

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2009 tot 30 juni 2009
NIET GEREVISEERD

FORTIS BANK NV

DEXIA BANK NV

KBC BANK NV

PETERCAM NV

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2009 tot 30 juni 2009
NIET GEREVISEERD

INHOUDSTAFEL

I.	INLEIDING	2
II.	ALGEMENE INFORMATIE	5
III.	TUSSENTIJDJS JAARVERSLAG PER 30 JUNI 2009	11
IV.	VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN VAN HET EERSTE SEMESTER	18
V.	INFORMATIE OVER DE EXTERNE CONTROLE	25
VI.	VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	25
VII.	VASTGOEDOVERZICHT	26

I. INLEIDING

INTELLIGENTE RESIDENTIES VOOR SENIOREN

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

SAMENWERKING MET OCMW'S EN VZW'S

De serviceflats worden opgericht voor OCMW's of sociale vzw's waarbij de samenwerking met de bevak wordt vastgelegd in een overeenkomst van onroerende leasing. De leasing is 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 eventueel de gemeente) of de vzw is eigenaar of erfpachter van een perceel bouwgrond en verleent een recht van opstal (beperkt tot de omtrek van het op te richten serviceflatgebouw) aan Serviceflats Invest gedurende 30 jaar tegen een symbolische vergoeding van 1 euro.

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

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

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

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

TUSSENKOMST VANWEGE DE VLAAMSE REGERING

Het OCMW of de vzw die met de bevak-vennootschap een project van serviceflats laat oprichten, ontvangt daardoor vanwege de Vlaamse Gemeenschap een subsidie van € 961,83 per flat en per jaar, en dit gedurende 18 jaar vanaf de definitieve erkenning van de serviceflats (deze subsidie is opgenomen in de Algemene Overeenkomst tussen de bevak en de Vlaamse Regering ingevolge het subsidiebesluit van 3 mei 1995 en gewijzigd en vervolledigd door het subsidiebesluit van 30 november 2001). Voor leasingovereenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 2007 zullen de initiatiefnemers gedurende 18 jaren een

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

jaarlijkse subsidie van € 1.140,43 ontvangen. (princiepelijk besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, vastgelegd in het addendum aan voormelde Algemene Overeenkomst ondertekend op 22 juli 2008). Ook kan een beroep gedaan worden op een belangrijke tussenkomst voor de uitvoering van infrastructuurwerken rond de serviceflats (Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996).

ALGEMENE OVEREENKOMST MET DE VLAAMSE REGERING

De vastgoedbevak Serviceflats Invest en de Vlaamse Regering sloten ruim 13 jaar geleden een Algemene Overeenkomst af (Belgisch Staatsblad van 17 januari 1996) voor de realisatie van ten minste 2000 serviceflats. De overeenkomst voorzag geen einddatum maar er werd uitgegaan van een actieve bouwperiode van 10 jaren. Vandaar dat de vennootschap sinds begin 2005 overleg pleegde met de Vlaamse Regering aangaande een addendum aan de Algemene Overeenkomst. De jaarlijkse subsidiëring diende immers ook verzekerd te zijn voor de initiatiefnemers (OCMW's en vzw's) die na de voorziene bouwperiode van 10 jaar een serviceflatproject zouden realiseren in samenwerking met Serviceflats Invest. Deze subsidiëring werd nooit aangepast aan de stijging van de bouwkost, zodat Serviceflats Invest ook heeft aangedrongen op een verhoging ervan.

De formalisering van het addendum heeft lang op zich laten wachten. Pas op 14 maart 2008 werd het addendum aan de Algemene Overeenkomst goedgekeurd en op 22 juli 2008 werd het addendum ondertekend door de ministers Steven Vanackere, Dirk Van Mechelen en Marino Keulen.

In het addendum aan de bestaande Algemene Overeenkomst wordt bevestigd dat de verplichtingen tussen de partijen gehandhaafd blijven tot het aantal van 2000 serviceflats is bereikt. Tevens werd de subsidie voor de initiatiefnemende OCMW's en vzw's met € 178,60 verhoogd tot € 1.140,43 per flat en per jaar (gedurende 18 jaar) en dit voor de projecten waarvoor de notariële overeenkomst met Serviceflats Invest werd afgesloten na 1 januari 2007. Het addendum bevat geen nieuwe engagementen vanwege de Vlaamse Gemeenschap aangaande een mogelijke uitbreiding van het gesubsidieerd investeringsprogramma na het bereiken van het aantal van 2000 serviceflats.

CONSOLIDATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Ondanks het feit dat de vertegenwoordigers van Serviceflats Invest hebben gewezen op de stijgende vraag naar serviceflats, welke waarschijnlijk niet alleen ingegeven is door de voortschrijdende vergrijzing van de bevolking, maar ook door de gunstigere subsidie- en financieringsvoorwaarden voor de Bevak-serviceflats, deelde de Heer Steven Vanackere, toenmalig Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, echter mede dat alleen het engagement voor 2000 gesubsidieerde serviceflats gehandhaafd wordt. De Vlaamse Regering heeft tot op heden na het bereiken van 2000 flats geen verdere subsidiëring binnen het bestaande Bevak-programma in het vooruitzicht gesteld.

Het wettelijk en statutair kader waarbinnen de vennootschap als beursgenoteerde vastgoedbevak functioneert, laat anderzijds weinig ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe of bijkomende activiteiten, die onzekerheden en risico's zouden kunnen inhouden.

Het patrimonium van de vennootschap wordt daarom verder uitgebreid tot 2000 gesubsidieerde serviceflats en zal dan in principe geconsolideerd worden of met andere woorden niet verder uitgebreid worden. De aankondiging van de beperking van de subsidies tot een maximum van 2000 serviceflats (en waarschijnlijk ook de toenemende vraag naar serviceflats) heeft tot gevolg gehad dat de programmatie van het maximum van 2000 flats reeds einde augustus 2008 werd bereikt, wat veel sneller was dan verwacht. Op 30 juni 2009 werden van de 2000 serviceflats die opgenomen werden in het investeringsprogramma van de

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

vennootschap, reeds 1.198 serviceflats opgeleverd. De laatste serviceflats zullen volgens de huidige planning der werken, voltooid zijn einde 2013.

Na de actieve bouwfase zal de vennootschap haar activiteit beperken tot het beheren van haar vastgoed. Aangezien de 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 de OCMW's en vzw's, betekent het voorgaande, vertrekkende van de hypothese dat de vennootschap geen andere of bijkomende activiteiten zal ontwikkelen en dat de subsidiëringsvoorwaarden inderdaad niet uitgebreid worden naar nieuwe projecten na het bereiken van de 2000 serviceflats, dat het patrimonium van de vennootschap op termijn zal afnemen om uiteindelijk geen onroerende goederen meer te bevatten. De eerste opstalrechten die aan de vennootschap werden verleend zullen vervallen over 17 jaar en de laatste opstalrechten zullen vermoedelijk over 33 jaar vervallen. 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.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

II. ALGEMENE INFORMATIE

IDENTITEITSKAART

Naam	Serviceflats Invest "Openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Openbare bevak naar Belgisch recht"
Rechtsvorm	naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel	Plantin en Moretuslei 220, 2018 Antwerpen
Contactinfo	T +32 3 222 94 94 – F + 32 3 222 94 95
E-mail	serviceflats.invest@sfi.be
Website	www.sfi.be
Rechtspersonenregister (RPR)	Antwerpen
BTW	BE 0456.378.070
Oprichtingsdatum	30 oktober 1995
Duur	onbepaalde duur
Maatschappelijk Kapitaal	€ 60.744.395,00
Boekjaar	1 januari tot en met 31 december <i>(uitgezonderd het 1ste boekjaar: van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996)</i>
Notering	Euronext Brussel – Industry Classification Benchmark 8673 Residential REITs
Aantal genoteerde aandelen	10.060 gewone aandelen
Bewaarder	Dexia Bank nv
Financiële dienstverlening	Dexia Bank, Fortis Bank, KBC Bank, Petercam en VDK Spaarbank
Commissaris	PricewaterhouseCoopers vertegenwoordigd, tot 01/08/09, door de Heer Luc Discry, erkend revisor (00664) en vanaf 01/08/09 door de Heer Roland Jeanquart
Interne Audit	Mazars Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Anton NUTTENS
Vastgoedexpert	Winssinger & Vennoten nv
Toezicht	Commissie voor het Bank-, Financie- & Assurantiewezzen

