

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
BEKENDMAKING DINSDAG 31 AUGUSTUS 2010 VÓÓR BEURSTIJD

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2010 tot 30 juni 2010
NIET GEREVISEERD

FORTIS BANK

DEXIA BANK

KBC BANK

PETERCAM

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
BEKENDMAKING DINSDAG 31 AUGUSTUS 2010 VÓÓR BEURSTIJD

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2010 tot 30 juni 2010
NIET GEREVISEERD

INHOUDSTAFEL

I.	INLEIDING	2
II.	ALGEMENE INFORMATIE	4
III.	TUSSENTIJD'S JAARVERSLAG PER 30 JUNI 2010	10
IV.	VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN VAN HET EERSTE SEMESTER	17
V.	INFORMATIE OVER DE EXTERNE CONTROLE	24
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 niet herzien, noch geïndexeerd. Deze vergoeding vertegenwoordigt de terugbetaling van het kapitaal dat door Serviceflats Invest werd geïnvesteerd. De uitvoeringstermijn van het geheel der bouwwerken, sleutel op de deur, bedraagt gemiddeld 14 kalendermaanden maar, met inbegrip van de aanbestedingsprocedure en de aanvraag voor de bouwvergunning, is de gemiddelde doorlooptijd zo'n 2 jaar. Na oplevering van het serviceflatgebouw gaat een erfpachtperiode in van 27 jaar gedurende dewelke het OCMW of de vzw het volle genot heeft van het gebouw en volledig instaat voor de uitbating ervan als serviceflatgebouw en dit tegen betaling van een maandelijkse canon per flat. De canon vertegenwoordigt de rentevergoeding op het door Serviceflats Invest geïnvesteerde kapitaal en wordt jaarlijks geïndexeerd. Gedurende de overbruggingstijd na het eindigen van de erfpachtperiode tot aan het einde van het 30-jarig recht van opstal loopt een huurovereenkomst gedurende dewelke het OCMW of de vzw een vergoeding verschuldigd is conform de 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 jaarlijkse subsidie van € 1.140,43 ontvangen. (*principeel 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*).

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

ALGEMENE OVEREENKOMST MET DE VLAAMSE REGERING

De vastgoedbevak Serviceflats Invest en de Vlaamse Regering sloten ruim 14 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. Op 14 maart 2008 werd een 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 dit addendum 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 2010 werden reeds 1.303 serviceflats opgeleverd. De laatste serviceflats zullen volgens de huidige planning der werken, voltooid zijn in de loop van 2014. 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 subsidiëeringsvoorwaarden 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 16 jaar en de laatste opstalrechten zullen vermoedelijk over 32 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 door de Heer Roland JEANQUART, erkend revisor (A01313)
Interne Audit	Mazars Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Anton NUTTENS
Vastgoedexpert	Winssinger & Vennoten nv
Toezicht	Commissie voor het Bank-, Financie- & Assurantiewezen

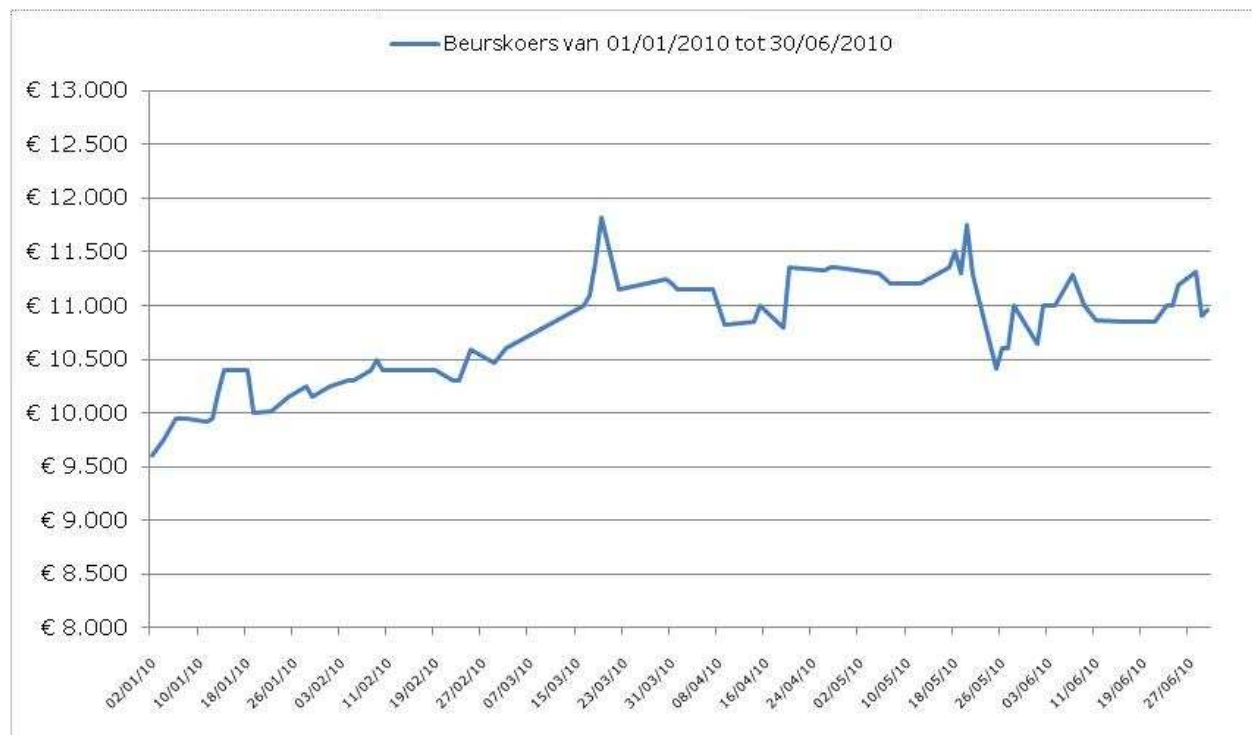
Serviceflats Invest nv

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 Pachecolaan 44, 1000 Brussel	80	€ 475.960,00	53,33 %	0,79 %
Fortis Bank nv Warandeborg 3, 1000 Brussel	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
KBC Bank nv Havenlaan 12, 1080 Brussel	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
Petercam nv St-Goedeleplein 19, 1000 Brussel	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 %

HET AANDEEL VAN SERVICEFLATS INVEST OP DE BEURS



Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

RAAD VAN BESTUUR

Op 30 juni 2010 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:
op voordracht van de bijzondere aandeelhouders:

- Mark Suykens Voorzitter van de raad van bestuur
- Willy Pintens Gedelegeerd bestuurder
- Guy Denissen Gedelegeerd bestuurder (*tot 31 maart 2010*)
- Peter Van Heukelom Gedelegeerd bestuurder (*vanaf 1 april 2010*)
- Myriam Lint Bestuurder
- Bart De Bruyn Bestuurder
- Dirk Van den Broeck Bestuurder
- Fortis Bank n.v., vertegenwoordigd door Rudy Degrande Bestuurder
- Hubert De Peuter Bestuurder (*vanaf 13 januari 2010*)

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 § 4 van het Wetboek van Vennootschappen worden beschouwd: de Heer Mark Suykens en de Heer Alfons Blondeel.

