beantwoorden en blijven beantwoorden aan de erkenningsnormen die worden bepaald door de Vlaamse Overheid.

8. STRUKTUUR

Serviceflats Invest zal serviceflats bouwen op gronden die ter beschikking worden gesteld door O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s op basis van een recht van opstal toegestaan aan Serviceflats Invest.

De O.C.M.W.'s en de V.Z.W.'s verbinden zich ertoe de opgerichte serviceflats te gebruiken en de kosten en financiële lasten van oprichting terug te betalen aan Serviceflats Invest, op basis van een erfpachtovereenkomst.

8.1. **Opstalrecht**

De O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s verlenen aan Serviceflats Invest een opstalrecht overeenkomstig de bepalingen van de wet van 10 januari 1824. Een opstal is een tijdelijk zakelijk recht dat bestaat uit het bezitten van een gebouw op een grond die iemand anders toebehoort. Het opstalrecht wordt toegekend aan Serviceflats Invest voor een periode van 30 jaar en omvat het recht voor deze laatste om nieuwe gebouwen en constructies op te richten en/of bestaande gebouwen te verbouwen. Het opstalrecht wordt exclusief toegekend aan Serviceflats Invest op het gehele onroerend goed, maar uitsluitend met het oog op de oprichting van serviceflats. De bevak wordt en blijft dus juridisch eigenaar van de constructies voor de hele periode van 30 jaar¹.

Het opstalrecht op het onroerend goed zal toegestaan en aanvaard worden voor de éénmalige som van één frank.

Via het recht van natrekking keert de volledige eigendom terug naar de O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s na verloop van het recht van opstal. In toepassing van artikel 6 van de wet van 10 januari 1824 zullen de O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s. in eigendom treden, onder gehoudenis van betaling, op datum van het verstrijken van het opstalrecht van een bedrag van BEF 2,4 miljoen² (twee miljoen vierhonderduizend Belgische frank).

8.2. **Bouw en investering**

¹ Ingeval van bestaande opstallen, zal concreet - geval per geval - dienen afgesproken wat hiermee gebeurt, rekening houdend met de belangen van Serviceflats Invest als eigenaar van de gebouwen, met de aard van de bestaande opstallen en met de aan deze opstallen te geven bestemming.

² Dit bedrag zal afhangen van de investeringswaarde van de afgewerkte serviceflats door de bevak zoals bepaald hierna in § 6.2..

Serviceflats Invest treedt op als bouwheer en verbindt zich ertoe om de plannen van de op te richten serviceflats voorafgaand voor te leggen en te bespreken met de O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s.

Het is aan Serviceflats Invest als bouwheer toegelaten om, tijdens de uitvoering van de werken, aan de geparafeerde standaardplannen wijzigingen aan te brengen die nodig zijn voor de goede uitvoering van de werken. De eindverantwoordelijkheid ligt uiteraard bij de bouwheer. Deze zal de technische controle op de bouwwerken en technische uitrusting toevertrouwen aan het door hem aangesteld erkend controleorganisme.

Serviceflats Invest zal, vooraleer over te gaan tot de voorlopige oplevering, het O.C.M.W. of V.Z.W. uitnodigen om alle redelijke en terzake dienstige opmerkingen in verband met de bouw te uiten.

Serviceflats Invest moet de nodige verzekeringspolissen "alle risico's bouwverf" en "tienjarige aansprakelijkheid" onderschrijven of doen onderschrijven door alle bouwcontractanten tegen alle risico's in verband met de oprichting van de serviceflats. Na de definitieve oplevering en voor de verdere duur van de leasingovereenkomst valt elk risico, grove en kleine herstellingen, voor zover niet gedekt door de verzekering van tienjarige aansprakelijkheid, ten laste van de O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s.

De O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s staan in voor de aanvraag tot het bekomen en het behoud van alle administratieve vergunningen van welke aard ook in verband met de oprichting en de uitbating van de serviceflats.

De O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s doen afstand van elk verhaal tegenover Serviceflats Invest op grond van vertraging in de voorlopige oplevering.

Voor de berekening van de leasingvergoeding zal de investeringswaarde de volgende elementen omvatten :

- alle kosten en lasten verbonden aan het opstalrecht ;
- de volledige bouwkosten inclusief erelonen en B.T.W. ;
- de prefinancieringskost gedurende de bouwperiode.

Voor de periode 1996-1997, wordt de gemiddelde investeringswaarde voor één afgewerkte standaardserviceflat met een woonoppervlakte van netto 54 m² geschat op ± BEF 2,4 miljoen.

Deze prijs houdt rekening met de domotica, de aansluitingen op de nutsvoorzieningen, de studiekosten, alle kosten verbonden aan het opstalrecht, de decennale verzekering, de prefinancieringskost (financiële kost van het geld geïnvesteerd in de constructie vóór het verhuren) en met de B.T.W.

Deze kostprijs zal weliswaar onderhevig zijn aan de evolutie van de ABEX index. Als werkhypothese voor het businessplan wordt rekening gehouden met een inflatie van 2,5% per jaar.