Serviceflats Invest nv

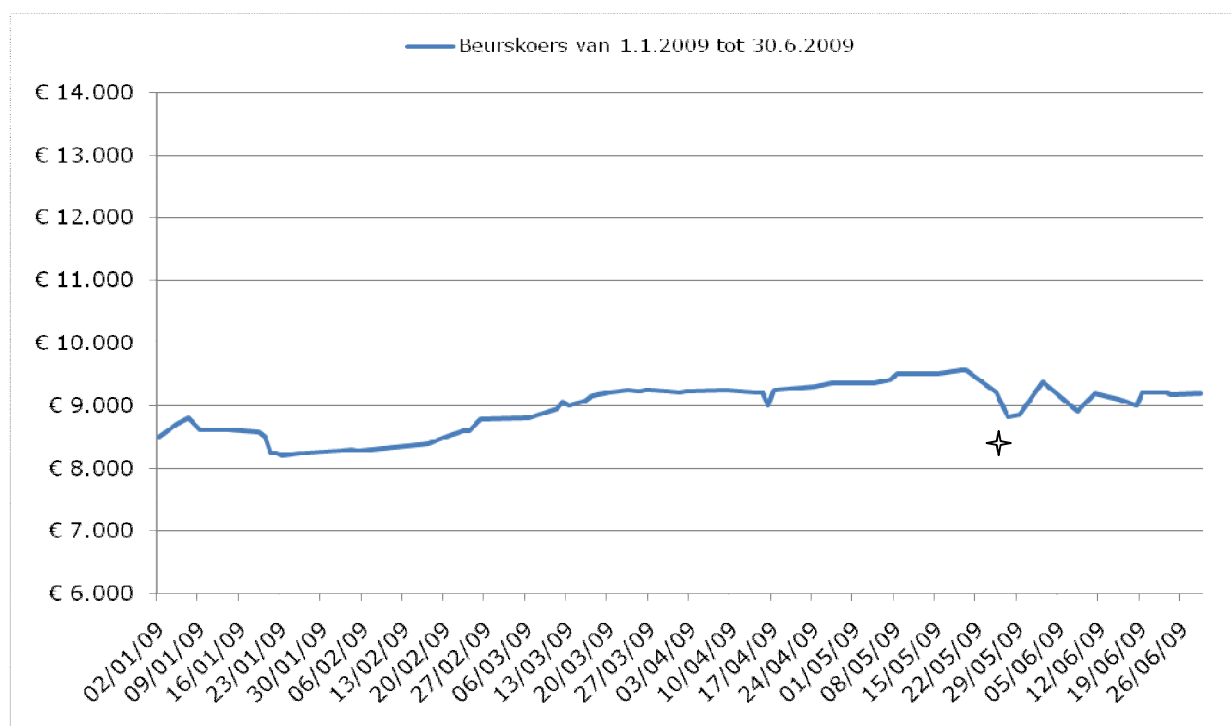
Openbare Bevak naar Belgisch Recht

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 nv	80	€ 475.960,00	53,33 %	0,79 %
Fortis Bank nv	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
KBC Bank nv	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
Petercam nv	10	€ 59.495,00	6,67 %	0,10 %
Gewone aandelen	10.060	€ 59.851.970,00		98,53 %
Totaal	10.210	€ 60.744.395,00		100,00 %

Conform artikel 34, eerste lid van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem.

HET AANDEEL VAN SERVICEFLATS INVEST OP DE BEURS



✦ 25/05/09: notering ex-dividend (betaalbaarstelling dividend: 28/05/09)

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

INFORMATIE AAN HET PUBLIEK

De Raad van Bestuur deelt mee dat alle nodige informatie ter beschikking wordt gesteld van het publiek om de transparantie, de integriteit en de goede werking van de markt te verzekeren zoals vereist door het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De vereiste informatie wordt verspreid en opgeslagen overeenkomstig dit KB via de website van de vennootschap www.sfi.be. Overeenkomstig het KB garandeert de Raad van Bestuur dat de verstrekte informatie getrouw, nauwkeurig en oprecht is en de aandeelhouders en het publiek in staat stelt de invloed van de informatie op de positie, het bedrijf en de resultaten van de vennootschap te beoordelen. De oproeping van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gepubliceerd in De Tijd en het Belgisch Staatsblad overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en is 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 jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag wordt toegezonden aan de aandeelhouders op naam en éénieder die erom verzoekt. Deze verslagen, de communiqués van de vennootschap, de tussentijdse verklaring, de jaarlijkse informatie, de publicaties inzake de betaalbaarstelling van het dividend, alle verplicht bekend te maken informatie, alsook de gecoördineerde statuten en het Corporate Governance Charter zijn consulteerbaar op de website (www.sfi.be). Diverse relevante wetsartikelen, Koninklijke Besluiten en beslissingen van toepassing voor Serviceflats Invest, worden vermeld op de website en kunnen geraadpleegd worden.

FINANCIËLE KALENDER

KALENDER 2009

Tussentijdse verklaring	30 oktober	Beschikbaar op de website
-------------------------	------------	---------------------------

KALENDER 2010

Persbericht jaarresultaten 2009	30 maart	Beschikbaar op de website
Jaarverslag	3 mei	Beschikbaar op de website
Aandeelhoudersvergadering	19 mei	11 uur, Osterriethhuis, Meir 85, Antwerpen
Resultaten halfjaar	31 augustus	Beschikbaar op de website
Halfjaarlijks financieel verslag	31 augustus	Beschikbaar op de website

STATUTAIR DOEL

De vennootschap belegt haar activa in vastgoed hetzij in volle eigendom hetzij onder vorm van zakelijke rechten. De vennootschap opteert voor de beperking tot de categorie beleggingen als bedoeld in artikel 7 alinea 1, 5° van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, bestaande uit serviceflatgebouwen of woningcomplexen met dienstverlening, zoals bedoeld in artikel 2, 5° van de decreten inzake voorzieningen voor bejaarden, gecoördineerd op 18 december 1991, en die als dusdanig erkend werden op basis van het voorgelegde erkende investeringsprogramma. Deze dienen te voldoen aan de criteria vastgesteld voor onroerende goederen bestemd voor de sociale huisvesting, zoals vastgelegd in het KB met betrekking tot de vastgoedbevak d.d. 10 april 1995. Deze woningcomplexen kunnen in leasing gegeven worden en dit kan de hoofdactiviteit van de bevak zijn.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

DIVIDENDPOLITIEK

Overeenkomstig artikel 20 § 4 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, is artikel 616 van het Wetboek van Vennootschappen -welke verplicht een wettelijke reserve aan te leggen- niet van toepassing.

De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 7 van het KB van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, mits naleving van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

Indien nodig, en zoverre er voldoende winst is, wordt een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en om aan de aandeelhouders, conform het prospectus, een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren.

BELASTINGEN

Alle inlichtingen van fiscale aard worden verstrekt op grond van wetten, decreten en administratieve richtlijnen die op het ogenblik van opstelling van onderhavig halfjaarlijks financieel verslag 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 en wordt de vennootschapsbelasting berekend op de verworpen uitgaven, de abnormale voordelen en geheime commissielonen.

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

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

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 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

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

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.

WOONVOORRANGRECHT: MAXIMALE DAGPRIJS WOONVOORRANGGERECHTIGDE AANDEELHOUDERS

Conform het uitgifteprospectus kan het woonvoorrangrecht worden uitgeoefend vanaf 1 januari 2005 tot en met 31 december 2020 door elke aandeelhouder die reeds gedurende vijf jaren tien aandelen in zijn bezit heeft en de leeftijd heeft bereikt van 75 jaar. De aandeelhouder die gebruik maakt van zijn woonvoorrangrecht op een bestaande wachtlijst van een project betaalt bovendien een maximale dagprijs voor zijn verblijf. Deze dagprijs wordt jaarlijks aangepast aan de index der consumptieprijzen en bedraagt op 1 juli 2009 € 20,25. Deze maximale dagprijs wordt gegarandeerd zolang men eigenaar blijft van minstens tien aandelen en voor zover het pand op de naakte eigendom van deze aandelen zoals voorzien in de modaliteiten van het woonvoorrangrecht, gevestigd blijft.

Het eventuele verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigden en andere bewoners wordt ten laste genomen van Serviceflats Invest. Een berekening van een provisie voor deze bijkomende kost is onmogelijk, gezien de exacte weerslag afhankelijk is van het effectieve aantal aandeelhouders dat een beroep zal doen op het woonvoorrangrecht in de betreffende projecten.

Op 30 juni 2009 maken twee aandeelhouders gebruik van hun woonvoorrangrecht (één voor het project te Kapellen en één voor het project te Assenede-Bassevelde). Enkel voor eerstgenoemde betaalde de vennootschap een tussenkomst aan de betrokken verhuurder van € 579,20 voor de eerste zes maanden van boekjaar 2009, zijnde het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de vzw gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Vanaf 1 augustus 2009 werd ook een verblijfsovereenkomst afgesloten voor een aandeelhouder met woonvoorrang in het project te Zwijndrecht. Hiervoor dient de vennootschap eveneens geen tussenkomst te verlenen.

Alle informatie betreffende het woonvoorrangrecht kan verkregen worden op de zetel van de vennootschap en eveneens geraadpleegd worden op de website www.sfi.be.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

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

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

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.

III. TUSSENTIJD'S JAARVERSLAG PER 30 JUNI 2009**UITVOERING VAN DE PROJECTENPLANNEN**

Op 30 juni 2009 zijn er 5 projecten in uitvoering: 35 flats voor het OCMW te Brugge, 40 flats voor het OCMW Zonhoven, 24 serviceflats voor het OCMW van Beringen, 31 flats voor de uitvoering van het tweede project voor het OCMW van Tienen en 10 flats voor het OCMW van Essen. Het vermelde project van 40 flats voor het OCMW van Zonhoven is op voormelde datum voltooid, maar nog niet in gebruik genomen.