Alle mandaten nemen een einde na de algemene vergadering van mei 2011.

COMITÉS

De wet van 17 december 2008 verplicht beursgenoteerde vennootschappen om binnen hun wettelijk bestuursorgaan een auditcomité op te richten en de nieuwe wet van 6 april 2010 (*) legt de verplichting op een remuneratiecomité op te richten. Met, voor het boekjaar 2009, een gemiddeld aantal van 6,5 werknemers (in voltijdse equivalenten) en een netto-omzet van € 6.945.070,16, is Serviceflats Invest als zogenaamde "kleinere" genoteerde vennootschap, vrijgesteld van de verplichting tot oprichting van deze comités.

De aan deze comités toegewezen taken dienen uitgevoerd te worden door de raad van bestuur op voorwaarde dat de vennootschap over ten minste één onafhankelijk bestuurder beschikt en dat de voorzitter van de raad van bestuur een niet-uitvoerend bestuurder is.

De aan het auditcomité toegewezen taken (*bedoeld in art. 526bis § 4 van het Wetboek van Vennootschappen*) en de aan het remuneratiecomité toegewezen taken (*bedoeld in de nieuwe § 3 van art. 96 van het Wetboek van Vennootschappen*) worden uitgevoerd door de raad van bestuur als geheel, waarbij de Heren Alfons Blondeel (bestuurder op voordracht van de gewone aandeelhouders) en Mark Suykens (voorzitter van de raad van bestuur) als niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen kunnen beschouwd worden.

Door haar beperkte personeelskader heeft Serviceflats Invest geen ondernemingsraad (*wet van 20 september 1948*).

() De nieuwe wet van 6 april 2010 legt nieuwe regels vast voor de verloning van de bestuurders en het topmanagement van beursgenoteerde vennootschappen die vanaf boekjaar 2011 toegelicht moeten worden in het remuneratieverslag (bedoeld in § 3 van art. 96 van het Wetboek van Vennootschappen), alsook vanaf het boekjaar 2010 de verplichting om een verklaring op te nemen in haar jaarverslag waarin haar praktijken inzake deugdelijk bestuur worden toegelicht (bedoeld in § 2 van art. 96 van het Wetboek van Vennootschappen).*

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, alsook overeenkomstig de Circulaire FMI/2007_d.d. 9 december 2009. 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 communicaties 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 2010

Halfjaarlijks financieel verslag	31 augustus	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 30/09/2010	9 november	Beschikbaar op de website

Kalender 2011

Jaarlijks financieel verslag	2 mei	Beschikbaar op de website
Gewone Algemene Vergadering	18 mei	11 uur Österriethuis, Meir 85, Antwerpen
Tussentijdse verklaring 31/03/2011	19 mei	Beschikbaar op de website
Betalbaarstelling dividend	26 mei	
Halfjaarlijks financieel verslag	31 augustus	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 30/09/2011	9 november	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 (*voorheen 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 het KB met betrekking tot de vastgoedbevaks d.d. 10 april 1995. Deze woningcomplexen kunnen in leasing gegeven worden en dit kan de hoofdactiviteit van de bevak zijn.

DIVIDENDPOLITIEK

Overeenkomstig artikel 20 § 4 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (*voorheen artikel 119, §4 van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten*), 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.

FISCAAL

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

Vennootschapsbelasting

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

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

Roerende voorheffing

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) onaangetaast blijft.

Successierechten

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van successierechten (*Wetboek der successierechten, Vlaamse Gewest, artikel 55bis - Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995 - 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 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.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

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 2010 € 20,77. Deze maximale dagprijs wordt gegarandeerd zolang men eigenaar blijft van minstens tien aandelen en voor zover het pand op de naakte eigendom van deze aandelen, zoals voorzien in de modaliteiten van het woonvoorrangrecht, gevestigd blijft.

Ingevolge de beslissing van de raad van bestuur wordt vanaf de leasingovereenkomsten afgesloten na 1 augustus 2001 overeengekomen met de OCMW's en vzw's dat Serviceflats Invest het eventuele verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigden en andere bewoners ten laste zal nemen. Deze ingevoerde maatregel kan een beperkte financiële weerslag hebben voor de vennootschap. De exacte weerslag is afhankelijk van het effectieve aantal aandeelhouders dat een beroep zal doen op het woonvoorrangrecht in de betreffende projecten, en een berekening van een betrouwbare provisie is hierdoor onmogelijk.

Op 30 juni 2010 maken 3 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht. Enkel voor het project te Kapellen dient de vennootschap een tussenkomst te verlenen aan de betrokken verhuurder van € 579,20 voor het eerste halfjaar van 2010, zijnde het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de vzw gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Bij de twee andere aandeelhouders die gebruik maken van hun woonvoorrangrecht, is er geen overschrijding van de maximale dagprijs. Hiervoor dient de vennootschap geen tussenkomst te verlenen. Sinds het begin van deze maatregel tot en met juni 2010 betaalde de vennootschap een totale bijdrage van € 4.207,40.

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

III. TUSSENTIJD'S JAARVERSLAG PER 30 JUNI 2010

UITVOERING VAN HET INVESTERINGSPROGRAMMA

De vennootschap werkt de reeds in 2008 geconsolideerde vastgoedportefeuille conform de overeenkomst met de Vlaamse Gemeenschap verder af. Het volledige investeringsprogramma werd vastgelegd op 2000 flats.

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 vier bijkomende projecten voor in totaal 130 flats opgenomen op een wachtlijst.

Voor de projecten die werden opgenomen in het investeringsprogramma maar waarvoor nog geen onroerende leasingovereenkomst werd afgesloten, werd steeds een principiële akkoord tot samenwerking met de bevak overeengekomen. Wijzigingen in het aantal flats kunnen noodzakelijk zijn wanneer bijvoorbeeld blijkt dat het terrein niet geschikt is voor het aantal flats die oorspronkelijk werden voorzien, zodat het ontwerp dient aangepast te worden.

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	1	0	3	46
6 2001-2002	1	0	0	1	25
7 2002-2003	4	0	0	4	95
8 2003-2004	4	0	1	5	119
9 2004-2005	1	0	0	1	31
10 2005-2006	1	1	2	4	114
11 2006-2007	2	1	1	4	107
12 2007-2008	2	2	0	4	98
13 2008-2009	0	1	12	13	469
TOTAAL	55	6	16	77	2.000

Op 30 juni 2010 zijn volgende 6 projecten in uitvoering: 35 flats voor het OCMW te Brugge, 21 flats te Nijlen voor de vzw Rusthuizen Zusters van Berlaar, 37 serviceflats voor het OCMW van Beerse, 36 flats voor de uitvoering van het tweede project voor het OCMW van Brecht, 16 flats voor het OCMW van Lennik en 18 flats voor de uitvoering van het tweede project voor het OCMW van Zaventem.