Indien het O.C.M.W. of het V.Z.W. bijkomende werken wenst te doen uitvoeren, die niet opgenomen zijn in de oorspronkelijk voorziene investering of in de standaardplannen, zullen de meerkosten met inbegrip van de prefinancieringskost integraal verschuldigd zijn door het O.C.M.W. of V.Z.W. bovenop de overeengekomen vergoedingsbasis.

8.3. Erfpacht - Leasingovereenkomst

De leasing is een niet opzegbaar huurcontract op lange termijn met een aankoopoptie op het einde van het contract.

In deze structuur is de leasing gebaseerd op een recht van erfpacht. De looptijd van een erfpacht is naar Belgisch recht minimum 27 jaar en maximum 99 jaar.

Erfpacht is een zakelijk recht dat middels betaling van een canon het volle genot verleent van een gebouw dat iemand anders toebehoort.

Serviceflats Invest geeft aan de O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s de serviceflats in erfpacht met al hun actieve en passieve erfdienstbaarheden en lasten vanaf de eerste dag van de kalendermaand, volgend op de datum van ontvangst van de kennisgeving van de voorlopige oplevering van de serviceflats. De erfpacht heeft een duur van 27 jaar zonder dat hiertoe een opzeg door één der partijen vereist is.

De serviceflats zijn volledig beschreven in de erfpacht, afgesloten tussen Serviceflats Invest en de O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s.

De wederzijdse rechten en plichten van partijen worden geregeld door de bepalingen van de leasingovereenkomst en voor het overige door de wet van 10 januari 1824 op de erfpacht.

8.3.1. Vergoeding-canon

Als maandelijkse vergoeding voor de financiering van de investering, verbinden de O.C.M.W.'s of V.Z.W.'s zich tot betaling van een canon ten belope van een vast percentage van de investeringswaarde berekend bij oplevering. Deze canon is verbonden aan het indexcijfer van december 1997, en is betaalbaar gedurende de volledige periode van de erfpacht. Zo zal een flat gebouwd in 1996-1997 een vermoedelijke kostprijs hebben, met inbegrip van de B.T.W., van ± BEF 2,4 miljoen en op deze basis een maandelijkse vergoeding opbrengen van ± BEF 14.700. In dit geval zal de canon vanaf 1 januari 1999 jaarlijks aangepast worden aan eventuele stijgingen van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen. De basisindex is deze van december 1997. Voor flats gebouwd in latere periodes wordt mutatis mutandis dezelfde basisformule gebruikt.

Indien ingevolge wetswijziging de vrijstelling van roerende voorheffing op dividenden van de bevak zou vervallen, zullen de vigerende canons automatisch worden verhoogd door deze te vermenigvuldigen met een factor gelijk aan :

$$100 / (100 - \text{roerende voorheffing (\%)}).$$

Bij elke verdere wijziging van de roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd door Serviceflats Invest zal de canon in die zin aangepast worden.

Buiten de indexatie zal de canon om de vijf jaar vanaf de aanvang van de erfpacht worden aangepast aan de gewijzigde marktomstandigheden voor serviceflats met dien verstande dat de canon nooit lager mag zijn dan de geïndexeerde canon, geldend op de datum van aanpassing. De eerste aanpassing zal evenwel slechts kunnen toegepast worden na het tiende jaar na aanvang van de erfpacht.

Deze aanpassing zal weliswaar gemilderd worden indien de reële rentevoet in relatieve termen gedaald is sinds de vorige aanpassing¹.

Onder gewijzigde marktomstandigheden wordt begrepen de vergelijking tussen de maandelijkse canon, ontvangen door Serviceflats Invest en de normale dagprijs, welke kan worden geëist op basis van de gemiddelde dagprijs (exclusief de kostprijs voor eventuele bijkomende diensten) in het Vlaams Gewest voor vergelijkbare serviceflats.

1

Onder reële rentevoet dient men te verstaan : het brutorendement op de secundaire markt van 10-jarige lineaire obligaties uitgegeven door de Belgische Staat, na aftrek van de evolutie van de kleinhandelsprijzen (in %) gedurende de laatste 12 maanden.

De O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s zullen op hun beurt deze flats verhuren aan hun cliënten op basis van op dat ogenblik gangbare tarieven waarbij zij naast een contractueel vastgelegd minimum aanbod aan dienstverlening, bijkomende diensten op maat kunnen aanbieden en verkopen.

De huidige rotatie van de bezetting van serviceflats bedraagt gemiddeld 6 jaar.

De canon is steeds integraal verschuldigd door de O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s, zelfs indien de serviceflats niet volledig zouden bezet zijn of in geval van genotsderving, behoudens opzet of grove nalatigheid van Serviceflats Invest. Indien de serviceflats geheel of gedeeltelijk verloren gaan of het genot ervan om welke reden ook onderbroken wordt, zal de leasingovereenkomst in ieder geval gehandhaafd worden.

Bijgevolg zullen de verbintenissen en verplichtingen van O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s integraal worden gehandhaafd.

