

**SERVICEFLATS INVEST**  
naamloze vennootschap die een publiek beroep doet op het spaarwezen  
Openbare bevak naar Belgisch recht  
Plantin en Moretuslei 220 - 2018 Antwerpen  
BTW BE 0456.378.070 – RPR Antwerpen

---

**Gereguleerde informatie: halfjaarlijks financieel verslag - halfjaarlijks communiqué**

**Bekendmaking vrijdag 29 augustus 2008 vóór beurstijd**

De beursgenoteerde vastgoedbevak SERVICEFLATS INVEST n.v. publiceert vandaag haar halfjaarlijks financieel verslag over de eerste helft van het boekjaar 2008. Het halfjaarlijks financieel verslag werd opgemaakt overeenkomstig IAS 34 en kan in extenso geraadpleegd worden via de website [www.sfi.be](http://www.sfi.be) en het is ook verkrijgbaar op de zetel te 2018 Antwerpen, Plantin en Moretuslei 220, tel. 03/222.94.94, fax 03/222.94.95, e-mail [serviceflats.invest@sfi.be](mailto:serviceflats.invest@sfi.be).

De kerngegevens van dit verslag worden hieronder vermeld:

### **Activiteitenverslag en belangrijke gebeurtenissen tijdens en na het afsluiten van het eerste semester**

Op 30 juni 2008 zijn er 4 projecten in uitvoering: 15 serviceflats voor het OCMW van Zaventem te Sterrebeek, 36 serviceflats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 40 flats voor het OCMW van Zonhoven en 24 flats voor het OCMW van Beringen. In de eerste helft van 2008 werden 2 projecten opgeleverd en in gebruik genomen: 31 serviceflats voor het OCMW van Tienen en 28 serviceflats voor het OCMW van Dilsen-Stokkem. In de tweede helft van 2008 werd het project van 15 serviceflats te Sterrebeek voor het OCMW van Zaventem opgeleverd. De 35 serviceflats voor het OCMW van Brugge te Sint-Pieters, de tweede fase van 31 serviceflats voor het OCMW van Tienen en het project van 18 flats voor het OCMW van Zaventem te Sint-Stevens-Woluwe zullen na het verlijden van de notariële overeenkomst van onroerende leasing nog dit najaar opstarten.

In de eerste helft van het jaar werden al 7 projecten opgenomen in het projectenplan nummer 13 2008-2009: 41 flats te Wolvertem voor het OCMW van Meise, 32 flats voor het OCMW van Opwijk, 33 flats voor het OCMW van Kortemark, 24 flats voor het OCMW van Schilde, 37 flats voor het OCMW van Beerse, 20 flats te Gits voor het OCMW van Hoogdele en 28 flats te Heusden voor het OCMW van Heusden-Zolder. Na het afsluiten van het eerste semester werden daar nog vijf projecten aan toegevoegd: 36 serviceflats voor het OCMW van Liedekerke, 60 flats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 89 flats voor het OCMW van Mol, 48 flats voor het OCMW van Bredene en 22 flats voor het OCMW van Vorselaar. Het projectenplan nummer 13 van 2008-2009 omvat op heden aldus 12 projecten voor een totaal van 470 serviceflats, waarmee het maximum van totaal 2000 flats veel sneller dan verwacht is bereikt.

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

<b>4</b>	1999-2000	6	0	0	<b>6</b>	<b>135</b>
<b>5</b>	2000-2001	2	0	1	<b>3</b>	<b>46</b>
<b>6</b>	2001-2002	1	0	0	<b>1</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	2002-2003	4	0	0	<b>4</b>	<b>95</b>
<b>8</b>	2003-2004	2	2	1	<b>5</b>	<b>119</b>
<b>9</b>	2004-2005	1	0	0	<b>1</b>	<b>31</b>
<b>10</b>	2005-2006	1	0	3	<b>4</b>	<b>113</b>
<b>11</b>	2006-2007	1	1	2	<b>4</b>	<b>107</b>
<b>12</b>	2007-2008	0	0	4	<b>4</b>	<b>98</b>
<b>13</b>	2008-2009	0	0	12	<b>12</b>	<b>470</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>50</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>76</b>	<b>2.000</b>

