

Vastgoed Beleggingsvennootschap met vast kapitaal
(Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

HALFJAARLIJKS VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2006 tot 30 juni 2006
NIET GEREVISEERD

FORTIS BANK N.V.

DEXIA BANK N.V.

KBC BANK N.V.

PETERCAM N.V.

Vastgoed Beleggingsvennootschap met vast kapitaal
(Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

HALFJAARLIJKS VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2006 tot 30 juni 2006
NIET GEREVISEERD

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Inhoudstafel

■	ALGEMENE INFORMATIE	2
-	NAAM, RECHTSVORM, OPRICHTINGSDATUM EN DUUR	2
-	MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	2
-	ONDERNEMINGSNUMMER	2
-	BOEKJAAR	2
-	FINANCIËLE DIENST	2
-	INFORMATIE AAN HET PUBLIEK	2
-	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	2
-	AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR	3
-	BEURSNOTERING	3
-	EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS VAN 1 JANUARI 2006 TOT 30 JUNI 2006	3
■	KERNCIJFERS	4
-	RESULTATEN EN TOELICHTING	4
-	GEWIJZIGDE WAARDERINGSREGELS INGEVOLGE DE EERSTE TOEPASSING VAN IFRS BIJ VASTGOEDBEVAKS	5
-	NETTO-ACTIVA OP 30 JUNI 2006	6
-	INVENTARISWAARDE PER AANDEEL EN VERGELIJKING MET DE BEURSKOERS	6
-	FINANCIËLE KALENDER	6
-	TOEPASSING IFRS	7
■	BEDRIJFSPROFIEL EN OVEREENKOMSTEN	8
-	STATUTAIR DOEL	9
-	DIVIDENDPOLITIEK	9
-	FISCALITEIT	9
■	CORPORATE GOVERNANCE	11
-	CORPORATE GOVERNANCE CHARTER	11
-	RAAD VAN BESTUUR	11
-	DAGELIJKS BESTUUR	12
-	VERGOEDINGEN	12
-	VERDERE UITVOERING CORPORATE GOVERNANCE CHARTER	12
-	DEPOTHOUDENDE BANK (BEWAARDER)	13
-	CONTROLE VAN DE JAARREKENING (INTERNE AUDIT)	13
-	CONTROLE VAN DE JAARREKENING (EXTERNE AUDIT)	13
-	WAARDERING VAN DE SERVICEFLATS	13
-	REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN	13
-	INSTELLING VOOR COLLECTIEVE BELEGGING DIE DUURZAAM EN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD INVESTEERT (DMVI)	13
■	VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR	15
-	STAND VAN DE UITVOERING VAN HET INVESTERINGSPROGRAMMA	15
-	VOORUITZICHTEN MET BETREKKING TOT HET INVESTERINGSPROGRAMMA	15
-	GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR 2006	16
-	FINANCIËRINGSSTRATEGIE EN DEKKING VAN HET RENTERISICO	16
-	VOORUITZICHTEN MET BETREKKING TOT HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2006	17
■	SCHATTINGSVERSLAG VAN WINSSINGER & VENNOTEN N.V.	18
■	VASTGOEDOVERZICHT	19
■	BALANS	22
■	RESULTATENREKENING	23
■	VOORNAAMSTE WAARDERINGSREGELS	24
■		

Algemene Informatie

Naam, Rechtsvorm, Oprichtingsdatum en Duur

Serviceflats Invest,

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

Maatschappelijke Zetel

Plantin en Moretuslei 220 te 2018 Antwerpen

Ondernemingsnummer

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

Boekjaar

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

Financiële Dienst

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

Informatie aan het publiek

De raad van bestuur deelt mee dat, zoals vereist door artikel 2 van het Koninklijk Besluit van 31 maart 2003, alle nodige informatie ter beschikking wordt gesteld van het publiek om de transparantie, de integriteit en de goede werking van de markt te verzekeren. Deze informatie wordt bekendgemaakt via de pers en de website van de vennootschap www.sfi.be zoals voorzien in het KB van 31 maart 2003. De raad van bestuur garandeert dat de verstrekte informatie getrouw, nauwkeurig en oprecht is en de aandeelhouders en het publiek in staat stelt de invloed van de informatie op de positie, het bedrijf en de resultaten van de vennootschap te beoordelen, zoals vereist door artikel 2 van het Koninklijk Besluit van 31 maart 2003.

De financiële berichtgeving en oproeping van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gepubliceerd in de financiële pers en zijn tevens consulteerbaar op de website. Iedere geïnteresseerde kan zich kosteloos registreren op de website van de vennootschap om de persberichten per e-mail te ontvangen.

De besluiten betreffende de benoemingen en ontslagen van de leden van de raad van bestuur en de commissaris, worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Het jaarverslag wordt elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam en éénieder die erom verzoekt.

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

Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 60.744.395,00.

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Aandeelhoudersstructuur

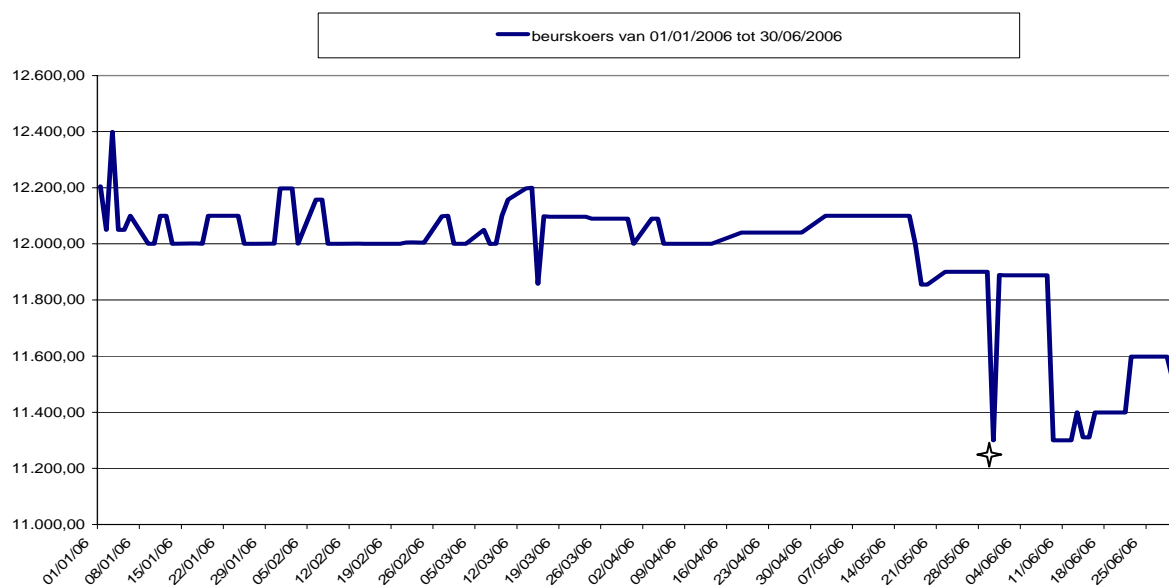
Categorie	Aantal	Fractiewaarde	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
Bijzondere aandelen	150	€ 892.425,00	100,00 %	1,47 %
Dexia Bank n.v.	80	€ 475.960,00	53,33 %	0,79 %
Fortis Bank n.v.	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
KBC Bank n.v.	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
Petercam n.v.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