Op 1 april 2010 werd het 2^{de} project van 10 serviceflats voor het OCMW van Essen in gebruik genomen, alsook de 2^{de} fase met 31 serviceflats voor het OCMW van Tienen.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

De aannemer startte op 16 augustus 2010 de bouw van de 48 serviceflats te Bredene. Voor het project te Hooglede (Gits) werd het aanvangsbevel gegeven aan de aannemer om op 15 september 2010 te starten.

Voor volgende projecten kan het aanvangsbevel gegeven worden na het verlijden van de notariële akte: Sint-Niklaas, Vorselaar, Liedekerke, Kortemark, Meise, Schilde, Mol, Brugge (Ten Boomgaarde) en Heusden-Zolder. Het project te Brugge (Assebroek) kan pas toegewezen worden aan de algemene aannemer na ontvangst van de bouwvergunning.

Er werden aanbestedingen gepland voor de projecten Opwijk, Assenede (Boekhoute), Destelbergen en Ham.

MEDEDELINGEN

Sedert 1 april 2010 wordt de functie van Algemeen Directeur van de vennootschap, alsook van Gedelegeerd Bestuurder, waargenomen door de Heer Peter Van Heukelom, in opvolging van de Heer Guy Denissen, die vanaf deze datum met pensioen ging.

AFSLUITEN NIEUWE LANGE TERMIJN FINANCIERINGEN

De eerst gebouwde serviceflats werden met eigen middelen van de vennootschap gefinancierd. Na aanwending van de eigen middelen, deed de vennootschap beroep op lange termijnkredieten bij de banken om al de overige projecten, opgenomen in het investeringsprogramma, te kunnen financieren. Bij realisatie van alle 2000 flats in de pijplijn zal de maximale wettelijke schuldgraad van 65% (*in overeenstemming met het KB van 21 juni 2006*) naar verwachting, nog niet bereikt zijn. Alle nieuwe projecten kunnen aldus met bijkomende kredietlijnen gefinancierd worden. Het management denkt niet aan een kapitaalverhoging voor deze verdere groei.

Tijdens het eerste semester van 2010 werden, ten behoeve van de lange termijn financieringen van 14 nieuwe projecten, offertevragen gericht aan KBC Bank, Dexia Bank, BNP Paribas Fortis en ING Bank. De marges die Dexia Bank en KBC Bank aanboden, werden weerhouden als meest gunstige offertes.

(Gezien Dexia Bank bewaarder en promotor is en KBC Bank promotor is van de vastgoedbevak, worden deze verrichtingen conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar gemaakt op de website van de vennootschap.)

Alle kredietaanvragen werden gebaseerd op het principe dat de gelden worden opgenomen bij de voorlopige oplevering van het desbetreffende project, aldus bij de ingang van de erfpacht, en terugbetaald worden in één aflossing, na maximaal 24 jaar. Voor de bepaling van de looptijd werd rekening gehouden met de gelden die vanaf 2026 terug vrijkomen en waarover de vennootschap kan beschikken ingevolge de terugbetalingen van de eindeopstalvergoedingen van de eerste projecten die met eigen middelen van de vennootschap werden gefinancierd.

Voor deze nieuwe financieringsovereenkomsten zal een rentevoet verschuldigd zijn die gelijk is aan de IRS ask duration, geldend op de datum van de ingang van de erfpacht, verhoogd met een vooraf overeengekomen marge. De intrestbetalingen verschuldigd aan de bank ingevolge deze financieringen, worden maandelijks terugbetaald met de canons die de vennootschap zal ontvangen. In de overeenstemmende leasingovereenkomsten wordt als erfpachtvergoeding (=canon) dezelfde bepaling van rentevoet opgenomen die verschuldigd zal zijn aan de bank, verhoogd met een marge van 50 basispunten, als winst voor de vennootschap.

Hierdoor is bij het afsluiten van de leasingovereenkomst nog geen rentevoet gekend, maar pas bij het ingaan van de erfpachtovereenkomst, zijnde de datum van de opname van de gelden. Dit in tegenstelling tot de 17 leningen die reeds werden afgesloten. Hiervoor werden swap-verrichtingen of

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

forward-rentevoeten gekoppeld aan deze financieringen teneinde bij de ondertekening van de leasingovereenkomst, een vaste rentevoet als erfpachtvergoeding te kunnen opnemen. Omwille van de verplichte opname van waardeschommelingen van deze financiële instrumenten in de winst- en verliesrekening van de vennootschap, heeft de raad van bestuur ervoor geopteerd om de rentevoet niet vooraf vast te leggen, maar pas bij de opname van de gelden. Enkel de marge die verschuldigd zal zijn aan de bank, en daartegenover de marge die het OCMW verschuldigd zal zijn aan Serviceflats Invest, worden vastgelegd bij de ondertekening van de leasingovereenkomsten. Op deze manier vermijdt de vennootschap een bijkomende impact op de winst- en verliesrekening ingevolge de waardeschommelingen van financiële instrumenten en wordt de verplichte opname ervan beperkt tot de huidige 17 afgesloten verrichtingen.

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 werkingskosten en anderzijds haar investeringen in serviceflatgebouwen te financieren.

Op 30 juni 2010 bedraagt de schuldgraad van de Bevak 32,18% 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 indien nodig een korte termijn financiering via straight loans afsluit. De tijdelijke liquiditeitsbehoeften werden gedurende het boekjaar 2010 ingevuld door een aantal vervroegde opnames van de lange termijnfinancieringen. De datum van opname werd voorheen vastgelegd, terwijl de uitvoering der werken vertraging opliep waardoor deze gelden konden aangewend worden voor de financiering van de lopende bouwactiviteiten. In functie van de vordering der werken, zullen einde boekjaar 2010 opnieuw korte termijnkredieten dienen afgesloten te worden.

De impact van deze rentelasten wordt voor de vennootschap grotendeels geneutraliseerd doordat de rentelasten als prefinancieringskosten worden opgenomen in de investeringsbedragen (zijnde de einde-opstalvergoedingen die worden terugbetaald door de leasingnemers).

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 lange termijn financieringsovereenkomsten"*) waarbij de intrestlasten die Serviceflats Invest betaalt aan de bank mits toevoeging van een marge als erfpachtvergoeding doorgerekend worden in de leasingovereenkomst. De vennootschap betaalt de intresten aldus terug aan de bank met de door haar ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijkse canons). Op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan de bank met de middelen die de vennootschap ontvangt door de terugbetalingen van de eindeopstalvergoedingen zoals voorzien in de leasingovereenkomsten.