8.3.2. Onderhoud en grove herstellingen

De O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s dragen alle kosten in verband met de voorzieningen van water, gas en electriciteit, centrale verwarming, liften, oproepsysteem en parlofonie, enz...

In het raam van de leasingovereenkomst tussen Serviceflats Invest en de O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s wordt voorzien dat alle herstellingen, zowel onderhoudsherstellingen als grove herstellingen, te hunnen laste zijn waardoor enerzijds de kostenstructuur van Serviceflats Invest gunstig wordt beïnvloed en anderzijds de O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s direct verantwoordelijk worden gesteld voor hun beleid op lange termijn.

Serviceflats Invest heeft wel een recht tot toezicht om na te gaan of de O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s het vastgoed inderdaad voldoende onderhouden.

8.3.3. Belastingen

Alle huidige en toekomstige belastingen op het onroerend goed, van welke aard ook met inbegrip van de onroerende voorheffing, vallen ten laste van de O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s.

Alle kosten van registratie en ereloon, voortvloeiend uit de leasingovereenkomst zijn ten laste van O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s.

8.3.4. Waarborgen

1. a. Tot naleving van alle verbintenissen die in hoofde van het O.C.M.W. voortvloeien uit de leasingovereenkomst, geeft het O.C.M.W. zijn vorderingen en rechten, die het bezit of zal bezitten ten aanzien van het Bijzonder Fonds voor Maatschappelijk Welzijn of diens eventuele rechtsopvolger in pand.

Serviceflats Invest verbindt er zich evenwel toe van deze in pandgeving geen gebruik te maken van zodra en voor zolang het O.C.M.W. kan genieten van een gemeentelijke waarborg ten belope van de einde-opstalvergoeding.

- b. Tot naleving van de verbintenis van het O.C.M.W. tot betaling van de einde-opstalvergoeding, geeft het O.C.M.W. bijkomend alle vorderingen en rechten, die het bezit of zal bezitten, inzake subsidies en tussenkomsten van de Vlaamse overheid inzake serviceflat-gebouwen die op zijn grond zijn opgericht in het kader van een overeenkomst met Serviceflats Invest, evenals alle opbrengsten en/of waardevermeerderingen ingevolge belegging van deze subsidies en tussenkomsten, in pand ten voordele van Serviceflats Invest.

Het O.C.M.W. verbindt er zich diensgevolge toe alle hogervermelde tussenkomsten ononderbroken te beleggen, met het oog op het vormen van een kapitaal tot betaling van de einde-opstalvergoeding.

2. a. Tot naleving van alle verbintenissen die in hoofde van de V.Z.W. voortvloeien uit de leasingovereenkomst, verleent de V.Z.W. een hypothecair mandaat op de in opstal gegeven gronden, evenals een hypotheek in eerste rang op het erfpachtrecht.
- b. Verder geeft de V.Z.W. alle vorderingen en rechten, die het bezit of zal bezitten, inzake subsidies en tussenkomsten van de Vlaamse overheid inzake serviceflatgebouwen die op zijn grond zijn opgericht in het kader van een overeenkomst met Serviceflats Invest, evenals alle opbrengsten en/of waardevermeerderingen ingevolge belegging van deze subsidies en tussenkomsten, in pand ten voordele van Serviceflats Invest.

De V.Z.W. verbindt er zich diensgevolge toe alle hogervermelde tussenkomsten ononderbroken te beleggen, met het oog op het vormen van een kapitaal tot betaling van de einde-opstalvergoeding.

- c. Ook zal vanwege de V.Z.W.'s een bankwaarborg gevraagd worden gelijk aan 3 jaar canonverplichting.

8.3.5. Voorkooprecht

De O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s beschikken te allen tijde over een voorkooprecht in geval Serviceflats Invest de serviceflats wenst te vervreemden.

Bij het verlijden van de authentieke aankoopakte zal een einde komen aan de leasingovereenkomst.

8.3.6. Periode na beëindiging erfpacht

Na het einde van de erfpacht en voorzover de natrekking nog niet is uitgevoerd, zullen de O.C.M.W.'s of V.Z.W.'s met Serviceflats Invest een huurovereenkomst aangaan voor de resterende duur van het opstalrecht.

In dat geval zal de huurprijs gelijk zijn aan de financieringskost en bepaald worden op basis van de dan door de markt algemene en aanvaarde referentierentevoet voor leningen op korte termijn.

8.3.7. Ontbinding

In geval van ontbinding van een leasingovereenkomst ten nadele van een O.C.M.W. of een V.Z.W. zal Serviceflats Invest het recht hebben de onmiddellijke betaling te eisen van een bedrag dat zal vastgesteld worden als de som van de gebeurlijke achterstallige vergoedingen inclusief de eventuele verwijlinteressen vermeerderd met een forfaitaire schadevergoeding ten belope van drie jaar canon.

9. INVESTERINGSPROGRAMMA

Serviceflats Invest voorziet het bouwen van maximum 5000 flats gespreid over een periode van \pm 10 jaar, hetzij +/- 500 flats per jaar.