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

Beursnotering

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

Evolutie van de beurskoers van 1 januari 2006 tot 30 juni 2006



✦ 29-05-2006: notering ex-dividend

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Kerncijfers

Resultaten en toelichting

	30 JUNI 2006	30 JUNI 2005
Netto-omzet	2.816.840,60	2.551.664,98
Bedrijfsresultaat	2.299.884,55	2.333.089,50
Financieel Resultaat	- 115.531,53	510.791,71
Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening	2.184.353,02	2.843.881,21
<i>per aandeel</i>	<i>213,94</i>	<i>278,54</i>
Uitzonderlijk Resultaat	83.250,34	0,00
Resultaat vóór belasting	2.267.603,36	2.843.881,21
Belastingen	- 5.971,91	- 4.943,52
Netto Resultaat	2.261.631,45	2.838.937,69
<i>per aandeel</i>	<i>221,51</i>	<i>278,05</i>
<i>per aandeel t.a.v. de initiële uitgiftekoers</i>	<i>3,72%</i>	<i>4,67%</i>

De omzet van Serviceflats Invest, dewelke bijna uitsluitend bestaat uit de ontvangen erfpachtvergoedingen (canon), blijft stijgen omwille van de jaarlijkse indexaties van deze huurgelden, alsook door de bijkomend in erfpacht gegeven nieuw afgewerkte serviceflatgebouwen.

De toename van de omzet is echter onvoldoende om het bedrijfsresultaat op hetzelfde niveau te kunnen houden zoals dit van 30 juni 2005. Het bedrijfsresultaat is licht gedaald, voornamelijk ingevolge de verplichte boekhoudkundige verwerking van de waardering van de serviceflatgebouwen door de vastgoeddeskundige. Op basis van deze waardering, welke overigens vanaf 31 december 2005 gebeurt aan reële waarden (zie verder bij "waardering vastgoed"), dient op 30 juni 2006 een waardevermindering ingerekend te worden van € 226.206,42. Daartegenover staat een uitzonderlijke opbrengst van € 83.250,34, zijnde de terugname van een deel van de minderwaarden geboekt in 2005. De door de vastgoeddeskundige vastgestelde waarde, welke enkel voor de projecten gerealiseerd met externe financiering resulteert in minderwaarden, zal slechts tijdelijk het bedrijfsresultaat van Serviceflats Invest beïnvloeden gezien vanaf 1 januari 2007 de boekhouding dient gevoerd te worden conform de International Financial Reporting Standards (koninklijk besluit van 21 juni 2006). Vanaf boekjaar 2007 zullen geen waardevariëaties meer opgenomen worden gezien IAS 17 (Financial leases) van toepassing zal zijn. De nu geboekte minderwaarden zullen derhalve in 2007 teruggenomen worden. De verdere impact ingevolge de toepassing van IFRS zal later worden medegedeeld.

Op 30 juni 2006 werden reeds 3 projecten met externe financiering gerealiseerd en werd een bedrag opgenomen van € 4.873.645,12. De rentelasten van deze ontleningen bleven evenwel beperkt gezien relatief lage rentevoeten werden afgesloten (4,04%, 4,62% en 5,1%).

De forse daling van het financieel resultaat werd verwacht en is een gevolg van het wegvallen van de opbrengst van belegging van het eigen kapitaal. Zoals eerder aangekondigd ontvangt Serviceflats Invest immers vanaf het boekjaar 2006 geen financiële opbrengsten meer uit de belegging van de gelden via de bewaarder bij de Vlaamse Gemeenschap. Deze belegging bereikte haar einddatum op 20 december 2005 en de gelden werden aangewend om de lopende investeringskredieten integraal terug te betalen.

WAARDERING VASTGOED

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

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

Gewijzigde waarderingsregels ingevolge de eerste toepassing van IFRS bij vastgoedbevaks

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

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

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

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

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

Op 30 juni 2006 bedraagt de reële waarde van de opgeleverde gebouwen € 81.816.000,00. De investeringswaarde, zoals voorheen bepaald door de vastgoeddeskundige (*totale kostprijs van het gebouw op het einde van de erfpacht, geactualiseerd naar vandaag en rekening houdende met de toekomstige cash-flows als zijnde de verkoopwaarde inclusief kosten*), bedraagt op 30 juni 2006 € 82.209.000,00.

Netto-activa op 30 juni 2006

Totaal van de activa	85.067.322,19
Totaal van het vreemd vermogen	- 10.511.103,95
Netto-activa	74.556.218,24

Inventariswaarde per aandeel en vergelijking met de beurskoers

	30 JUNI 2006	30 JUNI 2005
Materieel vast activa	83.416.016,10	76.625.088,37
Netto-activa	74.556.218,24	72.665.347,86
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210
Inventariswaarde / aandeel	7.302,27	7.117,08
Beurskoers op 30 juni 2006	11.510,00	11.825,00

Financiële kalender

KALENDER 2006

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

KALENDER 2007

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

Toepassing IFRS

Ingevolge 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, wordt de toepassing van de IFRS (International Accounting Standards / IFRS, International Financial Reporting Standards) uitgebreid naar de enkelvoudige jaarrekening van de vastgoedbevaks vanaf 1 januari 2007. Gezien Serviceflats Invest een enkelvoudige jaarrekening opstelt en geen geconsolideerde, werd de boekhouding tot op heden gevoerd volgens het Belgisch jaarrekeningrecht. Vanaf 1 januari 2007 dient de boekhouding van de vennootschap overgeschakeld te worden naar de IFRS.