Ingevolge de instabiliteit van de financiële markten werden voor de financieringen afgesloten in 2009 en 2010 hogere marges door de banken aangerekend ten aanzien van de marge die werd aangerekend voor de eerste lange termijnfinancieringen, afgesloten in 2004. Hierbij werden marges aangerekend van 12, 15,4 en 25 basispunten, terwijl de marges aangerekend voor de laatste financieringen opliepen van 98 tot 105, 110 en 115 basispunten. De totale ontleningskost van deze laatste kredieten bleven evenwel nog relatief laag omwille van de lage basisrentevoeten.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Risico's verbonden aan financiële instrumenten

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 en de afgesloten forward rentevoet dienen geboekt te worden via de winst- en verliesrekening.

Negatieve waardeschommelingen van deze financiële instrumenten kunnen het resultaat zodanig beïnvloeden dat dit onvoldoende zou zijn om de vooropgestelde dividenden uit te keren, conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (*). De uitkering van het dividend gebeurt dan op het beschikbare resultaat in het eigen vermogen, voor zover dit voldoende is.

() Dit artikel voorziet dat er geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het netto actief van de vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten. Het netto actief van vennootschappen die hun (statutaire) jaarrekening volgens de IFRS regels moeten opstellen, wordt beïnvloed door schommelingen van de reële waarde van financiële instrumenten. Een reeds bestaande reserve vormt dus een belangrijke marge om op het einde van het boekjaar een eventuele bijkomende negatieve, niet monetaire impact als gevolg van de toepassing van de normen IAS 39, op te vangen. Gezien de bevak niet verplicht is om reserves op te bouwen, werden voorheen overgedragen winsten of verliezen opgenomen bij de rubriek "E. Resultaat". De aanrekening van het dividend gebeurt in deze rubriek, in eerste instantie op het netto-resultaat van het boekjaar, daarna op de overgedragen winsten van de vorige boekjaren en vervolgens op de subrubriek "over te dragen resultaat (impact IFRS openingsbalans)".*

Omwille van de verplichte opname van de waardeschommelingen van financiële instrumenten, wat een volatiliteit veroorzaakt in het resultaat, alsook in het eigen vermogen van de vennootschap, heeft de raad van bestuur ervoor geopteerd om in de toekomst geen swap-verrichtingen noch forward rate agreements meer af te sluiten ten behoeve van de financiering van de resterende projecten (zie ook "Afsluiten nieuwe lange termijnfinancieringen"). Op deze manier kan de vennootschap voorkomen in de toekomst niet te kunnen voldoen aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (*) en wordt de impact op de winst- en verliesrekening ingevolge de schommelingen van de reële waarden beperkt tot de 17 afgesloten verrichtingen. Op dit moment zou het nadelig zijn voor de vennootschap om deze verrichtingen te annuleren en om te zetten in gewone vaste rentevoeten.

Wisselkoersrisico

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

Liquideits- en kasstroomrisico

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

Ter naleving van de verbintenis van de leasingnemers ten aanzien van Serviceflats Invest tot betaling van de eindeopstalvergoeding worden de door het OCMW of de vzw ontvangen subsidies die zij ontvangen vanwege de Vlaamse gemeenschap gestort op een geblokkeerde rekening. Tevens wordt

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

in principe een gemeentelijke waarborg gevraagd tot betaling van de verplichtingen van het OCMW ten aanzien van Serviceflats Invest die voortvloeien uit de leasingovereenkomst. Bij gebrek aan deze borg kan de vennootschap zich in ieder geval tot de gemeente richten op basis van artikel 255 van de Nieuwe Gemeentewet. Een vzw dient een hypothecair mandaat te verstrekken op de in opstal gegeven gronden, alsook een hypotheek in eerste rang op het erfpachtrecht of een evenwaardige waarborg. Tot betaling van de canonvergoedingen dient een vzw een bankwaarborg te verlenen die gelijk is aan drie jaar canonverplichting.

Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen. Tevens heeft de leegstandsgraad geen impact op de opbrengsten van de bevak.

Inflatierisico

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

Reglementaire risico's

Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van alle toepasselijke regelgevingen, is zij aan het risico van niet-naleving ervan blootgesteld. Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de vennootschap kan haar rendement en de kostprijs van haar gebouwen beïnvloeden. Bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de vennootschap van de wet van 20 juli 2004 en/of van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 veronderstelt, zou de vennootschap het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen. De vennootschap beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen.

Serviceflats Invest blijft tevens onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen. De uitkeerbare reserves van de bevak, volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (d.w.z. de reserves die de wet of de statuten niet verbiedt uit te keren), bedragen € 10.505.984,96 op 31 december 2009. Deze reserve (bij de rubriek "E. Resultaat") vormt de marge om op een eventuele bijkomende negatieve, niet monetaire impact als gevolg van de toepassing van de normen IAS 39, op te vangen, en de betaling van het dividend op basis van de gegenereerde cash flow mogelijk te maken.

De vennootschap ziet er tevens op toe dat bij het afsluiten van nieuwe financieringsovereenkomsten, de maximale wettelijke schuldgraad van 65%, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 met betrekking tot de vastgoedbevaks niet wordt overschreden. Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst deze ratio niet zou kunnen nageleefd worden, noch dat de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen.

Risico beperking activiteiten tot het segment van huisvesting van bejaarden

Ingevolge het prospectus van de vennootschap, heeft de vennootschap geen mogelijkheid haar activiteiten uit te breiden naar andere segmenten. Diversificatie bestaat niet tot haar mogelijkheden. Aangezien de contracten steeds gesloten worden met OCMW's en vzw's waarbij de gemeente waarborg verleent, wordt het risico voor de vennootschap beperkt.

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.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

TRANSACTIES MET VERBONDEN PERSONEN

Transacties met Dexia Bank nv

Alle verrichtingen afgesloten met Dexia Bank in het kader van de lange termijn financieringen, werden gemeld bij "Gebeurtenissen tijdens het boekjaar" en "Risico's". Gezien Dexia Bank bewaarder en promotor is van de vastgoedbevak, worden deze verrichtingen conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar gemaakt op de website van de vennootschap.

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 2010 bedraagt deze vergoeding € 7.008,57. 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 2010 bedraagt deze vergoeding € 63.049,24 (inclusief de provisie t.b.v. € 3.114,63 inzake de nog te betalen dividenden).

Transacties met KBC Bank nv

De verrichting afgesloten met KBC Bank in het kader van de lange termijn financieringen, werd beschreven bij "Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar". Gezien KBC Bank promotor is van de vastgoedbevak, wordt deze verrichting conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar gemaakt op de website van de vennootschap.