In de eerste helft van 2009 werd het eerste project van 36 serviceflats voor het OCMW van Sint-Niklaas opgeleverd en in gebruik genomen. In de tweede helft van 2009 start het project van 18 serviceflats voor het OCMW van Zaventem te Sint-Stevens Woluwe en het project van 21 serviceflats voor de vzw Rusthuizen Zusters van Berlaar te Nijlen. Afhankelijk van het bekomen van de bouwvergunning, zullen eveneens nog dit jaar volgende projecten starten: Brecht (Sint-Job), Beerse, Brugge (Assebroek), Kortemark, Meise en Mol.

Verder zijn er voor dit jaar nog aanbestedingen gepland voor projecten te Vorselaar, Liedekerke, Heusden-Zolder, Lennik, Sint-Niklaas, Schilde, Brugge (Sint-Michiels), Hooglede en Bredene.

Nummer projectenplan en werkjaar	Aantal projecten waarvan			Totaal aantal projecten	Totaal aantal flats
	opgeleverd	in uitvoering	in voorbereiding		
1 1996-1997	13	0	0	13	296
2 1997-1998	13	0	0	13	277
3 1998-1999	6	0	0	6	188
4 1999-2000	6	0	0	6	135
5 2000-2001	2	0	1	3	46
6 2001-2002	1	0	0	1	25
7 2002-2003	4	0	0	4	95
8 2003-2004	4	0	1	5	119
9 2004-2005	1	0	0	1	31
10 2005-2006	1	1	2	4	113
11 2006-2007	1	2	1	4	107
12 2007-2008	0	2	2	4	98
13 2008-2009	0	0	12	12	470
TOTAAL	52	5	19	76	2.000

Het management gaat ervan uit dat alle projecten opgenomen in het investeringsprogramma zullen uitgevoerd worden. Indien een OCMW of vzw zou beslissen het project niet te laten doorgaan omwille van bijvoorbeeld een budgetoverschrijding, werden vijf bijkomende projecten voor in totaal 168 flats opgenomen op een wachtlijst. Ook zouden de huidige onzekerheden in verband met de verhoogde rentelasten kunnen leiden tot het niet uitvoeren van een project.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

AFSLUITEN NIEUWE FINANCIERINGSOVEREENKOMSTEN

Reeds in 2004 werd door de Raad van Bestuur van de vennootschap beslist om langlopende kredieten aan te gaan ten behoeve van de financiering van de nieuwe projecten, gezien het opgehaald kapitaal volledig werd aangewend voor de bouw van de eerste projecten en teneinde de financieringskost voor de leasingnemers meer marktconform te kunnen maken.

Bij Dexia Bank werd hiervoor een overeenkomst afgesloten tot een maximaal bedrag van 30 miljoen euro, waarbij per project gelden worden opgenomen aan een vlottende rentevoet die middels een swap verrichting wordt omgezet in een vooraf vastgelegde vaste rentevoet. Deze vaste rentevoet die Serviceflats Invest verschuldigd is aan Dexia Bank, wordt, verhoogd met een marge, opgenomen in de onroerende leasingovereenkomst als zijnde de door het OCMW verschuldigde canon- of erfpachtvergoeding. Hierdoor worden de kosten van de leningen doorgerekend in de leasingovereenkomsten. Op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan Dexia Bank. De intresten worden terugbetaald met de ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijkse canon). De canonvergoedingen worden bijkomend aangepast aan een mogelijke stijging van de index der consumptieprijsen.

Intussen werd het volledige bedrag van deze kredietlijn tot 30 miljoen euro aan projecten toegewezen en met akkoord van Dexia Bank zelfs uitgebreid tot 31,5 miljoen euro. Voor de overschrijding ten behoeve van de opname van het laatste project (voor het OCMW van Brugge) werd door Dexia Bank een hogere marge bovenop de IRS ASK DURATION rentevoet aangerekend, zijnde 15,4 basispunten (i.p.v. 12 zoals op dat moment van toepassing was).

Er zijn bijkomende kredietlijnen nodig om de nieuwe projecten opgenomen in het investeringsprogramma te kunnen financieren. De Raad van Bestuur vindt een kapitaalverhoging niet aangewezen om deze verdere groei tot 2000 flats te kunnen realiseren. Bij realisatie van alle 2000 flats zal de maximale wettelijke schuldgraad immers, naar verwachting, nog niet bereikt zijn.

Gezien de huidige onzekerheden op de financiële markten, werd beslist voorlopig enkel voor de eerstvolgende projecten een financiering aan te vragen, in functie van de planning voor het afsluiten van de eerstvolgende leasingovereenkomsten.

Op 14 januari 2009 werd aldus een nieuwe lange termijn kredietovereenkomst afgesloten met Dexia Bank voor het project te Essen (2de fase) ten bedrage van € 1.213.164,72 en voor het project te Zaventem, St. Stevens Woluwe ten bedrage van € 3.061.489,19. De bedragen zullen ter beschikking gesteld worden op resp. 1 maart 2010 en 1 mei 2010 en dienen éénmalig terugbetaald te worden op resp. 1 augustus 2026 en 1 februari 2027. (N.B. Bij de inschatting van de financieringsbehoefte werd rekening gehouden met de ontvangst van de eindeopstalvergoedingen voor de eerste in 1996 e.v. gerealiseerde projecten, zodat de terugbetaling van het kapitaal voor het project Essen reeds in 2026 zal kunnen geschieden en voor het project te Sint-Stevens-Woluwe in 2027.) Uitgezonderd de looptijd en de marge van 110 basispunten aangerekend door Dexia Bank bovenop de IRS ASK DURATION rentevoet, bevat deze nieuwe lening dezelfde modaliteiten als de voorgaande lening van 31,5 miljoen euro. *(Gezien Dexia Bank bewaarder en promotor is van de vastgoedbevak, werd deze verrichting conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar gemaakt op 23 februari 2009.)*

Op 6 maart jl. werd een nieuwe offertevraag door de vennootschap uitgeschreven voor de financiering van het project te Nijlen voor de vzw Zusters van Berlaar voor een bedrag van € 1.358.100,72. De overeenkomst werd afgesloten met ING Bank als meest gunstige. Ook voor deze ontlening werd de looptijd beperkt in functie van de bedragen die Serviceflats Invest zal ontvangen van de eindeopstalvergoedingen voor de eerste gerealiseerde projecten die met eigen middelen van de vennootschap werden gefinancierd. Er werd een krediet afgesloten op basis van een vaste rentevoet van 5,4%, zijnde de Forward IRS Ask

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Duration verhoogd met 105 basispunten. *(in tegenstelling tot de vorige ontleningen, gebeurde dit niet in combinatie met een swap-verrichting)* Verhoogd met een marge van 50 basispunten wordt deze rentevoet opgenomen in de leasingovereenkomst. Voor alle toekomstige (nieuwe) financieringen zal eveneens rekening gehouden worden met de gelden die vrijkomen door de terugbetaling van de eindeopstalvergoedingen van de eerste gerealiseerde projecten.

VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN HET BOEKJAAR

Financieringsstrategie en dekking van het renterisico

Serviceflats Invest dient de nodige lange en korte termijnkredieten op te nemen om enerzijds tijdelijk haar werkkosten en anderzijds haar investeringen in serviceflatgebouwen te financieren.

Op 30 juni 2009 bedraagt de schuldgraad van de Bevak 28,63% wat beduidend lager is dan de wettelijke maximaal toegestane schuldgraad van 65% (KB van 10 april 1995 gewijzigd bij KB van 21 juni 2006).

Korte termijn

Tijdens de bouwfase worden de vorderingsstaten van de aannemers vereffend met kredieten waarvoor Serviceflats Invest een korte termijn financiering via straight loans afsluit. De tijdelijke liquiditeitsbehoeften werden gedurende het eerste semester van boekjaar 2009 gefinancierd door een kredietlijn bij Dexia Bank tot een maximaal bedrag van € 5.000.000,00 met als uiterste terugbetalingsdatum 31 mei 2009. Dit krediet werd vervangen door een nieuwe kredietlijn bij Dexia Bank tot een maximaal bedrag van € 10.000.000,00 met als uiterste terugbetalingsdatum 30 september 2009. Ondanks de hogere marge die door de bank wordt aangerekend door de huidige gewijzigde marktomstandigheden, blijft de kostprijs voor deze nieuwe ontleningen beperkt omwille van de daling van de rentevoeten. De impact van deze rentelasten wordt voor de vennootschap grotendeels geneutraliseerd doordat een deel van de rentelasten, tot de euribor verhoogd met een marge van 50 basispunten, als prefinancieringskosten worden opgenomen in het investeringsbedrag dat de leasingnemer verschuldigd is als eindeopstalvergoeding.

De totale kost van de straight loans gedurende het eerste halfjaar van boekjaar 2009 bedraagt € 26.443,55. De gemiddelde rentevoet van de opgenomen korte termijn financieringen tijdens de eerste helft van het boekjaar, bedraagt 2,841%.

Lange termijn

Vanaf de oplevering van een gebouw worden de investeringskosten (i.e. de terugbetalingen van voormelde korte termijn financieringen) vervolgens gefinancierd door een krediet op lange termijn (zie "Afsluiten nieuwe financieringsovereenkomsten) waarbij de intrestlasten die Serviceflats Invest (in voorkomend geval op basis van de swapovereenkomst) betaalt aan de bank mits toevoeging van een marge als erfpachtvergoeding doorgerekend worden in de leasingovereenkomst. De hoogte van de verschuldigde lange termijn rentevoeten, wordt beïnvloed door de huidige hogere marges die de bank aanrekent. Ingevolge de huidige financiële crisis kan verwacht worden dat ook voor de nieuwe kredietlijnen hogere marges zullen worden aangerekend (zie al de huidige hogere financieringskost voor zowel de nieuwe financieringen bij Dexia voor de projecten Zaventem en Essen als voor de financiering van het project te Nijlen). De totale ontleningskost blijft evenwel nog relatief laag omwille van de huidige lage basisrentevoeten.