De versnelde opvulling van het investeringsprogramma kan verklaard worden door de toenemende vergrijzing en de alsmaar langere wachtlijsten van kandidaat-serviceflatbewoners, alsook doordat Dhr. Steven Vanackere, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, naar aanleiding van de ondertekening van het addendum aan de bestaande Algemene Overeenkomst met de Vlaamse Gemeenschap op 22 juli 2008, geen verdere subsidiëring binnen het bestaande Bevak-programma na het bereiken van 2000 serviceflats in het vooruitzicht stelde.

Dit addendum was nodig omdat de Algemene Overeenkomst tussen de vennootschap en de Vlaamse Gemeenschap, hoewel er geen einddatum opgenomen was, uitging van een actieve bouwperiode van 10 jaren. Daar de vennootschap reeds sinds 1996 actief is, diende de subsidie die de OCMW's en vzw's ontvangen indien zij een serviceflatproject realiseren in samenwerking met Serviceflats Invest verzekerd te worden en tevens te worden aangepast aan de inmiddels sterk gestegen bouwkost. Het addendum aan de Algemene Overeenkomst dat op 22 juli 2008 uiteindelijk werd ondertekend, voorziet een verhoging van de subsidie met € 178,6 per flat en per jaar van € 961,83 tot € 1140,43 (gedurende 18 jaren) en dit voor de projecten waarvoor de notariële overeenkomst met Serviceflats Invest werd afgesloten na 1 januari 2007.

Nu de Vlaamse regering de subsidiëring van serviceflats binnen het Bevak-programma wenst te beperken tot 2000 serviceflats en gezien het wettelijk en statutair kader waarbinnen de vennootschap als beursgenoteerde vastgoedbevak functioneert weinig ruimte laat voor de ontwikkeling van nieuwe of bijkomende activiteiten, die onzekerheden en risico's zouden kunnen inhouden, wordt het patrimonium van de vennootschap in principe geconsolideerd op deze 2000 serviceflats.

De vennootschap verwacht een intensieve bouwactiviteit tot en met het jaar 2012, waarna het patrimonium niet verder uitgebreid wordt, tenzij de Vlaamse regering haar standpunt inzake de beperking van de subsidiëring tot 2000 flats nog zou wijzigen. Daarna zal de werking van de vennootschap zich voornamelijk toespitsen op het beheer van haar vastgoed. Na de actieve bouwperiode zullen de werkingskosten afnemen. Daarentegen verzekeren de onroerende leasingovereenkomsten van lange duur (30 jaar) die de vennootschap afsluit met de OCMW's en vzw's canonopbrengsten welke jaarlijks aangepast worden aan de index der consumptieprijsen.

Uiteindelijk zullen alle serviceflats na afloop van de 30- jarige opstalrechten, die door de OCMW's en vzw's werden verleend ingevolge de afgesloten leasingovereenkomsten, eigendom worden van deze OCMW's en vzw's. Aldus zal het patrimonium van de vennootschap op termijn (de eerste opstalrechten vervallen over 18 jaar en de laatste opstalrechten zullen vermoedelijk over 33 jaar

vervallen) afnemen om uiteindelijk geen onroerende goederen meer te bevatten. De eigendom van de serviceflatgebouwen wordt evenwel slechts overgedragen aan de OCMW's en vzw's mits deze het initieel geïnvesteerde kapitaal, de eindeopstalvergoeding, terugbetalen aan de Bevak.

## **Vooruitzichten**

Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht Serviceflats Invest voor het boekjaar 2008 een stijging van de omzet ten opzichte van het voorbije boekjaar 2007 tengevolge van de stijging van het aantal opgeleverde projecten en de indexatie van de huidige canonontvangsten.