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

⇒ AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

⇒ DIVIDENDEN

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

⇒ VASTGOED

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

Gezien IAS/IFRS de nadruk legt op de inhoud van het contract en minder op de vorm ervan (substance over form) zullen de serviceflatgebouwen niet meer als vastgoed op het activa geboekt worden, maar met toepassing van de internationale boekhoudnorm nummer 17 opgenomen worden als financiële vorderingen op de tegenpartij, zijnde de OCMW's en VZW's. De onroerende leasingovereenkomsten met betrekking tot de serviceflatgebouwen worden gekwalificeerd als financiële leasings en niet als vastgoed welke de toepassing van IAS nummer 40 zou vereisen. De financiële lease neemt een aanvang vanaf het moment waarop de erfpachtovereenkomst zijn aanvang neemt, zijnde bij de terbeschikkingstelling van het gebouw. De leasing betalingen, zijnde de maandelijkse canon en de einde-opstalvergoeding, worden beschouwd als de interestinkomsten enerzijds en de terugbetaling van het investeringsbedrag als zijnde het nominale bedrag anderzijds.

Gezien het vastgoed KB een waardering verplicht en bij toepassing van IAS 17 geen herwaardering meer kan geboekt worden op deze vorderingen, zal de door de vastgoeddeskundige opgemaakte herwaardering opgenomen worden in de toelichting van de jaarrekening en zullen de voorheen geboekte meer- en minderwaarden teruggeboekt worden (*zie hiervoor bij "gewijzigde waarderingsregels"*). De impact hiervan werd nog niet geraamd.

Bedrijfsprofiel en overeenkomsten

“Serviceflats zijn een antwoord op de behoeften van een nieuwe generatie ouderen die veel belang hechten aan een zo lang mogelijke zelfstandigheid en onafhankelijkheid. Anderzijds bieden serviceflats de mogelijkheid om op een groot dienstenaanbod beroep te kunnen doen, indien gewenst. De n.v. Serviceflats Invest, bevak naar Belgisch recht, heeft zich tot doel gesteld serviceflats te bouwen die zowel architecturaal als technisch op een hoog kwaliteitspeil staan en uitgerust worden met nieuwe technologieën ter verhoging van het comfort en de veiligheid van de oudere bewoners.”

De samenwerking tussen de bevak en de OCMW's of VZW's wordt vastgelegd in een overeenkomst van onroerende leasing. De leasing is een niet opzegbaar huurcontract op lange termijn met een aankoopoptie op het einde van het contract. In deze structuur is de leasing gebaseerd op een erfpacht op het gebouw welke ingaat nadat het project gerealiseerd is op het perceel dat door het OCMW of de VZW ter beschikking werd gesteld via een recht van opstal aan Serviceflats Invest.

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

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

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

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

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

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

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

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

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Statutair doel

De vennootschap opteert voor de beperking tot de categorie beleggingen als bedoeld in artikel 122 § 1, 5° van de wet op de financiële transacties en de financiële markten van 4 december 1990, bestaande uit serviceflatgebouwen of woningcomplexen met dienstverlening, zoals bedoeld in artikel 2, 5° van de decreten inzake voorzieningen voor bejaarden, gecoördineerd op 18 december 1991, en die als dusdanig erkend werden op basis van het voorgelegde erkende investeringsprogramma. Deze dienen te voldoen aan de criteria vastgesteld voor onroerende goederen bestemd voor de sociale huisvesting, zoals vastgelegd in voornoemd koninklijk besluit met betrekking tot de vastgoedbevaks dd. 10 april 1995. Deze woningcomplexen kunnen in leasing gegeven worden en dit kan de hoofdactiviteit van de bevak zijn.

Dividendpolitiek

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

Indien nodig mag Serviceflats Invest 20 % van de netto-opbrengsten reserveren om de bouw van nieuwe serviceflats te prefinancieren in plaats van een overbruggingskrediet aan te gaan. Sinds boekjaar 2002 werd evenwel steeds een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en aan de aandeelhouders ook na 2005 conform het prospectus een stabiel dividend te kunnen bieden. In boekjaar 2006 zal een deel aangewend worden van deze gereserveerde winsten om een evenwaardig dividend als het voorgaande boekjaar te kunnen uitkeren.

Fiscaliteit

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

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

Vermits Serviceflats Invest exclusief in woongelegenheden in België investeert, zal er in overeenstemming met de bepalingen van het "Wetboek van de Inkomstenbelastingen 92, artikel 313" en het "Koninklijk Besluit tot uitvoering van het WIB 92, artikel 106 § 8 en artikel 117 § 13" geen roerende voorheffing op de dividenden geheven worden. Indien er door een wetswijziging toch roerende voorheffing zou verschuldigd zijn, zal Serviceflats Invest ingevolge de contractuele bepalingen de canonvergoedingen dermate verhogen dat het niveau van de uitgekeerde dividenden (na roerende voorheffing) onaangetast blijft.

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van successierechten (Wetboek der successierechten, Vlaamse Gewest, artikel 55bis – Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995 - Circulaire nr. 2 van 27 maart 1997). De aandelen moeten op datum van het overlijden minstens 5 jaar eigendom zijn van de houder. Bovendien dient de houder in het bezit zijn gekomen van de aandelen uiterlijk in het jaar 2005, met uitzondering van verkrijging onder

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

echtgenoten en erfgenamen in de eerste graad waarvoor nog geen vrijstelling van successierechten verleend werd. Om de vrijstelling te bekomen dienen de aandelen vermeld te worden in de aangifte van de nalatenschap en dient uitdrukkelijk om de vrijstelling verzocht te worden. Een geldig attest dient bij de aangifte te worden gevoegd hetwelk wordt afgeleverd door de kredietinstellingen die de financiële dienst verrichten voor Serviceflats Invest. De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5.949,44 worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de netto-dividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap.