In het kader van de lening bij Dexia Bank tot 31,5 miljoen euro, werden reeds voor 10 projecten de gelden opgenomen. De schuldenlast m.b.t. deze opnames van leningen bedraagt op 30 juni 2009 € 19.817.565,83. Gezien deze langlopende financiering gebaseerd is op een vlottende rentevoet, is een renterisico aanwezig bij een eventuele rentestijging. Dit risico wordt ingedekt door het afsluiten van intrest rate swaps voor

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

hetzelfde bedrag als de langlopende financieringen: de vlottende rentevoet die verschuldigd is aan Dexia Bank voor de langlopende financieringen wordt ingedekt door de vlottende rentevoet die de vennootschap ontvangt uit de afgesloten swap-verrichting. Per project worden bij de terbeschikkingstelling van het gebouw (= aanvang erfpachtperiode van 27 jaar) aldus gelden opgenomen aan een vlottende rentevoet welke door middel van een swap-verrichting wordt omgezet naar een vaste rentevoet voor een periode van 27 jaar. Deze vaste rentevoet wordt overgenomen in de betreffende leasingovereenkomst, verhoogd met een marge, ter bepaling van de door het OCMW of de vzw verschuldigde canon-vergoeding. Na 27 jaar, op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan Dexia (het zijn m.a.w. "bulletkredieten"). De intresten worden terugbetaald met de ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijks canon). Om de leasingnemers de mogelijkheid te bieden vooraf vastgelegde (forward) Intrest Rate Swaps rentevoeten te kunnen vastleggen middels een swapverrichting, werd een ISDA-overeenkomst afgesloten. Op 30 juni 2009 werden forward rentevoeten vastgelegd voor 14 projecten aan een gemiddelde vaste rentevoet van 4,44% (exclusief verhoging van 12, 15,4 of 25 basispunten) voor een totaal bedrag van € 31.517.293,74.

De swaps werden afgesloten met dezelfde tegenpartij als de leningen zodat het markt- en tegenpartij- risico beperkt blijft. De schommelingen in reële waarde van deze afgeleide financiële instrumenten worden opgenomen in de winst- en verliesrekening. Dit geldt eveneens voor de bijkomende lening bij Dexia Bank voor de projecten Zaventem en Essen. Uitgezonderd de verhoging van de marge die de bank aanrekenet naar 110 basispunten en een kortere termijn, werd deze ontlening afgesloten met dezelfde modaliteiten als de lening tot 31,5 miljoen euro, zoals hiervoor werd beschreven. De termijn kon beperkt worden gezien de financiering voor de resterende duur van deze onroerende leasingovereenkomsten kan verder gezet worden met eigen middelen welke vanaf 2026 vrijkomen uit de financiering van de eerste projecten opgericht door de vennootschap.

Ten slotte werd voor het project voor de vzw Rusthuizen Zusters van Berlaar te Nijlen een langetermijnfinanciering voor een bedrag van € 1.358.100,72 afgesloten met ING met een looptijd van 16 jaar en 11 maanden. Er werd een vaste rentevoet overeengekomen van 5,4%, zijnde de Forward IRS Ask Duration verhoogd met 105 basispunten. Verhoogd met een marge van 50 basispunten wordt deze rentevoet opgenomen in de leasingovereenkomst.

Het resultaat van de vennootschap wordt mede bepaald door de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten, gezien conform de IFRS regels de variaties van de reële waarden van de afgesloten swap-verrichtingen dienen geboekt te worden via de resultatenrekening. De reële waarde van de afgesloten swap-verrichtingen is op 30 juni 2009 gestegen ten opzichte van deze op 31 december 2008, waardoor het financiële resultaat positief wordt beïnvloed en hierdoor eveneens het eigen vermogen van de vennootschap terug stijgt.

Kredietrisico

De serviceflatgebouwen worden middels een erfpacht ter beschikking gesteld aan OCMW's of vzw's. De nodige gemeentelijke waarborgen worden afgeleverd teneinde te kunnen voldoen aan de bepalingen cfr. de leasingovereenkomst. Hierin wordt o.a. bepaald dat steeds de volledige erfpachtvergoeding verschuldigd is, ongeacht de bezettingsgraad van de serviceflats en dat alle onderhouds en herstellingen ten laste zijn van de leasingnemer. De leegstandsgraad heeft geen impact op de opbrengsten van de bevak.

Wisselkoersrisico

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

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Liquiditeitsrisico

Het kapitaal m.b.t. de leningen op lange termijn aangegaan ten behoeve van de financiering van de serviceflatgebouwen dient door de vennootschap na 27 jaar, op de vervaldatum van de lening, terugbetaald te worden aan Dexia Bank. (het zijn m.a.w. "bulletkredieten"). De naleving van de verbintenissen van Serviceflats Invest ten aanzien van Dexia Bank worden gewaarborgd door het OCMW of de vzw ten belope van het bedrag van de lening.

Ter naleving van de verbintenis van de leasingnemers ten aanzien van Serviceflats Invest tot betaling van de einde-opstalvergoeding worden de door het OCMW of de vzw ontvangen subsidies die zij ontvangen vanwege de Vlaamse gemeenschap gestort op een geblokkeerde rekening. Tevens wordt een gemeentelijke waarborg vereist tot betaling van de verplichtingen van het OCMW ten aanzien van Serviceflats Invest die voortvloeien uit de leasingovereenkomst. Een vzw dient een hypothecair mandaat te verstrekken op de in opstal gegeven gronden, alsook een hypotheek in eerste rang op het erfpachtrecht of een evenwaardige waarborg. Tot betaling van de canonvergoedingen dient een vzw een bankwaarborg te verlenen die gelijk is aan drie jaar canonverplichting.

Interne regels inzake risicobeheer en klokkenluidersregeling

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

MEDEDELINGEN

De Heer Guy Denissen, die sedert de oprichting van de vennootschap als algemeen directeur, nadien ook gedelegeerd bestuurder, het managementteam van de vennootschap leidde, heeft aangekondigd per 1 april 2010 met pensioen te zullen gaan.

Daaropvolgend heeft de Raad van Bestuur beslist de Heer Peter Van Heukelom, gedelegeerd bestuurder, aan te stellen als Algemeen Directeur en daaruit volgend als gedelegeerd bestuurder, dit laatste onder voorbehoud van goedkeuring door de CBFA.

Teneinde de continuïteit van de werking van de vennootschap te waarborgen, zal de Heer Van Heukelom reeds op 1 oktober 2009 in dienst treden als adjunct algemeen directeur. Hij zal daartoe ontslag nemen als gedelegeerd bestuurder, aangeduid door KBC.

Op 15 juni 2009 kondigde de Heer Erik Koeklenberg zijn ontslag aan als vast vertegenwoordiger van Fortis Bank nv, bestuurder van de vennootschap. Hij zal, onder voorbehoud van goedkeuring door de CBFA, opgevolgd worden door de Heer Rudy Degrande.

Tevens werd vanaf 1 augustus 2009 de Heer Luc Discry, als vertegenwoordiger van PricewaterhouseCoopers als Commissaris van de vennootschap, vervangen door de Heer Roland Jeanquart.

TRANSACTIES MET VERBONDEN PERSONEN

Transacties met Dexia Bank nv

Alle vergoedingen die betaald werden aan Dexia Bank in het kader van de reeds met haar afgesloten swapverrichtingen en kredietovereenkomsten, werden beschreven bij "Afsluiten nieuwe financieringsovereenkomsten" en "Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar". Tevens wordt hier de nieuwe overeenkomst toegelicht die werd afgesloten met Dexia Bank tijdens het eerste semester van 2009 voor de financiering van 2 nieuwe projecten. Deze verrichting werd openbaar gemaakt op 23 februari 2009.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Krachtens de overeenkomst "bewaarder" van 30 oktober 1995 (aangepast middels een addendum d.d. 1 oktober 2008) tussen Serviceflats Invest en Dexia Bank, is een vergoeding verschuldigd van 0,02% berekend op de gemiddelde netto-activa. Op 30 juni 2009 bedraagt deze vergoeding € 8.834,42. Tevens is een vergoeding verschuldigd van 1,25% op het bedrag van door Dexia Bank uitbetaalde dividenden van Serviceflats Invest, voor de uitvoering van deze financiële dienst. Op 30 juni 2009 bedraagt deze vergoeding € 63.036,54.