Transacties met de bestuurders

Krachtens de beslissing die de Raad van Bestuur reeds in 2004 heeft genomen, werden tijdens het eerste halfjaar van 2010 volgende (bruto) vergoedingen uitbetaald aan de bestuurders van de vennootschap:

<u>NAAM</u>	<u>MANDAAT</u>	<u>Vergoeding op 30/06/2010</u>
DENISSEN Guy (tot 31/03/10)	Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder	1.750,00
PINTENS Willy	Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder	3.500,00
VAN HEUKELOM Peter (vanaf 01/04/10)	Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder	1.750,00
VAN DEN BROECK Dirk	Bestuurder	1.750,00
SUYKENS Mark	Bestuurder	1.750,00
BLONDEEL Alfons	Bestuurder	1.750,00
DE BRUYN Bart (aan Dexia Bank)	Bestuurder	1.750,00
LINT Myriam (aan Dexia Bank)	Bestuurder	1.750,00
FORTIS BANK-vertegenw. door Rudy Degrande	Bestuurder	1.750,00
DE PEUTER Hubert (vanaf 13/01/2010)	Bestuurder	1.623,61
		19.123,61

VOORUITZICHTEN

Behoudens onvoorziene omstandigheden, behoudt de raad van bestuur nog steeds haar vertrouwen in de voortzetting van de stijging van de omzet, voornamelijk doordat de geïndexeerde lange termijn erfpachtovereenkomsten een goede prognose bieden van toekomstige inkomsten.

Volgens de huidige planning der werken zullen vanaf boekjaar 2014 ook de projecten die momenteel gebouwd worden, opbrengsten genereren, waardoor de omzet verder zal stijgen. Echter, omwille van de verhoogde bouwactiviteiten ter uitvoering van de laatst geplande projecten, zal de vennootschap verhoogde werking- en financieringskosten hebben gedurende de komende boekjaren. Op 30 juni 2010 zijn er, van de 697 nog te realiseren serviceflats, 163 flats (of 6 projecten) in uitvoering.

Het netto-resultaat van de vennootschap wordt zeer sterk beïnvloed door de toepassing van de IFRS regels. Serviceflats Invest wil nogmaals benadrukken dat haar dividenduitkering wordt gebaseerd op de cash-flows die door de vennootschap worden gegenereerd, waarbij geen rekening wordt gehouden met de puur boekhoudkundige resultaten ingevolge de toepassing van IFRS (*in overeenstemming met het KB van 21 juni 2006 en het Wetboek van Vennootschappen*).

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

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Toekomstgerichte verklaringen

Dit verslag bevat 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.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

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 2009. Er werden tot 30 juni 2010 geen nieuwe standaarden of interpretaties toegepast. 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 vastgoedbevak, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevak (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>30/06/2010</u>	<u>31/12/2009</u>	<u>30/06/2009</u>
Huurinkomsten			
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	3.762.490,10	6.945.070,16	3.423.684,68
Operationeel Vastgoedresultaat	3.762.490,10	6.945.070,16	3.423.684,68
Algemene kosten van de vennootschap	-691.537,44	-1.201.000,06	-613.668,48
Andere operationele opbrengsten en kosten	84.416,92	904.876,92	914.635,28
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	<i>-6.206.157,06</i>	<i>-6.272.342,48</i>	<i>-9.793.097,07</i>
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	<i>6.261.821,34</i>	<i>6.862.905,00</i>	<i>10.578.148,36</i>
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	<i>140.080,40</i>	<i>314.314,40</i>	<i>129.583,99</i>
Operationeel resultaat	3.155.369,58	6.648.947,02	3.724.651,48
Financiële opbrengsten	79.702,60	284.743,22	2.200.003,06
Interestkosten	-102.618,11	-371.936,04	-236.783,93
Andere financiële kosten	-5.556.111,03	-75.167,93	-410,98
Financieel resultaat	-5.579.026,54	-162.060,75	1.962.808,15
Resultaat voor belastingen	-2.423.656,96	6.486.886,27	5.687.459,63
Belastingen	-13.047,27	-15.889,94	-7.182,00
Netto resultaat	-2.436.704,23	6.470.996,33	5.680.277,63
<i>per aandeel</i>	<i>-238,66</i>	<i>633,79</i>	<i>556,34</i>
Minimaal uit te keren resultaat (a)	2.540.490,83	4.886.107,04	2.350.970,95
<i>per aandeel</i>	<i>248,82</i>	<i>478,56</i>	<i>230,26</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.

TOELICHTING

De uiterst lage rentevoeten op lange termijn op datum van 30 juni 2010, hebben een zéér negatieve reële waarde van de door de vennootschap afgesloten financiële instrumenten tot gevolg. De vennootschap heeft financiële instrumenten gekoppeld aan 17 lange termijnfinancieringen ten behoeve van de projecten. De waardeschommelingen van deze verrichtingen resulteren in een

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

financiële kost van € 5.556.111,03 in de halfjaarlijks winst- en verliesrekening van de vennootschap. De vennootschap wenst nogmaals te benadrukken dat dit financieel verlies enkel het gevolg is van de verplichte boekhoudkundige opname van waardeschommelingen van financiële instrumenten conform de IAS/IFRS regels en dat bij de berekening van het dividend geen rekening wordt gehouden met deze niet-monetaire impact. (conform het KB van 21 juni 2006 m.b.t. vastgoedbevaks en het Wetboek van Vennootschappen) Bovendien beschikt de vennootschap nog over voldoende marge in haar eigen vermogen, om deze negatieve niet-monetaire impact op te vangen en zodoende op het einde van het boekjaar het vooropgestelde dividend te kunnen uitkeren. (zie ook "Risico's verbonden aan de financiële instrumenten")

De impact op de winst- en verliesrekening blijft beperkt tot de 17 reeds afgesloten financiële instrumenten, gezien de raad van bestuur ervoor heeft geopteerd om geen bijkomende swap-, noch forward- overeenkomsten af te sluiten ten behoeve van haar lange termijnfinancieringen.

De raad van bestuur behoudt haar prognose om, behoudens onvoorziene omstandigheden, een stabiel dividend te kunnen uitkeren, voornamelijk omdat de geïndexeerde lange termijn erfpachtovereenkomsten gestadig blijven groeien. Bovendien zullen, volgens de huidige planning der werken, vanaf boekjaar 2014 ook de projecten die momenteel gebouwd worden, opbrengsten genereren, waardoor de omzet verder zal stijgen. Omwille van de verhoogde bouwactiviteiten ter uitvoering van de geplande projecten, zal de vennootschap verhoogde werking- en financieringskosten hebben gedurende de komende boekjaren. De verhoogde werkingskosten blijken reeds uit bovenstaande halfjaarlijkse cijfers, waarbij vooral de loonkosten de algemene kosten van de vennootschap doen toenemen. Op 30 juni 2010 zijn er, van de 697 nog te realiseren serviceflats, 163 flats (of 6 projecten) in uitvoering.

BALANS

	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2009
Vorderingen financiële leasings	95.037.642,77	90.657.746,53	86.523.922,45
Totaal eigen vermogen	70.128.622,06	77.721.376,29	76.930.657,59
Balanstotaal	117.232.584,46	115.714.142,00	111.293.707,48

SCHULDGRAAD (b)

	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2009
	32,18%	29,16%	28,63%

(b) De schuldgraad wordt berekend conform het KB van 21 juni 2006, met name: alle rubrieken van de "Verplichtingen" in de balans met uitsluiting van de posten: "I. Langlopende verplichtingen-A. Voorzieningen", "I. Langlopende verplichtingen-C. Andere langlopende financiële verplichtingen-Indekkingsinstrumenten", "I. Langlopende verplichtingen-F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen", "II. Kortlopende verplichtingen-A. Voorzieningen" - "II. Kortlopende verplichtingen-C. Andere kortlopende financiële verplichtingen-Indekkingsinstrumenten" en "II. Kortlopende verplichtingen-F. Overlopende rekeningen", gedeeld door het balanstotaal.