De voorwaarden tot vrijstelling van successierechten kunnen eveneens geraadpleegd worden op de website www.sfi.be.

Corporate Governance

Corporate Governance Charter

In uitvoering van de Belgische Corporate Governance Code heeft de raad van bestuur van Serviceflats Invest op 7 december 2005 een Corporate Governance Charter goedgekeurd. Het Corporate Governance Charter zal in functie van de ontwikkelingen van het beleid inzake corporate governance worden geactualiseerd. Het Charter kan geraadpleegd worden via de website van de vennootschap www.sfi.be en kan worden aangevraagd op de zetel van de vennootschap. Belangrijke wijzigingen, aanvullingen of toelichtingen aan het Charter zullen worden toegelicht in het Corporate Governance Hoofdstuk van het jaarverslag.

Raad van Bestuur

De raad van bestuur is op 30 juni 2006 als volgt samengesteld:

op voordracht van de bijzondere aandeelhouders:

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

Overige bestuurders:

Willy Pintens, Directeur Public Finance, Dexia Bank

Myriam Lint, Adviseur Directie Vlaanderen Public Finance, Dexia Bank

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

Dirk Van den Broeck, Bestuurder, Petercam

Fortis Bank, vertegenwoordigd door Erik Koeklenberg, Director Global Real Estate Group, Merchant Banking

Guy Denissen, Algemeen Directeur, Serviceflats Invest

op voordracht van de gewone aandeelhouders:

Alfons Blondeel, Bestuurder

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

Mark Suykens, Directeur, Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

Alfons Blondeel, Bestuurder

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

De vennootschap heeft in haar Corporate Governance Charter vermeld dat zij ernaar streeft om drie onafhankelijke bestuurders te laten deel uitmaken van de raad. De raad acht het momenteel echter niet opportuun om een derde onafhankelijk bestuurder aan te trekken omdat zij van oordeel is dat de raad reeds behoorlijk uitgebreid is (8 bestuurders t.a.v. 6 personeelsleden), evenwichtig samengesteld, en sedert 1 januari 2006 voorgezeten wordt door een onafhankelijk bestuurder. De raad wenst eerst de langetermijnvisie van de Vlaamse regering te kennen, op basis waarvan de toekomstige strategie kan worden uitgestippeld, alvorens nog een bijkomend mandaat als bestuurder vacant te stellen.

De raad van bestuur vergadert in principe maandelijks.

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

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

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

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

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

Dagelijks Bestuur

Uitvoerende bestuurders: gedelegeerd-bestuurders:

Willy Pintens, Directeur Public Finance, Dexia Bank

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

Guy Denissen, Algemeen Directeur, Serviceflats Invest

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

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

Vergoedingen

Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van 28 januari 2004 werd aan alle bestuurders een vergoeding toegekend van € 3.500,00 per jaar. De gedelegeerd bestuurders ontvangen een bijkomende vergoeding van € 3.500,00 per jaar. De gedelegeerd bestuurders hebben in deze hoedanigheid geen overeenkomst met de vennootschap en genieten derhalve geen contractuele bepalingen zoals pensioenplannen en vertrekregelingen.

Op grond van de Belgische wetgeving kan elk bestuursmandaat "ad nutum" (op elk ogenblik) worden beëindigd, zonder enige vorm van vergoeding.

De Algemeen Directeur/Gedelegeerd Bestuurder en alle andere personeelsleden zijn met de vennootschap verbonden door een arbeidsovereenkomst voor bedienden en kunnen worden ontslagen mits het respecteren van het Belgische Arbeidsrecht. Er zijn geen andere vertrekregelingen voorzien, noch pensioenplannen.

Verdere uitvoering Corporate Governance Charter

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

Deze verbodsbepalingen en het toezicht op de naleving van de regels zijn er in de eerste plaats op gericht om de markt als dusdanig te beschermen. De raad van bestuur heeft een compliance officer aangesteld, met name de bedrijfsjurist en adjunct-directeur, Mevrouw Natascha Cornelis. De compliance officer zal onder meer toezicht houden op het naleven van de regels door de Insiders. De compliance

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

officer zal er ook op toezien dat elke nieuwe bestuurder en werknemer van de vennootschap of een derde die als Insider wordt beschouwd deze Regels ondertekent of heeft ondertekend.

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

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

Depothoudende Bank (bewaarder)

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

Controle van de jaarrekening (interne audit)

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

Controle van de jaarrekening (externe audit)

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

Waardering van de serviceflats

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

Regeling van belangenconflicten

Tijdens het eerste semester van boekjaar 2006 hebben er zich geen situaties voorgedaan waarbij de bepalingen van de artikelen 523 en 524 W. Venn. toegepast dienen te worden. Indien deze situaties zich zouden voordoen, zullen de bepalingen van deze artikelen nageleefd worden.

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

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

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

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

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

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

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

Er moet sprake zijn van:

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

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

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

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

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

Verslag van de raad van bestuur

Stand van de uitvoering van het investeringsprogramma

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

Het projectenplan voor het tweede werkjaar 1997-1998 omvat 13 projecten voor in totaal 277 serviceflats. Alle projecten werden intussen afgewerkt.

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

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

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

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

Projectenplan 7 voor het zevende werkjaar 2002-2003 omvat 4 projecten voor 95 flats waarvan 2 projecten werden opgeleverd, zijnde het project te Brecht en te Zulte. De projecten Destelbergen en Kortenberg zijn beiden in uitvoering.

Projectenplan 8 voor het achtste werkjaar 2003-2004 omvat 6 projecten voor 150 flats waarvan intussen het project te Moorslede-Dadizele werd opgeleverd. Voor drie projecten werd de stedenbouwkundige vergunning verleend (Assenede-Boekhoute, Zaventem-Sterrebeek en Zonhoven). De aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor het project Sint-Niklaas werd ingediend. Het andere project (Menen) is in fase van voorbereiding en voorafgaande studie.