Het resultaat van de vennootschap zal de komende boekjaren worden beïnvloed door, enerzijds, de inboeking van de winstmarge die wordt toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase en de jaarlijkse actualisatie hiervan en, anderzijds, door de opname van de waardering van de afgesloten swap verrichtingen aan reële waarden. Bij de berekening van het minimale uit te keren dividend conform het KB van 21 juni 2006, wordt geen rekening gehouden met deze kosten en opbrengsten.

Zoals hierboven verklaard, zullen de werkingskosten van de vennootschap afnemen na de actieve bouwperiode (vanaf 2012), terwijl de onroerende leasingovereenkomsten van lange duur (30 jaar) canonopbrengsten verzekeren welke jaarlijks aangepast worden aan de index der consumptieprijzen.

Rekening houdende met de elementen die op dit moment gekend zijn, kunnen de aandeelhouders ook de komende jaren een stabiel dividend verwachten.

## **Omschakeling van de statutaire boekhouding naar de IAS/IFRS normen op 1 januari 2007**

In overeenstemming met het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks (hierna kortweg het KB van 21 juni 2006), dient de statutaire boekhouding van Serviceflats Invest vanaf 1 januari 2007 gevoerd te worden in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards (IFRSs)" van de "International Accounting Standards Board (IASB)" en de "Standing Interpretations" van het "International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)" van het IASB zoals ze door de Europese Commissie zijn goedgekeurd.

De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van deze omschakeling worden beschreven in het volledig halfjaarverslag, hetwelke te verkrijgen is op de zetel van de vennootschap, alsook op de website [www.sfi.be](http://www.sfi.be).

Zoals reeds vermeld werd in het jaarverslag met betrekking tot het boekjaar 2007, heeft de vennootschap een aantal bijsturingen doorgevoerd met betrekking tot boekhoudkundige verwerking van de leasingovereenkomsten ten aanzien van de in het halfjaarverslag van 30 juni 2007 gepubliceerde werkwijze. De in dit verslag gepubliceerde vergelijkende cijfers met betrekking tot 30 juni 2007 werden herwerkt volgens de huidige en in het jaarverslag van 2007 weerhouden werkwijze.

## Kernresultaten

	<u>30/06/2008</u>	<u>31/12/2007</u>	<u>30/06/2007</u> (*)
Huurinkomsten			
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	3.159.957,96	5.842.046,91	2.891.087,04
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>3.159.957,96</b>	<b>5.842.046,91</b>	<b>2.891.087,04</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-561.356,87	-1.031.197,40	-530.033,03
Andere operationele opbrengsten en kosten	763.548,60	1.431.607,74	659.505,24
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	<i>-4.366.314,34</i>	<i>-5.166.790,75</i>	<i>-3.904.820,17</i>
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	<i>5.005.307,54</i>	<i>6.366.498,28</i>	<i>4.504.879,69</i>
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	<i>124.555,40</i>	<i>231.900,21</i>	<i>59.445,72</i>
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>3.362.149,69</b>	<b>6.242.457,25</b>	<b>3.020.559,25</b>
Financiële opbrengsten	360.293,07	1.737.649,82	1.845.230,63
Interestkosten	-351.956,48	-377.193,41	-142.888,56
Andere financiële kosten	-299,68	-519,09	-342,69
<b>Financieel resultaat</b>	<b>8.036,91</b>	<b>1.359.937,32</b>	<b>1.701.999,38</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>3.370.186,60</b>	<b>7.602.394,57</b>	<b>4.722.558,63</b>
Belastingen	-6.387,67	-13.281,31	-6.566,15
<b>Netto resultaat</b>	<b>3.363.798,93</b>	<b>7.589.113,26</b>	<b>4.715.992,48</b>
<i>per aandeel</i>	<i>329,46</i>	<i>743,30</i>	<i>461,90</i>
<b>Minimaal uit te keren resultaat (a)</b>	<b>2.086.908,08</b>	<b>4.019.295,30</b>	<b>1.943.285,46</b>
<i>per aandeel</i>	<i>204,40</i>	<i>393,66</i>	<i>190,33</i>

(a) Het minimaal uit te keren resultaat werd berekend in overeenstemming met artikel 7 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006. Voor Serviceflats Invest betekent dit concreet dat 80% van het gecorrigeerde resultaat minmaal dient uitgekeerd te worden. Het gecorrigeerde resultaat van de vennootschap wordt bekomen door het netto resultaat te verhogen met de afschrijvingen en te verminderen met de in resultaat name van de geactualiseerde winsten m.b.t. de projecten en de inboeking van de reële waarden van de afgesloten swap-verrichtingen.