Op basis van studies die reeds zijn uitgevoerd, zal een eerste constructiefase begin 1996 van start

gaan zodat de eerste 500 serviceflats in 1997 beschikbaar zullen zijn voor verhuring.

Voor de bouw van deze flats zullen aannemers aangesteld worden na een procedure van beperkte offerteaanvraag onder de vorm van wedstrijd, na voorafgaande Europese aankondiging met uitnodiging tot kandidatuurstelling, overeenkomstig de wetgeving betreffende het sluiten van overeenkomsten voor rekening van de overheid.

Het tijdschema na ondertekening van een leasingovereenkomst met een O.C.M.W. of een V.Z.W. ziet er als volgt uit :

1. Bepaling van het bouwprogramma, terreingegevens en edebouwkundige voorwaarden :	2 maanden
2. Uitnodiging tot kandidatuurstelling van de aannemers en opening der schrijvingen :	2 maanden
3. Nazicht van de biedingen, jury en voorstel van goedkeuring :	1 maand
4. Toewijzing en bevel tot aanvang der werken :	1 maand
5. Uitvoeringstermijn van de bouwwerken (afhankelijk van de omvang in het projekt) :	12 à 14 maanden

De totale duur vanaf het begin van het bouwprogramma tot de voorlopige oplevering en ingebruikname bedraagt aldus ongeveer 18 tot 20 kalendermaanden. Gezien reeds de nodige contacten werden gelegd met een aantal geïnteresseerde O.C.M.W.'s en V.Z.W.'s, zullen de eerste projecten na deze eerste uitgifte meteen kunnen van start gaan.

10. WOONVOORRANG BIJ VERWERVING AANDELEN SERVICE-FLATS INVEST

Het recht op woonvoorrang is het recht om een aanbod te ontvangen om als bewoner toegelaten te worden tot een serviceflat behorend aan Serviceflats Invest voor het sluiten van een verblijfsovereenkomst tegen een maximale dagprijs, facultatief gecombineerd met een overeenkomst van dienstverlening.

Elke aandeelhouder die ten minste tien volgestorte aandelen gedurende minstens vijf volledige jaren in eigendom heeft gehad, geniet van een recht op woonvoorrang in een serviceflat.

Dit recht is éénmalig, onherroepelijk en niet-overdraagbaar maar kan toegekend worden aan een persoon of een gezin (man en vrouw) aangeduid door de aandeelhouder.

Het recht op woonvoorrang kan worden uitgeoefend vanaf 1 januari 2005 tot en met 31 december 2020 mits de rechthebbende de leeftijd van 75 jaar heeft bereikt en genoeg zelfredzaam is. Het bewijs van voldoende zelfredzaamheid zal door de huisarts dienen geleverd te worden.

De rechthebbende kan zijn recht slechts uitoefenen, voorzover de aandeelhouder zijn tien volgestorte aandelen in bezit houdt gedurende zijn verblijf.

De rechthebbende kan uit de lijst van door de bevak opgerichte serviceflatgebouwen vijf steden of

gemeenten aanduiden van zijn/haar keuze waar de bevak een serviceflatgebouw bezit, met bepaling van zijn/haar rangorde van voorkeur .

Serviceflats Invest verbindt er zich toe om na ontvangst van deze voorkeurlijst van de rechthebbende, een aanbod tot verblijfsovereenkomst in de eerst vrijkomende serviceflat voor te leggen in één van de door de rechthebbende gekozen steden of gemeenten, uitgaande van de uitbater van het gebouw.

In het kader van die woonvoorrang zal de dagprijs maximum BEF 630 bedragen, aangepast aan het indexcijfer der kleinhandelsprijzen van de maand december 1995. Deze dagprijs dekt ook een aantal vaste diensten zoals beschreven in artikel 5. De facultatieve diensten worden afzonderlijk en volgens levering en toepasselijke prijsberekening aan de bewoners doorgerekend.

Alle modaliteiten van het recht op woonvoorrang vormen de bijlage 3 van dit prospectus.

11. VRIJSTELLING VAN SUCCESSIERECHTEN

Gezien de bevak voldoet aan de erkenningsvoorwaarden inzake de vrijstelling van successierechten, wordt voor de nalatenschappen die opvallen in het Vlaams Gewest vrijstelling van successierechten tegen het marginaal tarief verleend voor de aandelen van de bevak Serviceflats Invest voor zover deze aandelen vijf jaar voor het opvallen van de nalatenschap in volle eigendom werden verworven, en gedurende genoemde termijn het voorwerp waren van een inschrijving op naam of van een open bewaargeving bij één van de kredietinstellingen die instaan voor de financiële dienst of die, zoals deze instellingen, de hiertoe bestaande overeenkomst met de Vlaamse Gemeenschap zullen ondertekenen. In dit laatste geval zal de naam van deze instelling onmiddellijk bekend gemaakt worden door Serviceflats Invest.