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

Projectenplan 10 voor het tiende werkjaar 2005-2006 bevat 4 projecten voor in totaal 116 serviceflats. Het project te Bree werd geschrapt uit het investeringsprogramma. Drie projecten zijn in fase van voorbereiding en voorafgaande studie (Brugge/Assebroek, Brugge/Sint-Michiels en Zaventem/Sint-Stevens-Woluwe). De werken voor het project te Achel zijn in mei 2006 gestart.

Per 30 juni 2006 was op projectenplan 11 voor het elfde werkjaar 2006-2007 slechts één project voor 28 flats opgenomen, het project te Dilsen-Stokkem. De akte van onroerende leasing voor dit project werd begin juli verleden en de werken starten nog in het najaar 2006. Begin september werd een tweede project toegevoegd aan het projectenplan 11: een project van 24 flats te Beringen.

Vooruitzichten met betrekking tot het investeringsprogramma

Er kan verwacht worden dat naast de twee reeds genoemde projecten in het lopende jaar nog een twee- of drietal projecten aan het projectenplan 11 zullen kunnen toegevoegd worden.

Verdere verwachtingen zijn afhankelijk van de beslissingen die de Vlaamse minister van Welzijn met betrekking tot het verder zetten van het investeringsprogramma zal nemen. De vennootschap heeft daartoe een voorstel van addendum aan de bestaande overeenkomst overgemaakt. Verwacht wordt dat hieromtrent in het najaar een akkoord kan worden bereikt.

Gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2006

WOONVOORRANGRECHT

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

MAXIMALE DAGPRIJS WOONVOORRANGGERECHTIGDE AANDEELHOUDERS

Conform het uitgifteprospectus betaalt de aandeelhouder met woonvoorrangrecht een maximale dagprijs voor zijn verblijf zolang het pand op de naakte eigendom van deze aandelen gevestigd blijft. Deze dagprijs wordt jaarlijks aangepast aan het index der kleinhandelsprijzen en bedraagt op 31 juli 2006 € 19,18.

Ingevolge de beslissing van de raad van bestuur werd in de leasingovereenkomsten afgesloten na 1 augustus 2001 met OCMW's en VZW's overeengekomen dat Serviceflats Invest het eventuele verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigden en andere bewoners ten laste zal nemen. Deze ingevoerde maatregel kan een beperkte financiële weerslag hebben voor de vennootschap. De exacte weerslag is afhankelijk van het effectieve aantal aandeelhouders dat een beroep zal doen op het woonvoorrangrecht in de betreffende projecten. Vermits tot op heden nog geen enkele aandeelhouder effectief gebruikt gemaakt van zijn woonvoorrangrecht en werd tot op heden nog geen provisie voorzien voor deze meerkost voor de vennootschap.

STRATEGIE VENNOOTSCHAP

De Algemene Overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en de vennootschap (Belgisch Staatsblad van 17/01/1996) voorziet een actieve bouwperiode van tien jaren en een realisatie van tenminste 2000 serviceflats. Nu de tienjarige periode verstreken is, werd een voorstel van addendum aan de bestaande overeenkomst ingediend bij de Vlaamse minister van Welzijn. Dit voorziet in een bevestiging van de overeenkomst tussen partijen tot aan de realisatie van 2000 serviceflats. In de lijn van de beslissing van de raad van 2004 om voor de eerstkomende projecten een externe financiering aan te gaan in plaats van een kapitaalsverhoging door te voeren zoals vooropgesteld in het prospectus van 1995, wordt voor de realisatie tot het aantal van 2000 flats geen nieuwe aandelenuitgifte in het vooruitzicht gesteld. De bijkomende flats worden met vreemde middelen gefinancierd voor zover de wettelijke maximale schuldgraad niet overschreden wordt. Op 30 juni 2006 bedraagt deze schuldenlast 11,92% welke conform het KB van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks maximum 50% van de totale activa mag bedragen.

Financieringsstrategie en dekking van het renterisico

Naar aanleiding van de beslissing van de raad van bestuur van 17 maart 2004 om de financieringskost voor de OCMW's en VZW's meer marktconform te maken, werden langlopende financieringen aangegaan bij Dexia Bank ten behoeve van de financiering van de nieuwe projecten voor een maximaal bedrag van 30 miljoen euro tot uiterlijk 31 december 2007. Per project worden bij de terbeschikkingstelling (= aanvang erfpachtperiode van 27 jaar) van het gebouw gelden opgenomen aan een vaste rentevoet voor een periode van 27 jaar. Deze rentevoet wordt overgenomen in de betreffende leasingovereenkomst, verhoogd met een marge, als zijnde de door het OCMW of VZW verschuldigde canon-vergoeding. Na 27 jaar, op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan Dexia. De intresten worden terugbetaald met de ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijksse canon). Om de leasingnemers de mogelijkheid te bieden de

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

huidige lage rentevoeten vast te leggen werd een ISDA-overeenkomst afgesloten om vooraf vastgelegde (forward) Interest Rate Swaps rentevoeten te kunnen vastleggen. Op 30 juni 2006 werden forward rentevoeten vastgelegd voor 6 nieuwe projecten. Intussen werden reeds voor drie projecten gelden opgenomen, namelijk op 2 november 2005, op 1 februari 2006 en op 1 mei 2006.

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

Vastgoedbevaks mogen conform het KB van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks, een maximum schuldgraad van 65% aanhouden. Op 30 juni 2006 bedraagt de schuldenlast 11,92%.

Vooruitzichten met betrekking tot het resultaat van het boekjaar 2006

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

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

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Schattingsverslag van Winssinger & Vennoten n.v.