### Balans

Vorderingen financiële leasings	83.122.509,93	76.465.263,38	74.696.845,76
Totaal eigen vermogen	79.616.963,96	81.256.065,03	78.382.944,25
Balanstotaal	102.522.316,64	97.147.143,03	92.420.000,88

### Schuldgraad (b)

**22,14%**                      **16,12%**                      **14,83%**

(b) De schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met het koninklijk besluit van 21 juni 2006.

### Inventariswaarde per aandeel en vergelijking met de beurskoers

Netto-activa van de vennootschap	79.616.963,96	81.256.065,03	78.382.944,25
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210	10.210
Inventariswaarde per aandeel	7.797,94	7.958,48	7.677,08
Beurskoers op afsluitdatum	9.050,00	9.077,00	10.230,00

(\*) De cijfers met betrekking tot 30 juni 2007 werden herwerkt volgens de huidige en op 31 december 2007 weerhouden werkwijze met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van de leasingovereenkomsten, ten aanzien van de voorheen gepubliceerde cijfers naar aanleiding van het halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2007.

## Toelichting

De huurinkomsten bevatten de vergoedingen uit de financiële leasingovereenkomsten, zijnde de canonontvangsten, welke de belangrijkste opbrengst is voor de bevak. Omwille van de contractuele jaarlijkse indexaties van de lopende erfpachtvergoedingen (= canon) en de bijkomend in erfpacht gegeven projecten is deze opbrengst ten aanzien van het resultaat op 30 juni 2007 gestegen. De huurinkomsten werden evenwel gecorrigeerd t.b.v. € 98.019,88 op afsluitdatum van 30 juni 2008 en t.b.v. € 83.219,16 op afsluitdatum 30 juni 2007, zijnde de geactualiseerde afname van de voorheen geboekte winstmarge m.b.t. de projecten, welke reeds werd opgenomen in de winst- en

verliesrekening bij de operationele opbrengsten (of in het eigen vermogen wegens eerste toepassing van IAS/IFRS bij de openingsbalans op 1 januari 2006).

Het hoge bedrag van de andere operationele kosten en opbrengsten van de vennootschap is vooral te verklaren door de inboeking bij deze rubriek van de winstmarge die wordt toegewezen aan de projecten vanaf de ondertekening van de leasingovereenkomst tot de terbeschikkingstelling van de gebouwen, in functie van de voltooiing der werken. Deze boekhoudkundige verwerking genereert een operationele opbrengst op afsluitdatum van 30 juni 2008 van € 638.993,20 en op afsluitdatum van 30 juni 2007 van € 600.059,52.

Bij de financiële opbrengsten wordt de positieve variatie van de reële waarde van de middels afgesloten swap verrichtingen ingeboekt. Ten aanzien van boekjaar 2007 is deze positieve waarde met een bedrag van € 219.036,63 toegenomen, waardoor de financiële opbrengsten dalen ten aanzien van deze van het vorige boekjaar. Voor boekjaar 2007 werd reeds een positieve variatie ingeboekt t.b.v. € 1.544.490,46. In het eerste halfjaar van 2007 bedroeg de positieve variatie € 1.761.708,62. I

De verhoging van de intrestlasten is een gevolg van de toename van de afgesloten financieringen op lange termijn ten behoeve van de nieuwe projecten.