INVENTARISWAARDE PER AANDEEL EN VERGELIJKING MET DE BEURSKOERS

	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2009
Netto-activa van de vennootschap	70.128.622,06	77.721.376,29	76.930.657,59
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210	10.210
Inventariswaarde per aandeel	6.868,62	7.612,28	7.534,83
Beurskoers op afsluitdatum	10.960	9.606,01	9.195,00

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING (STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME)

	30/06/2010	30/06/2009
Huurinkomsten (+)		
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	3.762.490,10	3.423.684,68
NETTO HUURRESULTAAT	3.762.490,10	3.423.684,68
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	3.762.490,10	3.423.684,68
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-691.537,44	-613.668,48
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	84.416,92	914.635,28
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	-6.206.157,06	-9.793.097,07
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	6.261.821,34	10.578.148,36
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	28.753,44	129.583,99
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	3.155.369,58	3.724.651,48
OPERATIONEEL RESULTAAT	3.155.369,58	3.724.651,48
XIX. Financiële opbrengsten (+)	79.702,60	2.200.003,06
XX. Interestkosten (-)	-102.618,11	-236.783,93
XXI. Andere financiële kosten (-)	-5.556.111,03	-410,98
FINANCIEEL RESULTAAT (XIX + XX + XXI)	-5.579.026,54	1.962.808,15
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-2.423.656,96	5.687.459,63
XXII. Vennootschapsbelasting (-)	-13.047,27	-7.182,00
BELASTINGEN	-13.047,27	-7.182,00
NETTO RESULTAAT	-2.436.704,23	5.680.277,63
<i>Netto resultaat toerekenbaar aan gewone en bijzondere aandeelhouders</i>	<i>-2.436.704,23</i>	<i>5.680.277,63</i>
<i>Totaal aantal aandelen</i>	<i>10.210</i>	<i>10.210</i>
<i>Netto resultaat per aandeel</i>	<i>-238,66</i>	<i>556,34</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 2009 als voor 30 juni 2010, 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	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2009
I. Vaste Activa	115.320.185,78	110.721.442,50	110.312.548,62
D. Projectontwikkelingen	7.003.283,56	6.729.615,08	10.132.425,60
E. Andere materiële vaste activa	14.432,63	17.042,55	17.442,88
F. Financiële vaste activa	2.182,40	2.182,40	2.182,40
G. Vorderingen financiële leasing	95.037.642,77	90.657.746,53	86.523.922,45
H. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	13.262.644,42	13.314.855,94	13.636.575,29
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	<i>262.585,80</i>	<i>487.292,09</i>	<i>917.580,55</i>
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	<i>13.000.058,62</i>	<i>12.827.563,85</i>	<i>12.718.994,74</i>
II. Vlottende activa	1.912.398,68	4.992.699,50	981.158,86
D. Handelsvorderingen	9.605,48	8.138,88	234.588,43
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	189.094,59	152.029,94	11.706,93
<i>vennootschapsbelasting</i>	<i>1.452,73</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>andere</i>	<i>187.641,86</i>	<i>152.029,94</i>	<i>11.706,93</i>
F. Kas en kasequivalenten	1.678.141,25	4.787.613,81	668.466,24
G. Overlopende rekeningen	35.557,36	44.916,87	66.397,26
TOTAAL ACTIVA	117.232.584,46	115.714.142,00	111.293.707,48
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	70.128.622,06	77.721.376,29	76.930.657,59
A. Kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00	60.744.395,00
D. Reserves	0,00	0,00	0,00
E. Resultaat	9.384.227,06	16.976.981,29	16.186.262,59
VERPLICHTINGEN	47.103.962,40	37.992.765,71	34.363.049,89
I. Langlopende verplichtingen	45.043.994,89	35.631.829,22	22.177.088,25
B. Langlopende financiële schulden	35.791.937,59	31.517.293,68	19.817.565,83
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	9.252.057,30	4.114.535,54	2.359.522,42
E. Andere langlopende verplichtingen	0,00	0,00	0,00
II. Kortlopende verplichtingen	2.059.967,51	2.360.936,49	12.185.961,64
B. Kortlopende financiële schulden	0,00	0,00	9.000.000,00
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	1.672.202,92	2.072.013,93	2.499.008,03
<i>Vennootschapsbelasting</i>	<i>2.389,94</i>	<i>2.389,94</i>	<i>1.385,09</i>
<i>andere</i>	<i>1.669.812,98</i>	<i>2.069.623,99</i>	<i>2.497.622,94</i>
E. Andere kortlopende verplichtingen	249.170,76	152.379,16	544.979,16
F. Overlopende rekeningen	138.593,83	136.543,40	141.974,45
TOT. EIGEN VERMOGEN+VERPLICHTINGEN	117.232.584,46	115.714.142,00	111.293.707,48

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

KASSTROOMTABEL (STATEMENT OF CASH FLOWS)

	<u>30/06/2010</u>	<u>30/06/2009</u>
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	4.787.613,81	44.368,18
1 KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-2.323.495,80	-1.130.413,40
Resultaat voor betaalde intresten en betaalde belastingen	-2.321.038,55	5.924.243,56
betaalde intresten	-102.618,11	-236.783,93
betaalde belastingen	-13.047,27	-7.182,00
Netto resultaat van het halfjaar	-2.436.704,23	5.680.277,63
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	5.612.317,77	-2.741.563,94
Afschrijvingen en waardeverminderingen		
afschrijvingen op materiële activa	4.212,19	3.290,81
Andere niet kas-elementen		
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps	-5.555.894,06	-2.083.069,07
onroerende leasing-geactualiseerde winstmarge projecten	55.663,48	-785.051,29
onroerende leasing-afname geactualiseerde winstmarge projecten	-3.451,96	123.265,61
NETTO RESULTAAT UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	3.175.613,54	2.938.713,69
Beweging van de activa	-4.682.736,46	-4.340.235,97
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	-273.668,48	-2.662.606,31
vorderingen financiële leasings	-4.379.896,24	-1.654.677,64
handelsvorderingen – vlottende activa	-1.466,60	-188.867,16
terug te vorderen belastingen	-7.659,80	172.349,24
andere kortlopende activa	-29.404,85	0,00
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	9.359,51	-6.434,10
Beweging van de verplichtingen	-816.372,88	271.108,88
andere verplichtingen	-240,00	0,00
handelsschulden	-341.731,48	530.446,96
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-58.079,53	76.834,44
overlopende rekeningen	-416.321,87	-336.172,52
NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-5.499.109,34	-4.069.127,09
2 KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-1.602,27	-9.697,61
andere materiële vaste activa	-1.602,27	-9.697,61
financiële vaste activa - borgtochten in contanten	0,00	0,00
3 KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-784.374,49	1.764.209,07
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	4.274.643,91	6.491.652,10
toename (+) van de financiële schulden	4.274.643,91	6.491.652,10
afname (-) van de financiële schulden	0,00	0,00
Verandering in eigen vermogen	-5.059.018,40	-4.727.443,03
betalingen dividenden vorig boekjaar-oprichtersaandelen	-75.750,00	-75.750,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-aandelen op naam	-36.360,00	-21.210,00
betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-4.946.908,40	-4.630.483,03
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET HALFJAAR	1.678.141,25	668.466,24