Transacties met de bestuurders

Krachtens de beslissing die de Raad van Bestuur reeds in 2004 heeft genomen, werden op 30 juni 2009 volgende (bruto) vergoedingen uitbetaald aan de bestuurders van de vennootschap:

<u>NAAM</u>	<u>MANDAAT</u>	<u>Vergoeding op 30/06/2009</u>
DENISSEN Guy	<i>Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder</i>	3.500,00
PINTENS Willy	<i>Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder</i>	3.500,00
VAN HEUKELOM Peter	<i>Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder</i>	3.500,00
VAN DEN BROECK Dirk	<i>Bestuurder</i>	1.750,00
SUYKENS Mark	<i>Bestuurder</i>	1.750,00
BLONDEEL Alfons	<i>Bestuurder</i>	1.750,00
DE BRUYN Bart (aan Dexia Bank)	<i>Bestuurder</i>	1.750,00
LINT Myriam (aan Dexia Bank)	<i>Bestuurder</i>	1.750,00
FORTIS BANK - Koeklenberg	<i>Bestuurder</i>	1.750,00
		21.000,00

VOORUITZICHTEN

Zoals reeds gemeld in het voorgaande jaarverslag, behoudt de bevak haar prognose dat, behoudens onvoorziene omstandigheden voor het boekjaar 2009 een lichte stijging van de omzet ten opzichte van het voorbije boekjaar 2008 kan verwacht worden, tengevolge van de stijging van het aantal opgeleverde projecten en een mogelijke verhoging van de canonontvangsten ingevolge de indexatie van de erfpachtvergoedingen van de afgesloten overeenkomsten van onroerende leasing. De vennootschap verwacht voor de komende boekjaren intense bouwactiviteiten ter uitvoering van de laatst geplande projecten. Omwille van de daaraan verbonden verhoogde werking- en financieringskosten zal de winst voor de volgende boekjaren lichtjes dalen. Ingevolge het stabiel karakter van de canonontvangsten, de economische indekking van het renterisico op de financiering en de huidige kostenstructuur kan de raad haar dividendprognose behouden en kan de aandeelhouder ook voor de volgende boekjaren een stabiel dividend verwachten.

Volgens de huidige planning der werken zullen vanaf boekjaar 2013 ook de in 2009, 2010, 2011 en 2012 gebouwde projecten opbrengsten genereren, waardoor de omzet opnieuw zal stijgen.

Na het afronden van de actieve bouwperiode, zullen de werkingskosten van de vennootschap stilaan afnemen, terwijl de onroerende leasingovereenkomsten van lange duur (30 jaar) die de vennootschap afsluit met de OCMW's en vzw's, canonopbrengsten verzekeren welke jaarlijks aangepast worden aan de index der consumptieprijzen. De vennootschap zal haar activiteit dan beperken tot het beheren van haar vastgoed.

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. Op 30 juni 2009 dient de vennootschap een negatieve waarde op te nemen als reële waarde van de afgesloten swap verrichtingen t.b.v. € 2.359.522,42, terwijl dit op 31 december 2008 nog € 4.666.763,52 negatief bedroeg. 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. Rekening houdende met de elementen die op dit moment gekend zijn, kunnen de aandeelhouders ook de komende jaren een stabiel dividend verwachten.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

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

IV. VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN VAN HET EERSTE SEMESTER

Het halfjaarlijks financieel verslag werd opgemaakt overeenkomstig IAS 34. De waarderingsregels voor de opmaak van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek als deze toegepast voor het boekjaar eindigend op 31 december 2008. Er werden tot 30 juni 2009 geen nieuwe standaarden of interpretaties toegepast, behoudens de toevoegingen vereist door de gewijzigde norm IAS 1. De jaarrekening wordt voorgesteld conform het KB van 21 juni 2006.

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 werden beschreven in het jaarlijks financieel verslag van boekjaar 2008, hetwelke te verkrijgen is op de zetel van de vennootschap, alsook op de website www.sfi.be.

KERNRESULTATEN

	<u>30/06/2009</u>	<u>31/12/2008</u>	<u>30/06/2008</u>
Huurinkomsten			
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	3.423.684,68	6.461.381,14	3.159.957,96
Operationeel Vastgoedresultaat	3.423.684,68	6.461.381,14	3.159.957,96
Algemene kosten van de vennootschap	-613.668,48	-1.118.107,66	-561.356,87
Andere operationele opbrengsten en kosten	914.635,28	1.166.605,37	763.548,60
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	<i>-9.793.097,07</i>	<i>-7.220.236,95</i>	<i>-4.366.314,34</i>
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	<i>10.578.148,36</i>	<i>8.129.514,74</i>	<i>5.005.307,54</i>
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	<i>129.583,99</i>	<i>257.327,58</i>	<i>124.555,40</i>
Operationeel resultaat	3.724.651,48	6.509.878,85	3.362.149,69
Financiële opbrengsten	2.200.003,06	257.135,36	360.293,07
Interestkosten	-236.783,93	-857.953,48	-351.956,48
Andere financiële kosten	-410,98	-5.742.088,41	-299,68
Financieel resultaat	1.962.808,15	-6.342.906,53	8.036,91
Resultaat voor belastingen	5.687.459,63	166.972,32	3.370.186,60
Belastingen	-7.182,00	-13.707,39	-6.387,67
Netto resultaat	5.680.277,63	153.264,93	3.363.798,93
<i>per aandeel</i>	<i>556,34</i>	<i>15,01</i>	<i>329,46</i>
Minimaal uit te keren resultaat (a)	2.350.970,95	4.160.688,97	2.086.908,08
<i>per aandeel</i>	<i>230,26</i>	<i>407,51</i>	<i>204,40</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 minimaal 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. Deze uitkeringsplicht geldt enkel indien er winst van het boekjaar is.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

TOELICHTING

De belangrijkste opbrengst van de bevak, zijnde de ontvangen huurgelden uit de financiële leasingovereenkomsten, stijgt met 8 % ten opzichte van dit van het eerste semester van 2008, omwille van de bijkomend in erfpacht gegeven projecten en de contractuele jaarlijkse indexaties van de reeds lopende erfpachtvergoedingen (= canon). De huurinkomsten werden evenwel gecorrigeerd door de geactualiseerde afname van de voorheen geboekte winstmarge m.b.t. de projecten, welke tijdens de oplevering reeds werd opgenomen in de winst- en verliesrekening bij de operationele opbrengsten. Deze afname bedraagt op 30 juni 2009 € 123.265,61.

De algemene kosten van de vennootschap zijn vooral toegenomen door de stijging van de loonkosten. De operationele opbrengsten worden voor het grootste deel vertegenwoordigd door de opname 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 voor het eerste semester van 2009 van € 785.051,29.

Tijdens het eerste semester is de reële waarde van de afgesloten swap-verrichtingen voor de externe projectfinancieringen, positief geëvolueerd naar een negatieve waarde van € 2.359.522,42 ten opzichte van een negatieve waarde van € 4.666.763,52 op 31 december 2008. Door de invoering van de IFRS normen dient hierdoor een financieel resultaat opgenomen te worden van € 2.083.069,07.

Het netto resultaat werd boekhoudkundig aldus zeer sterk beïnvloed door de toepassing van de IFRS regels. Serviceflats Invest benadrukt nogmaals dat dit over een pure boekhoudkundige impact gaat en dat de geactualiseerde winstmarge die wordt toegewezen aan de projecten en de impact van de reële waarde van afgesloten swap-verrichtingen geen gerealiseerde resultaten zijn. Zij worden conform het KB van 21 juni 2006 niet in rekening gebracht bij de berekening van het minimaal uit te keren resultaat. Rekening houdende met deze bepalingen, zou het minimum uit te keren resultaat op 30 juni 2009 € 2.350.970,95 bedragen t.o.v. € 2.086.908,08 op 30 juni 2008.

BALANS

	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2008
Vorderingen financiële leasings	86.523.922,45	84.869.244,81	83.122.509,93
Totaal eigen vermogen	76.930.657,59	76.406.429,96	79.616.963,96
Balanstotaal	111.293.707,48	105.661.180,97	102.522.316,64

SCHULDGRAAD (b)

28,63% **23,03%** **22,14%**

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

INVENTARISWAARDE PER AANDEEL EN VERGELIJKING MET DE BEURSKOERS

	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2008
Netto-activa van de vennootschap	76.930.657,59	76.406.429,96	79.616.963,96
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210	10.210
Inventariswaarde per aandeel	7.534,83	7.483,49	7.797,94
Beurskoers op afsluitdatum	9.195,00	8.650,00	9.050,00

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING (STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME)

	30/06/2009	30/06/2008
I. Huurinkomsten (+)		
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	3.423.684,68	3.159.957,96
NETTO HUURRESULTAAT	3.423.684,68	3.159.957,96
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	3.423.684,68	3.159.957,96
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-613.668,48	-561.356,87
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	914.635,28	763.548,60
andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten	-9.793.097,07	-4.366.314,34
andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten	10.578.148,36	5.005.307,54
overige operationele opbrengsten en kosten	129.583,99	124.555,40
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	3.724.651,48	3.362.149,69
OPERATIONEEL RESULTAAT	3.724.651,48	3.362.149,69
XIX. Financiële opbrengsten (+)	2.200.003,06	360.293,07
XX. Interestkosten (-)	-236.783,93	-351.956,48
XXI. Andere financiële kosten (-)	-410,98	-299,68
FINANCIEEL RESULTAAT (XIX + XX + XXI)	1.962.808,15	8.036,91
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	5.687.459,63	3.370.186,60
XXII. Vennootschapsbelasting (-)	-7.182,00	-6.387,67
BELASTINGEN	-7.182,00	-6.387,67
NETTO RESULTAAT	5.680.277,63	3.363.798,93
<i>Netto resultaat toerekenbaar aan gewone en bijzondere aandeelhouders</i>	<i>5.680.277,63</i>	<i>3.363.798,93</i>
<i>Totaal aantal aandelen</i>	<i>10.210</i>	<i>10.210</i>
<i>Netto resultaat per aandeel</i>	<i>556,34</i>	<i>329,46</i>