Gezien de geactualiseerde winstmarge die wordt toegewezen aan de projecten en de impact van de reële waarde van afgesloten swap-verrichtingen geen gerealiseerde winsten zijn, worden deze niet opgenomen bij het uit te keren resultaat.

## Verkorte winst- en verliesrekening

	<u>30/06/2008</u>	<u>30/06/2007</u>
I. Huurinkomsten (+)		
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	3.159.957,96	2.891.087,04
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>3.159.957,96</b>	<b>2.891.087,04</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3.159.957,96</b>	<b>2.891.087,04</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-561.356,87	-530.033,03
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	763.548,60	659.505,24
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	<i>-4.366.314,34</i>	<i>-3.904.820,17</i>
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	<i>5.005.307,54</i>	<i>4.504.879,69</i>
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	<i>124.555,40</i>	<i>59.445,72</i>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>3.362.149,69</b>	<b>3.020.559,25</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>3.362.149,69</b>	<b>3.020.559,25</b>
XIX. Financiële opbrengsten (+)	360.293,07	1.845.230,63
XX. Interestkosten (-)	-351.956,48	-142.888,56
XXI. Andere financiële kosten (-)	-299,68	-342,69
<b>FINANCIEEL RESULTAAT (XIX + XX + XXI)</b>	<b>8.036,91</b>	<b>1.701.999,38</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>3.370.186,60</b>	<b>4.722.558,63</b>
XXII. Vennootschapsbelasting (-)	-6.387,67	-6.566,15
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-6.387,67</b>	<b>-6.566,15</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>3.363.798,93</b>	<b>4.715.992,48</b>

## Verkorte balans

<b>ACTIVA</b>	<b>30/06/2008</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>30/06/2007</b>
<b>I. Vaste Activa</b>	<b>101.779.335,78</b>	<b>95.479.714,23</b>	<b>92.114.513,31</b>
D. Projectontwikkelingen	4.485.979,15	5.472.523,31	4.145.700,54
E. Andere materiële vaste activa	15.618,45	19.662,94	13.672,83
F. Financiële vaste activa	1.343.172,69	1.251.182,36	1.501.719,38
G. Vorderingen financiële leasing	83.122.509,93	76.465.263,38	74.696.845,76
H. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	12.812.055,56	12.271.082,24	11.756.574,80
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	332.601,73	834.126,05	513.849,94
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	12.479.453,83	11.436.956,19	11.242.724,86
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>742.980,86</b>	<b>1.667.428,80</b>	<b>305.487,57</b>
D. Handelsvorderingen	162.374,01	1.444.835,36	54.453,96
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	126.118,27	134.726,19	105.265,29
<i>vennootschapsbelasting</i>	612,33	0,00	141,57
<i>andere</i>	125.505,94	134.726,19	105.123,72
F. Kas en kasequivalenten	380.226,49	63.909,88	119.334,30
G. Overlopende rekeningen	74.262,09	23.957,37	26.434,02
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>102.522.316,64</b>	<b>97.147.143,03</b>	<b>92.420.000,88</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>79.616.963,96</b>	<b>81.256.065,03</b>	<b>78.382.944,25</b>
A. Kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00	60.744.395,00
D. Reserves	0,00	0,00	0,00
E. Resultaat	18.872.568,96	20.511.670,03	17.638.549,25
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>22.905.352,68</b>	<b>15.891.078,00</b>	<b>14.037.056,63</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>18.080.913,73</b>	<b>13.420.582,68</b>	<b>8.906.108,81</b>
B. Langlopende financiële schulden	18.080.913,73	13.420.582,68	8.906.18,81
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0,00	0,00	0,00
E. Andere langlopende verplichtingen	0,00	0,00	0,00
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>4.824.438,95</b>	<b>2.470.495,32</b>	<b>5.130.947,82</b>
B. Kortlopende financiële schulden	1.840.000,00	400.000,00	1.125.000,00
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2.157.842,78	1.712.355,99	1.496.371,24
<i>vennootschapsbelasting</i>	1.281,31	1.281,31	566,15
<i>andere</i>	2.156.561,47	1.711.074,68	1.495.805,09
E. Andere kortlopende verplichtingen	617.219,42	130.126,54	2.177.189,24
F. Overlopende rekeningen	209.376,75	228.012,79	332.387,34
<b>TOT. EIGEN VERMOGEN+VERPLICHTINGEN</b>	<b>102.522.316,64</b>	<b>97.147.143,03</b>	<b>92.420.000,88</b>