Serviceflats	Residentie	Adres	Reële Waarde	Investeringswaarde
OCMW Zwijndrecht	"t Lam"	Zwijndrecht - Dorp Oost	1.902.000	1.911.000
OCMW Zoersel	"De Loteling"	Zoersel, St. Antonius – Kapellei	1.646.000	1.652.000
OCMW Hoogstraten	"De Linde"	Hoogstraten - Loenhoutseweg	1.815.000	1.822.000
OCMW Arendonk	"De Peulder"	Arendonk – Bellekens, De Horeman	1.447.000	1.454.000
OCMW Antwerpen	"Papegaaienhof"	Antwerpen, Deurne - De Boeyln/Boterlaar	1.912.000	1.921.000
VZW Welvaart	"d'Hoge Bomen"	Kapellen – Hoogboomsesteenweg	1.608.000	1.616.000
OCMW Kontich	"Altena"	Kontich - Antwerpsesteenweg	2.462.000	2.475.000
OCMW Essen	"Mastbos"	Essen – Maststraat	1.673.000	1.681.000
OCMW Retie	"Kloosterhof"	Retie – Boekweitbaan	1.950.000	1.960.000
OCMW Antwerpen	"De Brem II"	Merksem - De Brem	3.161.000	3.177.000
OCMW Vosselaar	"t Kloosterhof"	Vosselaar – P. Woestenborghsln/Bergakker	1.423.000	1.430.000
OCMW Antwerpen	"Adolf Stappaerts"	Antwerpen – Grisarstraat (AKA)	2.871.000	2.886.000
OCMW Hemiksem	"Sint-Bernardus"	Hemiksem - Sint-Bernardusabdij	1.955.000	1.965.000
OCMW Ravels	"De Wilders"	Ravels - Mgr. Paapsstraat	2.122.000	2.133.000
OCMW Brecht	"Het Sluisken"	Brecht - Gasthuisstraat	2.107.000	2.117.000
OCMW Antwerpen	"Geestenspoor"	Ekeren – Geestenspoor	1.504.000	1.513.000
OCMW Hooglede	"Zevokote"	Hooglede - Stadenstraat/Hogestraat	1.657.000	1.665.000
OCMW Lichtervelde	"D'Hooge"	Lichtervelde – Statiesstraat/Dr. Roelenslaan	1.418.000	1.425.000
OCMW Torhout	"Roger Windels"	Torhout - Karel de Goedelaan	1.510.000	1.516.000
OCMW Lo-Reninge	"Soetschip"	Lo-Reninge, Reninge - Lostraat	797.000	800.000
OCMW Roeselare	"Zilver schoon"	Roeselare – Beversesteenweg	2.219.000	2.230.000
OCMW Zedelgem	"Eugenie Soenens"	Zedelgem, Loppem – Ieperweg	1.152.000	1.157.000
OCMW Waregem	"De Varent"	Waregem – Zuiderlaan	5.687.000	5.715.000
OCMW Wervik	"Ter Drapiers"	Wervik – Gasstraat	1.416.000	1.422.000
OCMW Brugge	"Meulewech"	Brugge, St. Andries – Pastoriestraat	3.140.000	3.155.000
OCMW Menen	"De Vlasblomme"	Menen – Deken Darrasstr./Grote Molenstr.	1.619.000	1.627.000
OCMW Moorslede	"Leonie"	Dadizele - Leonie de Croixstraat	1.283.000	1.290.000
OCMW Ninove	"De Lavondel"	Ninove, Denderwindeke – Stnwg op Edingen	1.401.000	1.407.000
VZW St.-Bernardus	"Noach"	Assenede, Bassev.- Nieuwe Boekhoutestr.	1.021.000	1.025.000
OCMW Aalst	"De Kaalberg"	Aalst, Moorsel - Paching	3.365.000	3.380.000
OCMW Ninove	"Denderzicht"	Ninove – Burchtstraat	1.334.000	1.341.000
OCMW Assenede	"Aster"	Assenede, Oosteeklo - Koning Albertstraat	1.216.000	1.222.000
OCMW De Pinte	"Herfstdroom"	De Pinte, Polderbos – Bommelstraat	1.582.000	1.590.000
OCMW Hamme	"Den Eendengaerd"	Hamme – Roodkruisstraat	1.583.000	1.591.000
VZW St. Vincentius	"Ten Bosse II"	Deinze - Ten Bosse	1.401.000	1.408.000
OCMW Hamme	"Den Craenevliet"	Hamme, Moerzeke - Killestraat	1.129.000	1.130.000
VZW St. Vincentius	"Ponthove"	Zulte - Pontstraat	2.048.000	2.055.000
OCMW Waasmunster	"Cuesta"	Waasmunster - Molenstraat	1.666.000	1.676.000
OCMW Opwijk	"Den Eikendreef"	Opwijk - Kloosterstraat	935.000	940.000
OCMW Hamont	"De Kempkens II"	Hamont – De Kempkens	1.253.000	1.259.000
OCMW Leopoldsburg	"t Heppens Hof"	Heppen - Hamssesteenweg	1.652.000	1.661.000
OCMW Zonhoven	"De Parel"	Zonhoven – Rozenkransweg	2.516.000	2.528.000
OCMW Leopoldsburg	"Chazal"	Leopoldsburg - De Wittelaan	2.625.000	2.639.000
OCMW As	"Kompas"	As - Dorpsstraat	1.633.000	1.642.000
OCMW Destelbergen	"niet gekend"	Heusden – Steenvoordestraat	1.008.158	1.008.158
OCMW Kortenberg	"Dry Coninghe"	Kortenberg –Leuvensestnwg	297.335	297.335
OCMW Hamont-Achel	"niet gekend"	Achel - Michielsplein	152.379	152.379
Totale waarde op 30 juni 2006			83.273.872	83.666.872

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

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Vastgoedoverzicht

Projecten in onderzoek / in voorbereiding (*) op 30 juni 2006

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
WEST-VLAANDEREN			
MENEN – Benediktenessenstraat	VZW	31	2.927,63
BRUGGE – Assebroek, Wiermeers	OCMW	33	0,00
BRUGGE – Sint-Michiels	OCMW	38	0,00
3 projecten		102	2.927,63

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

Projecten in studie op 30 juni 2006

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
VLAAMS-BRABANT			
ZAVENTEM – Sint-Stevens-Woluwe	OCMW	20	1.629,64
OOST-VLAANDEREN			
ASSENEDE – Boekhoute	OCMW	11	1.547,65
LIMBURG			
ZONHOVEN - Rozenkransweg	OCMW	40	50.685,16
3 projecten		71	53.862,45

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

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Projecten in aanbesteding / aanbesteed op 30 juni 2006