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

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

	Kapitaal	Resultaat v/h vorige boekjaar	Resultaat v/h eerste halfjaar	Overgedragen Resultaat	Over te dragen resultaat	Resultaat	Reserves	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
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
Balans volgens IFRS op 1 januari 2010	60.744.395,00	6.470.996,33			10.505.984,96	16.976.981,29		77.721.376,29
winst van het eerste halfjaar			-2.436.704,23					
dividenden vorige boekjaar		-5.156.050,00						
overgedragen resultaat		-1.314.946,33		1.314.946,33				
Balans volgens IFRS op 30 juni 2010	60.744.395,00		-2.436.704,23	1.314.946,33	10.505.984,96	9.384.227,06		70.128.622,06

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 2010 als voor 2009), het "totaal uitgebreid inkomen" (total comprehensive income) overeenstemt met het netto resultaat.

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

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

GESEGMENTEERDE INFORMATIE: BEDRIJFSEGMENTATIE: ERFPACHTVERGOEDINGEN UIT EIGEN OF VREEMDE MIDDELEN

	eigen middelen		vreemde middelen		niet toegewezen		totaal	
	30/06/10	30/06/09	30/06/10	30/06/09	30/06/10	30/06/09	30/06/10	30/06/09
VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING								
huurinkomsten	2.915.007,57	2.825.502,82	847.482,53	599.181,86			3.762.490,10	3.423.684,68
algemene kosten van de vennootschap					-691.537,44	-613.668,48	-691.537,44	-613.668,48
andere operationele kosten en opbrengsten	-579,20	-579,20	136.814,93	121.752,28	3.844,67	8.410,91	140.080,40	129.583,99
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge projecten			202.591,93	785.051,29			-55.663,48	785.051,29
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE							3.155.369,58	3.724.651,48
OPERATIONEEL RESULTAAT							3.155.369,58	3.724.651,48
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps			-5.555.894,06	2.083.069,07			-5.555.894,06	2.083.069,07
prefinancieringsopbrengsten			57.411,99	115.976,12			57.411,99	115.976,12
andere financiële opbrengsten					22.290,61	957,87	22.290,61	957,87
interestkosten			-102.618,11	-210.340,38		-26.443,55	-102.618,11	-236.783,93
andere financiële kosten					-216,97	-410,98	-216,97	-410,98
FINANCIEEL RESULTAAT							-5.579.026,54	1.962.808,15
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2.914.428,37	2.824.923,62	-4.414.210,79	3.494.690,24	-665.619,13	-631.154,23	-2.423.656,96	5.687.459,63
vennootschapsbelasting					-13.047,27	-7.182,00	-13.047,27	-7.182,00
NETTO RESULTAAT	2.914.428,37	2.824.923,62	-4.414.210,79	3.494.690,24	-678.666,40	-638.336,23	-2.436.704,23	5.680.277,63
VERKORTE BALANS								
<i>Activa</i>								
projectontwikkelingen			7.003.283,56	10.132.425,60			7.003.283,56	10.132.425,60
financiële activa aan reële waarde - swaps								0,00
vorderingen financiële leasing	65.347.156,67	65.341.378,32	29.690.486,10	21.182.544,13			95.037.642,77	86.523.922,45
handelsvorderingen-geactualiseerde winstmarge projecten	9.170.571,85	9.515.708,07	4.092.072,57	4.120.867,22			13.262.644,42	13.636.575,29
overige activa					1.929.013,71	1.000.784,14	1.929.013,74	1.000.784,14
	74.517.728,52	74.857.086,39	40.785.842,23	35.435.836,95	1.929.013,71	1.100.784,14	117.232.584,46	111.293.707,48
<i>Passiva</i>								
eigen vermogen					-70.128622,06	-76.930.957,59	-70.128.622,06	-76.930.657,59
langlopende financiële schulden			-35.791.937,59	-19.817.565,83			-35.791.937,59	-19.817.565,83
andere langlopende financiële verplichtingen - swaps			-9.252.057,30	-2.359.522,42			-9.252.057,30	-2.359.522,42
overige verplichtingen					-2.059.967,51	-12.185.961,64	-2.059.967,51	-12.185.961,64
	0,00	0,00	-45.043.944,89	-22.177.088,25	-72.188.589,57	-89.116.919,23	-117.232.584,46	-111.293.707,48

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 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.

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



Peter VAN HEUKELOM



Willy PINTENS

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

VII. VASTGOEDOVERZICHT

PROJECTEN IN STUDIE OP 30 JUNI 2010

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
VLAAMS-BRABANT			
OPWIJK – Kloosterstraat (2 ^{de} fase)	OCMW	32	30,00
OOST-VLAANDEREN			
ASSENEDE – Boekhoute	OCMW	11	1.697,76
DESTELBERGEN – Kouterlaan	OCMW	20	1.078,10
LIMBURG			
HAM – Speelstraat (Kwaadmechelen)	OCMW	38	883,40
4 projecten		101	3.689,26

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

PROJECTEN IN AANBESTEDING / AANBESTEED OP 30 JUNI 2010

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN			
SCHILDE – Molenstraat	VZW	24	10.896,05
MOL – Jakob Smitslaan	OCMW	50	105.207,39
VORSELAAR – Nieuwstraat	OCMW	22	5.031,59
VLAAMS-BRABANT			
LIEDEKERKE – Fabriekstraat	OCMW	36	72.959,06
MEISE – Wolvertem	OCMW	41	35.512,26
OOST-VLAANDEREN			
SINT-NIKLAAS – 2 ^{de} fase	OCMW	60	3.570,47
WEST-VLAANDEREN			
BRUGGE – Zeventorentjes	OCMW	33	4.129,47
KORTEMARK – Hospitaalstraat	OCMW	33	108.100,07
BRUGGE – Ten Boomgaarde	OCMW	38	202.586,36
BREDENE – Duinenstraat	OCMW	48	84.403,81
HOOGLEDE – Gits	OCMW	20	88.674,19
LIMBURG			
HEUSDEN-ZOLDER – Hesdinstraat	OCMW	28	16.702,24
12 projecten		433	737.772,96