1. De beurswaarde van het aandeel kan ten belope van maximum zijn uitgifteprijs (buiten kosten) vrijgesteld worden, doch deze vrijstelling is eventueel gespreid over twee opeenvolgende overlijdens afhankelijk van het eigendomsstatuut van de aandelen. De aandelen kunnen immers aangehouden worden in eigendom door één persoon, kunnen deel uitmaken van een huwelijksgemeenschap of kunnen deel uitmaken van een onverdeeldheid.

In het geval dat de aandelen deel uitmaken van een huwelijksgemeenschap of van een onverdeeldheid zal bij het overlijden van de eerststervende echtgenoot of medeëigenaar slechts zijn onverdeeld deel in de aandelen (of het aandeel) kunnen vrijgesteld worden. Bij het overlijden van de langstlevende echtgenoot of medeëigenaar zal het resterende onverdeelde deel worden vrijgesteld, zodat per saldo het volledig bedrag van de volgestorting of de beurswaarde van de aandelen is vrijgesteld.

In het geval de aandelen worden aangehouden in eigendom door één persoon, wordt de volledige vrijstelling meteen bekomen bij zijn overlijden.

2. Niet alleen het bedrag van de volstorting kan worden vrijgesteld, maar bovendien de som van de netto-dividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen (het aandeel), voor zover aan dezelfde voorwaarden voldaan is als voor de vrijstelling van de aandelen zelf en deze deel uitmaken van de nalatenschap.

Een onverdeeld deel van het dividend toegewezen aan een aandeel kan vrijgesteld worden in de nalatenschap van de eerststervende echtgenoot, terwijl het onverdeeld overschot van het dividend kan vrijgesteld worden in de nalatenschap van de langstlevende echtgenoot.

Attest

De kredietinstellingen die de hiertoe bestaande overeenkomst met de Vlaamse Gemeenschap ondertekend hebben¹ geven bij het overlijden van de inschrijver of van zijn echtgenoot een attest voor de geheelheid van de aandelen in open bewaargeving ingeschreven in het aandelenregister met vermelding van de sinds hun verwerving ontvangen netto-dividenden. Dit attest wordt aangevraagd door een erfgenaam en de kredietinstelling verleent, op diens verzoek, het attest. Per overlijden wordt slechts één attest verleend. Het dient gevoegd te worden bij de aangifte in de successierechten van de overledene. Het attest wordt steeds afgeleverd voor de geheelheid van de aandelen in open bewaargeving.

De kredietinstellingen zullen maximum twee attesten uitreiken: namelijk éénmaal bij het overlijden van de eerste medeëigenaar/echtgenoot en éénmaal bij het overlijden van de langstlevende medeëigenaar/echtgenoot.

Indien enkel bij het tweede overlijden een attest wordt uitgereikt, kan de vrijstelling worden verleend voor wat zich in de nalatenschap bevindt; d.i. op dat moment in regel de geheelheid van het aandeel.

Voorwaarden voor de vrijstelling

De vrijstelling van successierechten is afhankelijk van een aantal voorwaarden :

- De houder van de aandelen moet in het bezit zijn gekomen van de aandelen uiterlijk in het jaar 2005. Dit houdt in dat een verwerving na het jaar 2005, met uitzondering van verkrijging onder echtgenoten en erfgenamen in de eerste graad waarvoor nog geen vrijstelling van successierechten verleend werd, nooit aanleiding zal kunnen geven tot vrijstelling van successierechten.
Dit veronderstelt dat aan alle andere voorwaarden voldaan wordt (o.a. de open bewaargeving).
- De aandelen moeten op datum van het overlijden minimaal 5 jaar eigendom zijn van de houder.
- Op straffe van verval zal de vrijstelling slechts effectief bekomen worden voor zover :
 - de aandelen worden vermeld in de aangifte van de nalatenschap ;
 - uitdrukkelijk om de vrijstelling verzocht wordt ;
 - een geldig attest bij de aangifte wordt gevoegd.

12. BEHEER VAN SERVICEFLATS INVEST - DAGELIJKS BESTUUR

RAAD VAN BESTUUR :Acht bestuurders worden benoemd op voorstel van de oprichters zoals statutair bepaald.

Verder is er statutair voorzien dat de gewone aandeelhouders, andere dan de oprichters, het recht hebben om door drie bestuurders vertegenwoordigd te worden. Deze zullen bij de eerstvolgende Algemene Vergadering kunnen benoemd worden.

¹ Op het ogenblik van publicatie van dit prospectus hebben enkel de kredietinstellingen die instaan voor de financiële dienst deze overeenkomst ondertekend.