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
VLAAMS-BRABANT				
ZAVENTEM – Sterrebeek	OCMW	15	1.456.313,86	3.842,70
LENNIK - St.-Kwintens-Lennik	OCMW	16	1.279.804,93	23.973,52
TIENEN – Houtemstraat	OCMW	31	2.614.165,91	17.699,86
OOST-VLAANDEREN				
SINT-NIKLAAS – Zwijgershoek	OCMW	36	3.936.709,77	521,22
LIMBURG				
DILSEN-Stokkem	OCMW	28	2.489.396,04	16.045,35
5 projecten		126	11.776.390,51	62.082,65

Projecten in uitvoering op 30 juni 2006

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aant. flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffings-waarde (a)	Waarderingswaarde (c)
VLAAMS-BRABANT					
KORTENBERG – Leuvensestwg	OCMW	24	1.875.498,12	297.335,13	297.335,13
OOST-VLAANDEREN					
DESTELBERGEN - Heusden	OCMW	20	1.646.535,08	1.008.158,05	1.008.158,05
LIMBURG					
HAMONT-ACHEL – Achel	OCMW	25	2.527.996,21	152.378,92	152.378,92
3 projecten		69	6.050.029,41	1.457.872,10	1.457.872,10

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

(b) de geraamde kostprijs (alle kosten en lasten verbonden aan het opstalrecht, de volledige bouwkosten inclusief erelonen, de prefinancieringskosten gedurende de bouwperiode, exclusief BTW)

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

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Uitgevoerde, opgeleverde projecten op 30 juni 2006

PROVINCIE / GEMEENTE	Oprichting-gever	Aant. flats	Aanschaffingswaarde (a)	Reële waarde (c)	Investeringswaarde (b)
ANTWERPEN					
ZWIJNDRECHT–Dorp	OCMW	26	1.651.929,65	1.902.000	1.911.000
ZOERSEL–St.-Antonius	OCMW	24	1.491.391,73	1.646.000	1.652.000
HOOGSTRATEN–Loenh.weg	OCMW	23	1.591.192,89	1.815.000	1.822.000
ARENDONK–Horeman	OCMW	20	1.258.806,57	1.447.000	1.454.000
DEURNE–Boterlaar	OCMW	24	1.642.136,89	1.912.000	1.921.000
KAPellen–Hoogboom	VZW	22	1.386.416,23	1.608.000	1.616.000
KONTICH–Altena	OCMW	25	2.128.076,52	2.462.000	2.475.000
ESSEN–Maststraat	OCMW	20	1.439.363,34	1.673.000	1.681.000
RETIE–Kloosterhof	OCMW	24	1.674.319,74	1.950.000	1.960.000
MERKSEM–De Brem	OCMW	42	2.707.138,69	3.161.000	3.177.000
VOSSelaar–Woestenborghsln	OCMW	17	1.215.136,97	1.423.000	1.430.000
ANTWERPEN–Grisarstraat	OCMW	28	2.453.562,72	2.871.000	2.886.000
HEMIKSEM–St.Bernardusabdij	OCMW	24	1.685.377,26	1.955.000	1.965.000
RAVELS–Mgr. Paapsstraat	OCMW	25	1.836.289,37	2.122.000	2.133.000
BRECHT–Gasthuisstraat	OCMW	25	1.903.193,13	2.107.000	2.117.000
EKEREN–Geestenspoor	OCMW	19	1.710.825,85	1.504.000	1.513.000
WEST-VLAANDEREN					
HOOGLEDE–Hogestraat	OCMW	22	1.437.339,01	1.657.000	1.665.000
LICHTERVELDE–Statiestr.	OCMW	19	1.230.240,98	1.418.000	1.425.000
TORHOUT–K. de Goedelaan	OCMW	21	1.306.796,30	1.510.000	1.516.000
LO–RENINGE–Reninge	OCMW	10	698.604,38	797.000	800.000
ROESELARE–Centrum	OCMW	30	1.901.389,12	2.219.000	2.230.000
ZEDELGEM–Loppem	OCMW	14	995.172,10	1.152.000	1.157.000
WAREGEM–Zuiderlaan	OCMW	63	4.854.264,93	5.687.000	5.715.000
WERVIK–Gasstraat	OCMW	17	1.215.889,38	1.416.000	1.422.000
BRUGGE–St.-Andries	OCMW	36	2.718.417,54	3.140.000	3.155.000
MENEN–Lauwe	OCMW	19	1.385.782,73	1.619.000	1.627.000
MOORSLEDE–Markstraat	OCMW	17	1.413.491,36	1.283.000	1.290.000
OOST-VLAANDEREN					
NINOVE–Denderwindeke	OCMW	20	1.212.658,83	1.401.000	1.407.000
ASSENEDE–Bassevelde	VZW	15	888.510,01	1.021.000	1.025.000
AALST–Moorsele	OCMW	47	2.924.145,95	3.365.000	3.380.000
NINOVE–Burchtstraat	OCMW	17	1.149.451,51	1.334.000	1.341.000
ASSENEDE–Oosteklo	OCMW	16	1.046.421,43	1.216.000	1.222.000
DE PINTE–Bommelstraat	OCMW	20	1.355.767,48	1.582.000	1.590.000
HAMME–Roodkruisstraat	OCMW	20	1.361.852,97	1.583.000	1.591.000
DEINZE–Ten Bosse	VZW	19	1.204.571,93	1.401.000	1.408.000
HAMME–Moerzeke	OCMW	11	990.381,90	1.129.000	1.130.000
ZULTE–Pontstraat	VZW	26	1.922.956,75	2.048.000	2.055.000
WAASMUNSTER–Molenstraat	OCMW	24	2.062.767,98	1.666.000	1.676.000
VLAAMS-BRABANT					
OPWIJK–Kloosterstraat	OCMW	13	815.873,14	935.000	940.000
LIMBURG					
HAMONT–De Kempkens	OCMW	16	1.078.707,46	1.253.000	1.259.000
LEOPOLDSBURG–Heppen	OCMW	19	1.435.709,20	1.652.000	1.661.000
ZONHOVEN–Rozenkransweg	OCMW	31	2.154.751,95	2.516.000	2.528.000
LEOPOLDSBURG–Centrum	OCMW	31	2.304.535,76	2.625.000	2.639.000
AS–Dorpstraat	OCMW	18	1.446.502,27	1.633.000	1.642.000
44 projecten		1019	72.288.111,90	81.816.000	82.209.000