Tot op heden heeft de vennootschap geen "ander uitgebreid inkomen" (other comprehensive income) in de zin van IAS 1, waardoor voor beide periodes (zowel voor 30 juni 2008 als voor 30 juni 2009, het "totaal uitgebreid inkomen" (total comprehensive income) overeenstemt met het netto resultaat.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

VERKORTE BALANS (STATEMENT OF FINANCIAL POSITION)

ACTIVA	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2008
I. Vaste Activa	110.312.548,62	105.327.072,19	101.779.335,78
D. Projectontwikkelingen	10.132.425,60	7.469.819,29	4.485.979,15
E. Andere materiële vaste activa	17.442,88	11.036,08	15.618,45
F. Financiële vaste activa	2.182,40	2.182,40	1.343.172,69
G. Vorderingen financiële leasing	86.523.922,45	84.869.244,81	83.122.509,93
H. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	13.636.575,29	12.974.789,61	12.812.055,56
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	<i>917.580,55</i>	<i>320.874,45</i>	<i>332.601,73</i>
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	<i>12.718.994,74</i>	<i>12.653.915,16</i>	<i>12.479.453,83</i>
II. Vlottende activa	981.158,86	334.108,78	742.980,86
D. Handelsvorderingen	234.588,43	45.721,27	162.374,01
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	11.706,93	184.056,17	126.118,27
<i>vennootschapsbelasting</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>612,33</i>
<i>andere</i>	<i>11.706,93</i>	<i>184.056,17</i>	<i>125.505,94</i>
F. Kas en kasequivalenten	668.466,24	44.368,18	380.226,49
G. Overlopende rekeningen	66.397,26	59.963,16	74.262,09
TOTAAL ACTIVA	111.293.707,48	105.661.180,97	102.522.316,64
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	76.930.657,59	76.406.429,96	79.616.963,96
A. Kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00	60.744.395,00
D. Reserves	0,00	0,00	0,00
E. Resultaat	16.186.262,59	15.662.034,96	18.872.568,96
VERPLICHTINGEN	34.363.049,89	29.254.751,01	22.905.352,68
I. Langlopende verplichtingen	22.177.088,25	22.747.677,25	18.080.913,73
B. Langlopende financiële schulden	19.817.565,83	18.080.913,73	18.080.913,73
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	2.359.522,42	4.666.763,52	0,00
E. Andere langlopende verplichtingen	0,00	0,00	0,00
II. Kortlopende verplichtingen	12.185.961,64	6.507.073,76	4.824.438,95
B. Kortlopende financiële schulden	9.000.000,00	4.245.000,00	1.840.000,00
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2.499.008,03	1.891.726,63	2.157.842,78
<i>vennootschapsbelasting</i>	<i>1.385,09</i>	<i>1.203,09</i>	<i>1.281,31</i>
<i>andere</i>	<i>2.497.622,94</i>	<i>1.890.523,54</i>	<i>2.156.561,47</i>
E. Andere kortlopende verplichtingen	544.979,16	116.372,19	617.219,42
F. Overlopende rekeningen	141.974,45	253.974,94	209.376,75
TOT. EIGEN VERMOGEN+VERPLICHTINGEN	111.293.707,48	105.661.180,97	102.522.316,64

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

KASSTROOMTABEL (STATEMENT OF CASH FLOWS)

	<u>30/06/2009</u>	<u>30/06/2008</u>
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	44.368,18	63.909,88
1 KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-1.130.413,40	-1.267.405,69
Resultaat voor betaalde intresten en betaalde belastingen	5.924.243,56	3.722.143,08
betaalde intresten	-236.783,93	-351.956,48
betaalde belastingen	-7.182,00	-6.387,67
Netto resultaat van het boekjaar	5.680.277,63	3.363.798,93
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-2.741.563,94	-755.163,83
Afschrijvingen en waardeverminderingen		
afschrijvingen op materiële activa	3.290,81	4.846,12
Andere niet kas-elementen		
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps	-2.083.069,07	-219.036,63
onroerende leasing-geactualiseerde winstmarge projecten	-785.051,29	-638.993,20
onroerende leasing-afname geactualiseerde winstmarge projecten	123.265,61	98.019,88
NETTO RESULTAAT UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.938.713,69	2.608.635,10
Beweging van de activa	-4.340.235,97	-4.429.937,84
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	-2662.606,31	986.544,16
vorderingen financiële leaseings	-1.654.677,64	-6.657.246,55
Handelsvorderingen – vlottende activa	-188.867,16	1.282.461,35
terug te vorderen belastingen	172.349,24	-40.013,21
andere diverse vorderingen	0,00	48.621,13
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-6.434,10	-50.304,72
Beweging van de verplichtingen	271.108,88	553.897,05
handelsschulden	530.446,96	431.196,77
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	76.834,44	14.290,02
overlopende rekeningen	-336.172,52	108.410,26
NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-4.069.127,09	-3.876.040,79
2 KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-9.697,61	-801,63
andere materiële vaste activa	-9.697,61	-801,63
financiële vaste activa - borgtochten in contanten	0,00	0,00
3 KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	1.764.209,07	1.584.523,93
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	6.491.652,10	6.100.331,05
Toename (+) van de financiële schulden	6.491.652,10	6.100.331,05
Afname (-) van de financiële schulden	0,00	0,00
Betaling dividenden	-4.727.443,03	-4.515.807,12
betalingen dividenden vorig boekjaar-oprichtersaandelen	-75.750,00	-73.500,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-aandelen op naam	-21.210,00	-20.580,00
betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-4.630.483,03	-4.421.727,12
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET HALFJAAR	668.466,24	380.226,49

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

VERKORT MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (*STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY*)

	Kapitaal	<i>Resultaat v/h vorige boekjaar</i>	<i>Resultaat v/h eerste halfjaar</i>	<i>Overgedragen Resultaat</i>	<i>Over te dragen resultaat</i>	Resultaat	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans volgens IFRS op 1 januari 2008	60.744.395,00	7.589.113,26	0,00	2.120.735,28	10.801.821,49	20.511.670,03	81.256.065,03
winst van het eerste halfjaar			3.363.798,93			3.363.798,93	
dividenden vorige boekjaar		-5.002.900,00				-5.002.900,00	
overgedragen resultaat		-2.586.213,26		2.586.213,26		0,00	
Balans volgens IFRS op 30 juni 2008	60.744.395,00	0,00	3.363.798,93	4.706.948,54	10.801.821,49	18.872.568,96	79.616.963,96
Balans volgens IFRS op 1 januari 2009	60.744.395,00	153.264,93		4.706.948,54	10.801.821,49	15.662.034,96	76.406.429,96
winst van het eerste halfjaar			5.680.277,63			5.680.277,63	
dividenden vorige boekjaar		-153.264,93		-4.760.948,54	-295.836,53	-5.156.050,00	
overgedragen resultaat						0,00	
Balans volgens IFRS op 30 juni 2009	60.744.395,00	0,00	5.680.277,63	0,00	10.505.984,96	16.186.262,59	76.930.657,59

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

GESEGMENTEERDE INFORMATIE: BEDRIJFSEGMENTATIE: ERFPACHTVERGOEDINGEN UIT EIGEN OF VREEMDE MIDDELEN

	eigen middelen		vreemde middelen		niet toegewezen		totaal	
	30/06/09	30/06/08	30/06/09	30/06/08	30/06/09	30/06/08	30/06/09	30/06/08
<u>VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING</u>								
huurinkomsten	2.854.502,82	2.764.083,24	599.181,86	395.874,72			3.424.684,68	3.159.957,96
algemene kosten van de vennootschap					-613.668,48	-561.356,87	-613.668,48	-561.356,87
andere operationele kosten en opbrengsten	-579,20	-546,10	121.752,28	71.582,63	8.410,91	53.518,87	129.583,99	124.555,40
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge projecten			785.051,29	638.993,20			785.051,29	638.993,20
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE							3.724.651,48	3.362.149,69
OPERATIONEEL RESULTAAT							3.724.651,48	3.362.149,69
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps			2.083.069,07	219.036,63			2.083.069,07	219.036,63
prefinancieringsopbrengsten			115.976,12	90.065,56			115.976,12	90.065,56
andere financiële opbrengsten					957,87	51.190,88	957,87	51.190,88
interestkosten			-210.340,38	-349.889,26	-26.443,55	-2.067,22	-236.783,93	-351.956,48
andere financiële kosten					-410,98	-299,68	-410,98	-299,68
FINANCIEEL RESULTAAT							1.962.808,15	8.036,91
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2.823.823,62	2.763.537,14	3.494.690,24	1.065.663,48	-631.154,23	-459.014,02	5.687.459,63	3.370.186,60
vennootschapsbelasting					-7.182,00	-6.387,67	-7.182,00	-6.387,67
NETTO RESULTAAT	2.823.923,62	2.763.537,14	3.494.690,24	1.065.663,48	-638.336,23	-465.401,69	5.680.277,63	3.363.798,93
<u>VERKORTE BALANS</u>								
<u>Activa</u>								
projectontwikkelingen			10.132.425,60	4.485.979,15			10.132.425,60	4.485.979,15
financiële activa aan reële waarde - swaps			0,00	1.340.990,29			0,00	1.340.990,29
vorderingen financiële leasing	65.341.378,32	65.342.782,44	21.182.544,13	17.779.727,49			86.523.922,45	83.122.509,93
handelsvorderingen-geactualiseerde winstmarge projecten	9.515.708,07	9.704.192,73	4.120.867,22	3.107.862,83			13.636.575,29	12.812.055,56
overige activa					1.000.784,14	760.781,71	1.000.784,14	760.781,71
	74.857.086,39	75.046.975,17	35.435.836,95	26.714.559,76	1.100.784,14	760.781,71	111.293.707,48	102.522.316,64
<u>Passiva</u>								
eigen vermogen					-76.930.657,59	-79.616.963,96	-76.930.657,59	-79.616.963,96
langlopende financiële schulden			-19.817.565,83	-18.080.913,73			-19.817.565,83	-18.080.913,73
andere langlopende financiële verplichtingen - swaps			-2.359.522,42				-2.359.522,42	0,00
overige verplichtingen					-12.185.961,64	-4.824.438,95	-12.185.961,64	-4.824.438,95
	0,00	0,00	-22.177.088,25	-18.080.913,73	-89.116.619,23	-84.441.402,91	-111.293.707,48	-102.522.316,64