# Kasstroomtabel

	<u>30/06/2008</u>	<u>30/06/2007</u>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>63.909,88</b>	<b>1.620.320,51</b>
<b>1 KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>-1.267.405,69</b>	<b>-1.769.417,18</b>
<b>Resultaat voor betaalde intresten en betaalde belastingen</b>	<b>3.722.143,08</b>	<b>4.865.447,19</b>
betaalde intresten	-351.956,48	-142.888,56
betaalde belastingen	-6.387,67	-6.566,15
<b>Netto resultaat van het boekjaar</b>	<b>3.363.798,93</b>	<b>4.715.992,48</b>
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>-755.163,83</b>	<b>-2.273.465,15</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>		
afschrijvingen op materiële activa	4.846,12	5.083,83
<b>Andere niet kas-elementen</b>		
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps	-219.036,63	-1.761.708,62
onroerende leasing-geactualiseerde winstmarge projecten	-638.993,20	-600.059,52
onroerende leasing-afname geactualiseerde winstmarge projecten	98.019,88	83.219,16
<b>NETTO RESULTAAT UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>2.608.635,10</b>	<b>2.442.527,33</b>
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		
<b>Beweging van de activa</b>	<b>-4.429.937,84</b>	<b>-4.402.929,09</b>
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	986.544,16	-2.066.022,66
vorderingen financiële leasings	-6.657.246,55	-2.386.022,85
handelsvorderingen vlottende activa	1.282.461,35	-4.433,54
terug te vorderen belastingen	-40.013,21	14.559,07
andere diverse vorderingen	48.621,13	-10.667,36
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-50.304,72	49.658,25
<b>Beweging van de verplichtingen</b>	<b>553.897,05</b>	<b>190.984,58</b>
handelsschulden	431.196,77	93.783,44
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	14.290,02	-4.840,63
overlopende rekeningen	108.410,26	102.041,77
<b>NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>-3.876.040,79</b>	<b>-4.211.944,51</b>
<b>2 KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-801,63</b>	<b>-841,40</b>
andere materiële vaste activa	-801,63	-841,40
financiële vaste activa - borgtochten in contanten	0,00	0,00
<b>3 KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>1.584.523,93</b>	<b>269.272,37</b>
<b>Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden</b>	<b>6.100.331,05</b>	<b>3.272.304,69</b>
Toename (+) van de financiële schulden	6.100.331,05	3.272.304,69
Afname (-) van de financiële schulden	0,00	0,00
<b>Betaling dividenden</b>	<b>-4.515.807,12</b>	<b>-3.003.032,32</b>
betalingen dividenden vorig boekjaar-oprichtersaandelen	-73.500,00	-72.750,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-aandelen op naam	-20.580,00	-20.370,00
betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-4.421.727,12	-2.909.912,32
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET HALFJAAR</b>	<b>380.226,49</b>	<b>119.334,30</b>

## Verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen

	Kapitaal	Resultaat	Reserves	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>Balans volgens IFRS op 1 januari 2007</b>	<b>60.744.395,00</b>	<b>17.874.406,77</b>	<b>0,00</b>	<b>78.618.801,77</b>
winst van het eerste halfjaar boekjaar 2007		4.715.992,48		
dividenden boekjaar 2006		-4.951.850,00		
		0,00		
<b>Balans volgens IFRS op 30 juni 2007</b>	<b>60.744.395,00</b>	<b>17.638.549,25</b>	<b>0,00</b>	<b>78.382.944,25</b>
<b>Balans volgens IFRS op 1 januari 2008</b>	<b>60.744.395,00</b>	<b>20.511.670,03</b>	<b>0,00</b>	<b>81.256.065,03</b>
winst van het eerste halfjaar boekjaar 2008		3.363.798,93		
dividenden boekjaar 2007		-5.002.900,00		
<b>Balans volgens IFRS op 30 juni 2008</b>	<b>60.744.395,00</b>	<b>18.872.568,96</b>	<b>0,00</b>	<b>79.616.963,96</b>