- (a) geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief BTW, inclusief de contractuele vooruitbetalingen
 (b) investeringswaarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige = kostprijs van het gebouw op het einde van de erfpacht, geactualiseerd naar vandaag en rekening houdende met de toekomstige cash-flows als zijnde de verkoopwaarde incl. kosten)
 (c) reële waarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige = investeringswaarde, exclusief 0,2% registratierechten op de resterende cash-flows

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Balans

ACTIVA	30 JUNI 2006	30 JUNI 2005
VASTE ACTIVA	83.418.198,50	76.626.327,84
III. Materiële vaste activa	83.416.016,10	76.625.088,37
A. Terreinen en gebouwen	80.312.015,79	71.620.013,79
B. Installaties, machines, uitrusting	4.753,66	0,00
C. Meubilair en rollend materieel	14.554,71	17.209,23
E. Overige vaste materiële activa	3.947,11	0,0
F. Vaste activa in aanbouw	3.080.744,83	4.987.865,35
IV. Financiële vaste activa	2.182,40	1.239,47
C. Andere financiële vaste activa		
1. Borgtocht in contant	2.182,40	1.239,47
VLOTTENDE ACTIVA	1.649.123,69	31.212.318,31
VII. Vorderingen op ten hoogste 1 j.	116.769,06	321.811,68
A. Handelsvorderingen	27.280,06	107.124,90
B. Overige vorderingen	89.489,00	214.686,78
VIII. Geldbeleggingen	1.420.000,00	29.747.222,97
B. Overige beleggingen	1.420.000,00	29.747.222,97
IX. Liquide middelen	78.884,31	29.560,89
X. Overlopende rekeningen	33.470,32	1.113.722,77
TOTAAL DER ACTIVA	85.067.322,19	107.838.646,15
PASSIVA	30 JUNI 2006	30 JUNI 2005
EIGEN VERMOGEN	72.294.586,79	69.826.410,17
I. Kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00
A. Geplaatst kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00
III. Herwaarderingsmeerwaarden	10.261.973,29	7.981.873,20
V. Overgedragen winst	1.288.218,50	1.100.141,97
VREEMD VERMOGEN	10.511.103,95	35.173.298,29
VIII. Schulden	6.869.502,51	1.767.857,39
A. Financiële schulden	4.873.645,12	0,00
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	1.995.857,39	1.767.857,39
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar	3.271.328,69	32.707.376,57
A. Schulden > 1j in't jaar vervallend	0,00	26.250.000,00
B. Financiële schulden	0,00	2.645.000,00
C. Handelsschulden – 1.Leveranciers	1.059.191,70	1.389.931,29
D. Ontvangen vooruitbetalingen	65.194,08	56.224,17
E. Belasting, bezoldiging, soc.lasten		
1. Belastingen	100.467,90	3.740,13
2. Bezoldigingen & sociale lasten	35.608,80	33.842,09
F. Overige schulden	2.010.866,21	2.328.638,89
X. Overlopende rekeningen	370.272,75	698.064,33
RESULTAAT	2.261.631,45	2.838.937,69
TOTAAL DER PASSIVA	85.067.322,19	107.838.646,15

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

Resultatenrekening

KOSTEN		30 JUNI 2006	30 JUNI 2005
II.	Bedrijfskosten	615.643,12	377.645,20
	B. Diensten en diverse goederen	162.455,43	156.782,52
	C. Bezoldiging, sociale lasten en pensioen	188.469,85	186.016,00
	D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa	233.606,59	4.383,45
	G. Andere bedrijfskosten	31.111,25	30.463,23
V.	Financiële kosten	213.106,23	550.248,08
	A. Kosten van schulden	121.832,35	460.126,70
	C. Andere financiële kosten	91.273,88	90.121,38
X.	Belastingen	5.971,91	4.943,52
TOTAAL KOSTEN		834.721,26	932.836,80
OPBRENGSTEN		30 JUNI 2006	30 JUNI 2005
I.	Bedrijfsopbrengsten	2.915.527,67	2.710.734,70
	A. Omzet	2.816.840,60	2.551.664,98
	C. Geproduceerde vaste activa	34.784,31	72.286,09
	D. Andere bedrijfsopbrengsten	63.902,76	86.783,63
IV.	Financiële opbrengsten	97.574,70	1.061.039,79
	B. Opbrengsten uit vlottende activa	97.572,20	1.061.037,76
	C. Andere financiële opbrengsten	2,50	2,03
VII.	Uitzonderlijke opbrengsten	83.250,34	0,00
	A. Terugname waarderverm. m.v.a.	83.250,34	0,00
TOTAAL OPBRENGSTEN		3.096.352,71	3.771.774,49
WINST		2.261.631,45	2.838.937,69

Voornaamste waarderingsregels

OPRICHTINGSKOSTEN

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

MATERIELE VASTE ACTIVA

A. Terreinen en gebouwen

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

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

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

B. Installaties, machines en uitrusting

C. Meubilair en rollend materieel

D. Overige materiële vaste activa

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

Volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd (lineair):

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

E. Vaste activa in aanbouw

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

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

Op het einde van elk boekjaar worden de serviceflats in aanbouw gewaardeerd door een vastgoeddeskundige van de bevak. Deze waarderingsregels zijn bindend voor de bevak voor wat betreft de opstelling van de jaarrekening. Een actualisatie van deze waarderingsregels wordt opgemaakt op het einde van de andere drie kwartalen. Deze serviceflatgebouwen in oprichting worden derhalve gewaardeerd in de staat van onroerend goed waarin ze per 30/06/2006 verkeren. Hierbij wordt rekening gehouden met de vorderingen die op dezelfde datum voor de uitvoering van de werken zijn ingediend en aanvaard.

Serviceflats Invest n.v.

Bevak naar Belgisch recht

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

FINANCIELE VASTE ACTIVA

ANDERE FINANCIELE VASTE ACTIVA

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

GELDBELEGGINGEN

Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR

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

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

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

Voorzieningen worden onder meer gevormd voor:

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

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

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