V. INFORMATIE OVER DE EXTERNE CONTROLE

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

VI. VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

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 voor de resterende maanden van het boekjaar en de transacties met verbonden partijen die hebben plaatsgevonden.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

VII. VASTGOEDOVERZICHT

PROJECTEN IN STUDIE OP 30 JUNI 2009

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN			
SCHILDE - Molenstraat	OCMW	24	2.630,88
VORSELAAR - Nieuwstraat	OCMW	22	1.664,42
MOL - Jakob Smitslaan	OCMW	89	23.995,46
VLAAMS-BRABANT			
OPWIJK - Kloosterstraat (fase 2)	OCMW	32	30,00
LENNIK - Stationsstraat	OCMW	16	24.632,89
LIEDEKERKE - Fabriekstraat	OCMW	36	16.550,38
OOST-VLAANDEREN			
ASSENEDE - Boekhoute	OCMW	11	1.604,06
DESTELBERGEN - Heusden, Kouterlaan	OCMW	20	0,00
SINT-NIKLAAS - Azalealaan	OCMW	60	2.013,60
WEST-VLAANDEREN			
BRUGGE - Ten Boomgaard	OCMW	37	55.463,18
BREDENE - Duinenstraat	OCMW	48	11.463,43
HOOGLEDE - Gits, Singellaan	OCMW	20	2.080,88
LIMBURG			
HEUSDEN-ZOLDER - Hesdinstraat	OCMW	28	2.193,28
13 projecten		443	144.322,46

PROJECTEN IN AANBESTEDING / AANBESTEED OP 30 JUNI 2009

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN				
BRECHT - Sint-Job, Zandstraat	OCMW	36	3.587.637,52	26.957,55
NIJLEN - Kerkenvelden	VZW	21	2.237.139,40	18.744,86
BEERSE - Boudewijnstraat	OCMW	37	2.265.646,26	15.216,52
VLAAMS BRABANT				
MEISE - Godshuisstraat	OCMW	41	4.891.865,55	9.685,15
ZAVENTEM - St. Stevens Woluwe	OCMW	15	2.673.964,84	103.504,46
WEST-VLAANDEREN				
BRUGGE - Assebroek, 7-torentjes	OCMW	33	3.336.617,13	3.808,14
KORTEMARK - Hospitaalstraat	OCMW	33	3.153.742,69	17.089,39
7 projecten		216	22.146.613,39	195.006,07

(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)

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

PROJECTEN IN UITVOERING OP 30 JUNI 2009

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aant. flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN				
ESSEN - Maststraat (2 ^{de} fase)	OCMW	10	2.237.139,40	325.358,42
WEST-VLAANDEREN				
BRUGGE - Sint-Pieters, De Vliedberg	OCMW	35	5.656.665,44	1.327.628,76
VLAAMS-BRABANT				
TIENEN - Houtemstr. (fase 2)	OCMW	31	3.307.458,02	1.131.355,23
LIMBURG				
ZONHOVEN – Dijkbeemdenweg (*)	OCMW	40	5.189.962,51	5.463.678,08
BERINGEN – Paal, Klitsbergwijk	OCMW	24	2.780.939,37	1.545.076,58
5 projecten		140	19.172.164,74	9.793.097,07

(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)

(*) project uitgevoerd maar nog niet in gebruik genomen op 30/06/09

UITGEVOERDE, OPGELEVERDE PROJECTEN OP 30 JUNI 2009

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aant. Flats	Aanschaffingswaarde (a)	Reële waarde (x)	Investeringswaarde (y)
ANTWERPEN					
ZWIJNDRECHT–Dorp	OCMW	26	1.651.929,65	2.061.000	2.069.000
ZOERSEL–St.-Antonius	OCMW	24	1.491.391,73	1.767.000	1.773.000
HOOGSTRATEN–Loenh.weg	OCMW	23	1.591.192,89	1.925.000	1.932.000
ARENDONK–Horeman	OCMW	20	1.258.806,57	1.581.000	1.587.000
DEURNE–Boterlaar	OCMW	24	1.642.136,89	2.095.000	2.103.000
KAPellen–Hoogboom	VZW	22	1.386.416,23	1.773.000	1.780.000
KONTICH–Altena	OCMW	25	2.128.076,52	2.706.000	2.718.000
ESSEN–Maststraat	OCMW	20	1.439.363,34	1.843.000	1.851.000
RETIE–Kloosterhof	OCMW	24	1.674.319,74	2.160.000	2.169.000
MERKSEM–De Brem	OCMW	42	2.707.138,69	3.484.000	3.499.000
VOSELAAR–Woestenborghsln	OCMW	17	1.215.136,97	1.571.000	1.578.000
ANTWERPEN–Grisarstraat	OCMW	28	2.453.562,72	3.168.000	3.182.000
HEMIKSEM–St.Bernardusabdij	OCMW	24	1.685.377,26	2.152.000	2.162.000
RAVELS–Mgr. Paapsstraat	OCMW	25	1.836.289,37	2.356.000	2.367.000
BRECHT–Gasthuisstraat	OCMW	25	1.903.193,13	2.311.000	2.321.000
EKEREN–Geestenspoor	OCMW	19	1.731.724,68	1.684.000	1.693.000
WEST-VLAANDEREN					
HOOGLEDE–Hogestraat	OCMW	22	1.437.339,01	1.803.000	1.810.000
LICHTERVELDE–Statiestr.	OCMW	19	1.230.240,98	1.558.000	1.564.000
TORHOUT–K. de Goedelaan	OCMW	21	1.306.796,30	1.623.000	1.629.000
LO-RENINGE–Reninge	OCMW	10	698.604,38	868.000	871.000
ROESELARE–Centrum	OCMW	30	1.901.389,12	2.424.000	2.434.000
ZEDELGEM–Loppem	OCMW	14	995.172,10	1.273.000	1.278.000
WAREGEM–Zuiderlaan	OCMW	63	4.854.264,93	6.275.000	6.302.000
WERVIK–Gasstraat	OCMW	17	1.215.889,38	1.546.000	1.552.000
BRUGGE–St.-Andries	OCMW	36	2.718.417,54	3.452.000	3.466.000
MENEN–Lauwe	OCMW	19	1.385.782,73	1.787.000	1.795.000
MOORSLEDE–Markstraat	OCMW	17	1.411.631,96	1.480.000	1.486.000

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

OOST-VLAANDEREN					
NINOVE-Denderwindeke	OCMW	20	1.212.658,83	1.509.000	1.515.000
ASSENEDE-Bassevelde	VZW	15	888.510,01	1.117.000	1.121.000
AALST-Moorsel	OCMW	47	2.924.145,95	3.678.000	3.692.000
NINOVE-Burchtstraat	OCMW	17	1.149.451,51	1.467.000	1.473.000
ASSENEDE-Oosteeklo	OCMW	16	1.046.421,43	1.342.000	1.347.000
DE PINTE-Bommelstraat	OCMW	20	1.355.767,48	1.734.000	1.741.000
HAMME-Roodkruisstraat	OCMW	20	1.361.852,97	1.743.000	1.750.000
DEINZE-Ten Bosse	VZW	19	1.204.571,93	1.552.000	1.559.000
HAMME-Moerzeke	OCMW	11	990.381,90	1.244.000	1.250.000
ZULTE-Pontstraat	VZW	26	1.920.143,59	2.220.000	2.226.000
WAASMUNSTER-Molenstraat	OCMW	24	2.064.529,27	1.869.000	1.879.000
DESTELBERGEN-	OCMW	20	1.998.805,04	1.877.000	1.887.000
SINT-NIKLAAS-Zwijgershoek	OCMW	36	3.372.294,64	3.425.000	3.434.000
VLAAMS-BRABANT					
OPWIJK-Kloosterstraat	OCMW	13	815.873,14	1.025.000	1.029.000
KORTENBERG-Leuvenestnwg	OCMW	24	2.394.240,39	2.107.000	2.118.000
TIENEN-Houtemstraat	OCMW	31	3.384.360,97	3.275.000	3.292.000
ZAVENTEM-Sterrebeek, Mechelsesteenweg	OCMW	15	1.802.552,35	1.656.000	1.665.000
LIMBURG					
HAMONT-De Kempkens	OCMW	16	1.078.707,46	1.376.000	1.382.000
LEOPOLDSBURG-Heppen	OCMW	19	1.435.709,20	1.842.000	1.850.000
ZONHOVEN-Rozenkransweg	OCMW	31	2.154.751,95	2.776.000	2.788.000
LEOPOLDSBURG-Centrum	OCMW	31	2.304.535,76	2.922.000	2.936.000
AS-Dorpstraat	OCMW	18	1.457.524,43	1.820.000	1.829.000
HAMONT-Achel-Michielsplein	OCMW	25	3.144.985,21	3.059.000	3.068.000
DILSEN-STOKKEM-Langs de Graaf	OCMW	28	3.296.462,37	3.312.000	3.329.000
51 projecten		1.198	91.710.822,59	108.673.000	109.131.000