De huidige Raad van Bestuur is als volgt samengesteld :

Voorzitter : Raynier van Outryve d'Ydewalle, voorgesteld door Gimv

Bestuurders : Marc Vercruysse, voorgesteld door Gimv
Marc Panneels, voorgesteld door Gemeentekrediet
Gemeentekrediet van België, vertegenwoordigd door Willy Pintens
Paul Christiaens, voorgesteld door ASLK-Bank
Kamiel Konings, voorgesteld door Bacob Bank
Philippe Haers, voorgesteld door Kredietbank
Dirk Van den Broeck, voorgesteld door Petercam

De volgende taken behoren o.a. tot opdracht van de Raad van Bestuur :

- opstellen jaarverslag en halfjaarverslag ;
- waardering bij aankoop en verkoop onroerend goed ;
- voorstel voor de toekomstige kapitaalverhogingen ;
- opstellen van de type-leasingovereenkomst en de essentiële wijzigingen eraan;
- beslissing tot ontbinding leasingovereenkomst en vordering tot schade-vergoeding ;
- beslissing tot uitwinning van de gemeentelijke waarborg of van de bank-waarborg ;
- selectie bouwplaats ;
- vaststelling van de investeringswaarde van de uitgevoerde projecten ;
- beslissing tot toewijzing van de aannemingsopdrachten.

DAGELIJKS BESTUUR

Gedelegeerde-bestuurders : Marc Vercruysse, voorgesteld door Gimv
Marc Panneels, voorgesteld door Gemeentekrediet
De derde gedelegeerd-bestuurder zal bij de eerstvolgende Raad van Bestuur worden aangeduid.

De taken die worden overgedragen aan het dagelijks bestuur zijn o.a. :

- goedkeuring facturen ;
- publicatie jaarverslag en halfjaarverslag ;
- organiseren van de driemaandelijke waardering door de vastgoed-deskundige(n) ;
- ondertekening leasingovereenkomsten ;
- toezicht op de indexering van de canon.

De volgende taken behoren in beginsel tot het dagelijks bestuur, dat deze taken kan laten uitvoeren door het managementteam :

- voorselectie bouwplaatsen ;
- voorafgaande besprekingen met OCMW's of VZW's inzake bouwprogramma ;
- opvragen stedenbouwkundige voorschriften ;
- opmaken volumestudie en lastenboek ;
- voorbereiding concrete leasingovereenkomst ;
- opening van de inschrijvingen, selectie van de aannemers ;
- bevel tot aanvang der werken ;
- leiding en coördinatie van de uitvoering ;
- offertevraag technische controle ;
- voorlopige oplevering ;
- afsluiten verzekering tienjarige aansprakelijkheid ;
- inspectie serviceflats ;
- kennisgeving voorrangrecht aan OCMW's en/of VZW's ;

- controle naleving woonvoorrangrecht.

13. JAARLIJKSE KOSTEN VAN SERVICEFLATS INVEST

De éénmalige kosten met betrekking tot de oprichting van de vennootschap en met betrekking tot de kapitaalsverhoging van BEF 2,4 miljard worden geraamd op BEF 17,2 miljoen. Deze kosten omvatten o.a. de notariskosten, de juridische kosten, de montagekosten, de drukkosten van de effecten en het prospectus en zullen over een periode van 10 jaar afgeschreven worden.

Verder zijn er operationele kosten die voornamelijk bestaan uit de personeelskosten en werkingskosten met betrekking tot het team dat de bouwprojecten zal opvolgen.

De totale kosten gedragen door Serviceflats Invest werden voor de twee komende jaren geraamd op :

	<u>1996</u> ¹ (in miljoenen BEF)	<u>1997</u>
• Afschrijving van de oprichtingskosten	1,7	1,7
• Personeelskosten (6 personen)	16,7	18,4
• Werkingskosten	8,7	6,7
• Emolumenten van de Raad van Bestuur, ² deskundigen, commissaris-revisor	6,5	6,5
• Bewaarder ³ (0,08% van het totaal kapitaal)	3,9	4,0
• Abonnementstaks (0,06% van het totaal kapitaal)	2,9	3,0
• Diversen	1	1
	-----	-----
• Totaal geraamde jaarlijkse kosten	41,4	41,3

¹ Inclusief de kosten voor de maanden november en december 1995.

² De vergoeding van de bestuurders mag rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de door Serviceflats Invest verwezenlijkte verrichtingen (art. 19 van K.B. van 10 april 1995).

³ De bewaarder staat in voor de boekhouding, de financiële dienst en voor de bewaring van alle akten en materiële effecten.

14. SCHULDPOLITIEK

In toepassing van het K.B. van 10 april 1995, mag de totale schuldenlast van Serviceflats Invest niet meer bedragen dan 33% van de activa op het ogenblik waarop een leningovereenkomst wordt gesloten.

De jaarlijkse financiële lasten die uit deze schulden voortvloeien mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van de bedrijfs- en financiële opbrengsten van Serviceflats Invest. De promotoren van Serviceflats Invest hebben niet de bedoeling om via leningen het bouwen van serviceflats te financieren.

De flats zullen via eigen vermogen, d.w.z. door de uitgifte van aandelen in het publiek, gefinancierd worden.

Serviceflats Invest mag nochtans beroep doen op kredieten indien nodig; bvb. overbruggingskrediet in afwachting van een nieuwe uitgifte van aandelen.

15. BELEGGINGEN VAN DE KASOVERSCHOTTEN VAN SERVICEFLATS INVEST

De bevak zal haar kasoverschotten beleggen via de bewaarder in risicoloze financiële instrumenten of in gelddeposito's.