## Gesegmenteerde informatie: bedrijfsegmentatie: erfpachtvergoedingen uit eigen of vreemde middelen

	eigen middelen		vreemde middelen		niet toegewezen		totaal	
	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07
<b><u>VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING</u></b>								
huurinkomsten	2.764.083,24	2.686.986,45	395.874,72	204.100,59			<b>3.159.957,96</b>	<b>2.891.087,04</b>
algemene kosten van de vennootschap					-561.356,87	-530.033,03	<b>-561.356,87</b>	<b>-530.033,03</b>
andere operationele kosten en opbrengsten	-546,10	-524,90	71.582,63	12.401,55	53.518,87	47.569,07	<b>124.555,40</b>	<b>59.445,72</b>
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge projecten			638.993,20	600.059,52			<b>638.993,20</b>	<b>600.059,52</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>							<b>3.362.149,69</b>	<b>3.020.559,25</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>							<b>3.362.149,69</b>	<b>3.020.559,25</b>
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps			219.036,63	1.761.708,62			<b>219.036,63</b>	<b>1.761.708,62</b>
prefinancieringsopbrengsten			90.065,56	46.167,10			<b>90.065,56</b>	<b>46.167,10</b>
andere financiële opbrengsten					51.190,88	37.354,91	<b>51.190,88</b>	<b>37.354,91</b>
interestkosten			-349.889,26	-142.618,94	-2.067,22	-269,62	<b>-351.956,48</b>	<b>-142.888,56</b>
andere financiële kosten					-299,68	-342,69	<b>-299,68</b>	<b>-342,69</b>
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>							<b>8.036,91</b>	<b>1.701.999,38</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>2.763.537,14</b>	<b>2.686.461,55</b>	<b>1.065.663,48</b>	<b>2.481.818,44</b>	<b>-459.014,02</b>	<b>-445.721,36</b>	<b>3.370.186,60</b>	<b>4.722.558,63</b>
vennootschapsbelasting					-6.387,67	-6.566,15	<b>-6.387,67</b>	<b>-6.566,15</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>2.763.537,14</b>	<b>2.686.461,55</b>	<b>1.065.663,48</b>	<b>2.481.818,44</b>	<b>-465.401,69</b>	<b>-452.287,51</b>	<b>3.363.798,93</b>	<b>4.715.992,48</b>

## **INFORMATIE OVER DE EXTERNE CONTROLE**

---

De boekhoudkundige gegevens in dit communiqué en in het halfjaarlijks financieel verslag werden niet door de commissaris gecontroleerd.

## **VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN INZAKE HET HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG**

---

Hierbij verklaren Guy DENISSEN, Peter VAN HEUKELOM en Willy PINTENS, gedelegeerd bestuurders, dat bij hun weten, inzake het halfjaarlijks financieel verslag

- de verkorte tussentijdse financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap;
- het tussentijds jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen die zich de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en van het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten, alsmede van de voornaamste risico's en onzekerheden en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar, van het feit dat er geen transacties met verbonden partijen hebben plaatsgevonden.

Vanaf 29 augustus 2008 is het halfjaarlijks financieel verslag verkrijgbaar op de zetel te 2018 Antwerpen, Plantin en Moretuslei 220, tel. 03/222.94.94, fax 03/222.94.95, e-mail [serviceflats.invest@sfi.be](mailto:serviceflats.invest@sfi.be) en kan het geraadpleegd worden op de website van de vennootschap [www.sfi.be](http://www.sfi.be).

De Raad van Bestuur, 27 augustus 2008