(a) geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief BTW, inclusief de contractuele vooruitbetalingen

(y) investeringswaarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige= waarde v/h gebouw rek. houdende met de toekomstige cash-flows tot het einde van de erfpacht geactualiseerd op vandaag en de marktwaarde v/h gebouw, incl. kosten

(x) reële waarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige= investeringswaarde, exclusief 0,2% registratierechten op de resterende cash-flows

VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE

Uitgevoerde projecten

Serviceflats	Residentie	Adres	Reële Waarde	Investeringswaarde
OCMW Zwijndrecht	"t Lam"	Zwijndrecht - Dorp Oost	2.061.000	2.069.000
OCMW Zoersel	"De Loteling"	Zoersel, St. Antonius - Kapellei	1.767.000	1.773.000
OCMW Hoogstraten	"De Linde"	Hoogstraten - Loenhoutseweg	1.925.000	1.932.000
OCMW Arendonk	"De Peulder"	Arendonk - Bellekens, De Horeman	1.581.000	1.587.000
OCMW Antwerpen	"Papegaaienhof"	Deurne - De Boeyln/Boerlaar	2.095.000	2.103.000
VZW Welvaart	"d'Hoge Bomen"	Kapellen - Hoogboomsesteenweg	1.773.000	1.780.000
OCMW Kontich	"Altena"	Kontich - Antwerpsesteenweg	2.706.000	2.718.000
OCMW Essen	"Mastbos"	Essen - Maststraat	1.843.000	1.851.000
OCMW Retie	"Kloosterhof"	Retie - Boekweitbaan	2.160.000	2.169.000
OCMW Antwerpen	"De Brem II"	Merksem - De Brem	3.484.000	3.499.000
OCMW Vosselaar	"t Kloosterhof"	Vosselaar - P. Woestenborghsln/Bergakker	1.571.000	1.578.000
OCMW Antwerpen	"Adolf Stappaerts"	Antwerpen - Professor Claraplein (AKA)	3.168.000	3.182.000

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

OCMW Hemiksem	"Sint-Bernardus"	Hemiksem - Sint-Bernardusabdij	2.152.000	2.162.000
OCMW Ravels	"De Wilders"	Ravels - Mgr. Paapsstraat	2.356.000	2.367.000
OCMW Brecht	"Het Sluisken"	Brecht - Gasthuisstraat	2.311.000	2.321.000
OCMW Antwerpen	"Geestenspoor"	Ekeren - Geestenspoor	1.684.000	1.693.000
OCMW Hooglede	"Zevékote"	Hooglede - Stadenstraat/Hogestraat	1.803.000	1.810.000
OCMW Lichtervelde	"D'Hooge"	Lichtervelde - Statiesstraat/Dr. Roelenslaan	1.558.000	1.564.000
OCMW Torhout	"Roger Windels"	Torhout - Karel de Goedelaan	1.623.000	1.629.000
OCMW Lo-Reninge	"Soetschip"	Lo-Reninge, Reninge - Lostraat	868.000	871.000
OCMW Roeselare	"Zilverschoon"	Roeselare - Beversesteenweg	2.424.000	2.434.000
OCMW Zedelgem	"Eugenie Soenens"	Zedelgem, Loppem - Ieperweg	1.273.000	1.278.000
OCMW Waregem	"De Varent"	Waregem - Zuiderlaan	6.275.000	6.302.000
OCMW Wervik	"Ter Drapiers"	Wervik - Gasstraat	1.546.000	1.552.000
OCMW Brugge	"Meulewech"	Brugge, St. Andries - Pastoriestraat	3.452.000	3.466.000
OCMW Menen	"De Vlasblomme"	Menen - Deken Darrasstr./Grote Molenstr.	1.787.000	1.795.000
OCMW Moorslede	"Leonie"	Dadizele - Leonie de Croixstraat	1.480.000	1.486.000
OCMW Ninove	"De Lavondel"	Denderwindeke - Steenweg op Edingen	1.509.000	1.515.000
VZW St.-Bernardus	"Noach"	Assenede, Bassev.- Nieuwe Boekhoutestr.	1.117.000	1.121.000
OCMW Aalst	"De Kaalberg"	Moorsel - Pacting	3.678.000	3.692.000
OCMW Ninove	"Denderzicht"	Ninove - Burchtstraat	1.467.000	1.473.000
OCMW Assenede	"Aster"	Oosteeklo - Koning Albertstraat	1.342.000	1.347.000
OCMW De Pinte	"Herfstdroom"	De Pinte, Polderbos - Bommelstraat	1.734.000	1.741.000
OCMW Hamme	"Den Eendengaerd"	Hamme - Roodkruisstraat	1.743.000	1.750.000
VZW St. Vincentius	"Ten Bosse II"	Deinze - Ten Bosse	1.552.000	1.559.000
OCMW Hamme	"Den Craenevliet"	Hamme, Moerzeke - Killestraat	1.244.000	1.250.000
VZW St. Vincentius	"Ponthove"	Zulte - Pontstraat	2.220.000	2.226.000
OCMW Waasmunster	"Cuesta"	Waasmunster - Molenstraat	1.869.000	1.879.000
OCMW Destelbergen	"De Lijsterbes"	Heusden - Steenvoordestraat	1.877.000	1.887.000
OCMW Sint-Niklaas	"De Goudbloem"	Sint-Niklaas - Zwijgershoek	3.425.000	3.434.000
OCMW Opwijk	"Den Eikendreef"	Opwijk - Kloosterstraat	1.025.000	1.029.000
OCMW Kortenberg	"Dry Coningen"	Kortenberg - Leuvensesteenweg	2.107.000	2.118.000
OCMW Tienen	"Houtemhof"	Tienen - Houtemstraat	3.275.000	3.292.000
OCMW Zaventem	"De Sterre"	Sterrebeek - Mechelsesteenweg	1.656.000	1.665.000
OCMW Hamont-Achel	"De Kempkens II"	Hamont - De Kempkens	1.376.000	1.382.000
OCMW Leopoldsburg	"t Heppens Hof"	Heppen - Hamssesteenweg	1.842.000	1.850.000
OCMW Zonhoven	"De Parel"	Zonhoven - Rozenkransweg	2.776.000	2.788.000
OCMW Leopoldsburg	"Chazal"	Leopoldsburg - De Wittelaan	2.922.000	2.936.000
OCMW As	"Kompas"	As - Dorpsstraat	1.820.000	1.829.000
OCMW Hamont-Achel	"De Lier"	Achel - Michielsplein	3.059.000	3.068.000
OCMW Dilsen-Stokkem	"niet gekend"	Dilsen-Stokkem	3.312.000	3.329.000
TOTAAL UITGEVOERDE PROJECTEN			108.673.000	109.131.000

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Projecten in uitvoering

Serviceflats	Residentie	Adres	Aanschaffingswaarde (*)
OCMW Essen	"niet gekend"	Essen – Maststraat	325.358
OCMW Brugge	"niet gekend"	Brugge, St. Andries – Pastoriestraat	1.327.629
OCMW Tienen	"niet gekend"	Tienen - Houtemstraat	1.131.355
OCMW Zonhoven	"niet gekend"	Zonhoven – Rozenkransweg	5.463.678
OCMW Beringen	"niet gekend"	Paal – Klitswijkberg	1.545.077
TOTAAL PROJECTEN IN UITVOERING			9.793.097

(*) wat betreft de projecten in uitvoering, stemt de waardering overeen met de geactiveerde kosten, zoals deze werden opgenomen bij de rubriek "projectontwikkelingen" - de projecten in voorbereiding, eveneens begrepen bij de rubriek "projectontwikkelingen" voor een totaal bedrag van € 339.328,53 worden niet door de vastgoeddeskundige gewaardeerd

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

Conform het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, gewijzigd door het KB van 21 juni 2006, dient de vennootschap de serviceflatgebouwen in haar bezit door een onafhankelijke vastgoeddeskundige te laten waarderen.

Er wordt hierbij volledigheidshalve op gewezen dat de serviceflats evenwel, ingevolge de toepassing van IAS/IFRS, niet als vastgoed op de activa worden geboekt, maar met toepassing van IAS 17 worden opgenomen als financiële vordering op de tegenpartij, zijnde de OCMW's en vzw's. Meer informatie inzake de boekingswijze is opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van boekjaar 2008.