De keuze van deze beleggingsinstrumenten evenals de beleggingsstrategie behoren tot de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur.

16. FISCALITEIT

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

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

Vermits Serviceflats Invest exclusief in woongelegenheden in België investeert, zal er in overeenstemming met de bepalingen van het K.B. van 10 april 1995 geen roerende voorheffing op de dividenden geheven worden.

Indien er door een wetswijziging toch roerende voorheffing zou verschuldigd zijn, zal Serviceflats Invest ingevolge de contractuele bepalingen de canon- vergoedingen dermate verhogen dat het niveau van de uitgekeerde dividenden (na roerende voorheffing) onaangetast blijft.

Serviceflats Invest zal alle nodige maatregelen treffen om de goedkeuring tot erkenning in het kader van de besluiten van de Vlaamse Regering dd. 3 mei en 10 oktober 1995 tot regeling van de vrijstelling van successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van Serviceflats, te behouden onder voorbehoud dat er geen wetswijzigingen optreden in de toekomst.

17. DIVIDENDPOLITIEK

In toepassing van het K.B. van 10 april 1995, dient Serviceflats Invest ten minste 80% van de netto-opbrengst uit te keren als vergoeding voor het kapitaal.

Serviceflats Invest zal in beginsel het volledige bedrag van de jaarlijkse netto-inkomsten als dividend uitkeren. De jaarlijkse netto-inkomsten staan gelijk met de winst van het boekjaar hetgeen in het geval van Serviceflats Invest gelijk is aan de huurgelden vermeerderd met de financiële inkomsten en verminderd met de eventuele financiële lasten, alle kosten en commissies.

Het is de bedoeling van Serviceflats Invest het hoogst mogelijke dividend aan haar aandeelhouders uit te keren.

Indien nodig mag Serviceflats Invest 20% van de netto-opbrengsten reserveren om de bouw van nieuwe serviceflats te prefinancieren in de plaats van een overbruggingskrediet aan te gaan. Dit zal in principe uitzonderlijk zijn.

18. TOEKOMSTIGE UITGIFTE VAN AANDELEN EN VOORKEURRECHT

Gezien de bevak van plan is gemiddeld 500 nieuwe serviceflats per jaar op de markt te brengen over een periode van 10 jaar, zijn in de toekomst nog andere publieke uitgiffen voorzien. De eerste uitgifte zal de financiering kunnen verzekeren van de eerste 1.000 flats.

De tweede uitgifte zal geprogrammeerd worden in functie van de toekomstige financieringsnoden van de bevak en in functie van de marktomstandigheden.

Op het einde van het bouwprogramma in 2005 zou het totaal uitgegeven bedrag \pm BEF 13,5 miljard moeten vertegenwoordigen.

De uitgifteprijs van de volgende tranche van 10.000 aandelen zal bepaald worden aan de hand van de koers van de eerder uitgegeven aandelen.

De Raad van Bestuur zal alles in staat stellen om de fungibiliteit van de toekomstige uitgifteprijs te garanderen.

In toepassing van artikel 34bis van de gecoördineerde wetten op de vennootschappen genieten de bestaande aandeelhouders bij elke toekomstige uitgifte van aandelen van een voorkeurrecht naar evenredigheid van het deel van het kapitaal dat door hun aandelen wordt vertegenwoordigd gedurende een termijn van ten minste vijftien dagen te rekenen vanaf de dag van de openstelling van de volgende inschrijvingen.

19. BEREKENING VAN DE INVENTARISWAARDE

De algemene filosofie kan als volgt worden samengevat.

Er wordt geopteerd om beroep te doen op meerdere experten, regionaal gespreid, waardoor de globale waarde van de portefeuille waarschijnlijk korrekter benaderd wordt dan wanneer enkel beroep zou gedaan worden op één enkel expert voor de hele portefeuille (de wet van het gemiddelde).

Er wordt een lijst opgesteld van meerdere aanvaarde experten waaruit de bevak kan kiezen voor de verschillende expertises. Deze lijst kan in de toekomst aangepast worden mits goedkeuring door een Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De Raad van Bestuur van de bevak zal opdracht geven aan de verschillende experten om hun waarderingen op te stellen op basis van volgende criteria :

1. De onroerende waarde van de serviceflats en/of het serviceflatcomplex bepaald op basis van de vervangingswaarde, de ouderdom en de stand van het onderhoud.
2. De aard en de looptijd van de zakelijke rechten die de bevak heeft.
3. De financiële impact eigen aan de waarde van de leasingovereenkomst : geregelde cash flows, indexatie, eindvervaldag, kwaliteit van de leasingnemers enz.

Indien gewenst en verantwoord, kan de Raad van Bestuur voorstellen aan de Algemene Vergadering deze criteria aan te passen.

In toepassing van artikel 56, §1 van het KB van 10 april 1995, dienen de deskundigen jaarlijks bij het einde van het boekjaar een precieze waardering op te stellen zoals nader gedefinieerd in dit artikel en bovendien wordt er van hen een aktualisatie verwacht op het einde van de andere 3 kwartalen. Dit is een recurrente opdracht.

Punctueel in toepassing van artikel 58 en 59 van hetzelfde KB, kan een bijkomende expertise gevraagd worden naar aanleiding van bv. een kapitaalsverhoging bij elke vastgoedtransactie.

Gezien het feit dat Serviceflats Invest haar gronden verwerft in het kader van een opstalrecht en derhalve geen kontante prijs verrekent voor deze verwervingen als dusdanig, vallen deze transacties buiten het bestek van de expertises.

Het spreekt echter vanzelf dat de bevak, alvorens over te gaan tot de verwerving van een grond, de nodige stedenbouwkundige-, milieugegevens e.a. zal verstrekken aan de expert, teneinde hem toe te laten hiermee rekening te houden voor de expertise van elk nieuw bouwproject.

20. VERHANDELBAARHEID - INFORMATIE

De aandelen zullen genoteerd worden op het Parket van de Brusselse Kontantmarkt, waarbij gestreefd wordt naar één prijsfixing per dag met een maximum prijswijziging van 5% t.o.v. de notering van de vorige dag.

KB Securities en ES Securities hebben de intentie om bij de Beurscommissie van Brussel een aanvraag in te dienen om als markthouder op te treden. Hun bedoeling is in normale marktomstandigheden een zekere liquiditeit te verzekeren. De markt-houders hebben geen verplichting tot koersondersteuning tenzij op instructie van het geheel der vaste overnemers van Serviceflats Invest.

Informatie over de aandelen van Serviceflats Invest zal in de pers regelmatig worden gepubliceerd. De jaar- en halfjaarverslagen zullen kosteloos verkrijgbaar zijn bij de promotoren.

Gegevens over de inventariswaarde en de gehanteerde waarderingscriteria evenals gedetailleerde informatie over de service-flats, zullen in de jaar- en halfjaarverslagen opgenomen worden.

21. VEREFFENING

In geval van ontbinding van de vennootschap zijn de gewone regels van de vennootschapswetgeving van toepassing.

Gezien de voorziene regeling inzake vrijstelling van successierechten zal de Raad van Bestuur, indien de bevak ontbonden wordt, een overgangsregeling treffen in overleg met de Vlaamse Regering om de dan nog mogelijk geldende rechten van particuliere aandeelhouders inzake vrijstelling van successierechten te vrijwaren.

Dit doet weliswaar geen afbreuk aan de soevereine rechten van de toekomstige aandeelhouders om na vervreemding door de bevak van al haar vastgoedactiva, o.a. ingevolge natrekking, al dan niet tot vereffening te besluiten.

22. VERBINTENISSEN EN CONTROLE

1. De promotoren waarborgen solidair de nakoming van de verplichtingen die door Serviceflats Invest tegenover de aandeelhouders worden aangegaan.
2. De promotoren van de bevak maken zich sterk dat de uitgiftevoorwaarden van elke kapitaalverhoging van de bevak die geschiedt bij openbare inschrijving in de loop van de twee jaar die volgen op de datum van inschrijving van de bevak op de lijst

bedoeld in artikel 120 § 1, derde lid van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten uitdrukkelijk bepalen dat de kapitaalverhoging niet tot stand komt en dat aan de inschrijvers het inschrijvingsbedrag wordt terugbetaald, indien het bedrag van het reeds geplaatst kapitaal vermeerderd met het totaal bedrag van de inschrijvingen na afsluiting van de inschrijvingsperiode, lager ligt dan het minimum beleggingsbudget als bedoeld in artikel 4, § 1, 6° van het KB van 10 april 1995.

De promotoren verbinden zich in dat geval ook tot terugbetaling aan de inschrijvers van de door hen voor de inschrijving betaalde provisies en makelaarslonen.

De promotoren verbinden zich er toe tot terugbetaling over te gaan aan de aandeelhouders van de door hen betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van aandelen van de bevak, verhoogd met de door de bevak betaalde vergoedingen voor dienstverlening door een vennootschap waarmee de bevak of een promotor van de bevak zijn verbonden of waarmee de bevak of een promotor van de bevak een deelnemingsverhouding hebben, indien de bevak in de loop van de vier jaar die volgen op de inschrijving op de lijst als bedoeld in artikel 120 § 1, tweede lid van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten of met toepassing van artikel 42 § 3 van het KB van 10 april 1995 wordt ontbonden en in vereffening gesteld.

3. De onafhankelijke vastgoeddeskundigen aangeduid door Serviceflats Invest zullen op het einde van elk boekjaar op precieze wijze alle vastgoed-bestanddelen waarderen.

Deze waarderings zijn bindend voor Serviceflats Invest voor wat betreft de opstelling van de jaarrekeningen.

4. Serviceflats Invest beschikt over een bewaarder, het Gemeentekrediet. De bewaarder is o.a. verantwoordelijk voor de goede afloop van alle instructies van Serviceflats Invest, voor de bewaring van alle effecten en contanten en ook voor alle notariële akten die betrekking hebben op onroerende goederen gehouden door Serviceflats Invest.