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

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

PROJECTEN IN UITVOERING OP 30 JUNI 2010

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aantal flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN				
BEERSE - Boudewijnstraat	OCMW	37	3.351.881,27	265.803,08
BRECHT - St. Job, Zandstraat	OCMW	36	3.568.908,10	126.333,23
NIJLEN - Kerkenvelden	VZW	21	2.237.139,40	702.497,46
VLAAMS-BRABANT				
LENNIK - Stationsstraat	OCMW	16	1.459.688,00	391.501,62
ZAVENTEM - St-Stev.-Woluwe	OCMW	18	3.351.881,27	1.502.984,59
WEST-VLAANDEREN				
BRUGGE - Vliedberg	OCMW	35	5.656.665,44	3.272.701,36
6 projecten		163	19.626.163,48	6.261.821,34

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

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

UITGEVOERDE, OPGELEVERDE PROJECTEN OP 30 JUNI 2010

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)	Reële waarde (c)	Investeringswaarde (b)
ANTWERPEN					
ZWIJNDRECHT-Dorp	OCMW	26	1.651.929,65	2.093.000	2.100.000
ZOERSEL-St.-Antonius	OCMW	24	1.491.391,73	1.829.000	1.835.000
HOOGSTRATEN-Loenh.weg	OCMW	23	1.591.192,89	1.980.000	1.987.000
ARENDONK-Horeman	OCMW	20	1.258.806,57	1.608.000	1.614.000
DEURNE-Boerlaar	OCMW	24	1.642.136,89	2.131.000	2.139.000
KAPellen-Hoogboom	VZW	22	1.386.416,23	1.802.000	1.809.000
KONTICH-Altena	OCMW	25	2.128.076,52	2.743.000	2.755.000
ESSEN-Maststraat	OCMW	20	1.439.363,34	1.873.000	1.880.000
RETIE-Kloosterhof	OCMW	24	1.674.319,74	2.196.000	2.205.000
MERKSEM-De Brem	OCMW	42	2.707.138,69	3.538.000	3.552.000
VOSSELAAR-Woestenborghsln	OCMW	17	1.215.136,97	1.592.000	1.599.000
ANTWERPEN-Grisarstraat	OCMW	28	2.453.562,72	3.209.000	3.223.000
HEMIKSEM-St.Bernardusabdij	OCMW	24	1.685.377,26	2.180.000	2.190.000
RAVELS-Mgr. Paapsstraat	OCMW	25	1.836.289,37	2.387.000	2.398.000
BRECHT-Gasthuisstraat	OCMW	25	1.903.193,13	2.350.000	2.359.000
EKEREN-Geestenspoor	OCMW	19	1.731.724,68	1.716.000	1.724.000
ESSEN-Maststraat (uitbr.)	OCMW	10	1.093.753,16	1.025.000	1.031.000
WEST-VLAANDEREN					
HOOGLEDE-Hogestraat	OCMW	22	1.437.339,01	1.828.000	1.835.000
LICHTERVELDE-Statiestraat	OCMW	19	1.230.240,98	1.580.000	1.586.000
TORHOUT-K. de Goedelaan	OCMW	21	1.306.796,30	1.651.000	1.657.000
LO-RENINGE-Reninge	OCMW	10	698.604,38	882.000	885.000
ROESELARE-Centrum	OCMW	30	1.901.389,12	2.458.000	2.468.000
ZEDELGEM-Loppem	OCMW	14	995.172,10	1.290.000	1.295.000
WAREGEM-Zuiderlaan	OCMW	63	4.854.264,93	6.351.000	6.377.000
WERVIK-Gasstraat	OCMW	17	1.215.889,38	1.569.000	1.575.000
BRUGGE-St.-Andries	OCMW	36	2.718.417,54	3.505.000	3.519.000
MENEN-Lauwe	OCMW	19	1.385.782,73	1.801.000	1.818.000
MOORSLEDE-Marktstraat	OCMW	17	1.411.631,96	1.498.000	1.504.000
OOST-VLAANDEREN					
NINOVE-Denderwindeke	OCMW	20	1.212.658,83	1.531.000	1.537.000
ASSENEDE-Bassevelde	VZW	15	888.510,01	1.135.000	1.139.000
AALST-Moorsel	OCMW	47	2.924.145,95	3.733.000	3.747.000

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aantal flats	Aanschaffings-waarde (a)	Reële waarde (c)	Investerings-waarde (b)
NINOVE-Burchtstraat	OCMW	17	1.149.451,51	1.488.000	1.494.000
ASSENEDE-Oosteeklo	OCMW	16	1.046.421,43	1.363.000	1.368.000
DE PINTE-Bommelstraat	OCMW	20	1.355.767,48	1.762.000	1.769.000
HAMME-Roodkruisstraat	OCMW	20	1.361.852,97	1.767.000	1.774.000
DEINZE-Ten Bosse	VZW	19	1.204.571,93	1.569.000	1.575.000
HAMME-Moerzeke	OCMW	11	996.160,25	1.279.000	1.285.000
ZULTE-Pontstraat	VZW	26	1.920.143,59	2.250.000	2.256.000
WAASMUNSTER-Molenstraat	OCMW	24	2.064.529,27	1.906.000	1.915.000
DESTELBERGEN	OCMW	20	1.998.805,04	1.913.000	1.922.000
SINT-NIKLAAS-Zwijgershoek	OCMW	36	3.381.820,60	3.465.000	3.474.000
VLAAMS-BRABANT					
OPWIJK-Kloosterstraat	OCMW	13	815.873,14	1.042.000	1.046.000
KORTENBERG-Leuvenestnwg	OCMW	24	2.403.872,28	2.149.000	2.160.000
ZAVENTEM-Sterrebeek	OCMW	15	1.808.105,40	3.329.000	3.346.000
TIENEN-Houtemstraat	OCMW	31	3.382.906,85	1.681.000	1.690.000
TIENEN-Houtemstraat (fase 2)	OCMW	31	3.274.975,87	2.754.000	2.769.000
LIMBURG					
HAMONT-De Kempkens	OCMW	16	1.078.707,46	1.396.000	1.402.000
LEOPOLDSBURG-Heppen	OCMW	19	1.435.709,20	1.873.000	1.881.000
ZONHOVEN-Rozenkransweg	OCMW	31	2.154.751,95	2.815.000	2.826.000
LEOPOLDSBURG-Centrum	OCMW	31	2.304.535,76	2.972.000	2.985.000
AS-Dorpstraat	OCMW	18	1.457.524,43	1.848.000	1.856.000
HAMONT-ACHEL-Achel	OCMW	25	3.144.985,21	3.160.000	3.168.000
DILSEN-STOKKEM-Langs de Graaf	OCMW	28	3.330.436,58	3.380.000	3.397.000
ZONHOVEN-Dijkbeemdenweg	OCMW	40	5.622.589,87	6.155.000	6.137.000
BERINGEN-Klitsbergwijk	OCMW	24	2.894.972,88	2.897.000	2.909.000
55 projecten		1.303	104.660.123,71	123.286.000	123.782.000

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

(b) 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

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

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE

Uitgevoerde projecten

Serviceflats	Residentie	Adres	Reële waarde	Investerings-waarde
OCMW Zwijndrecht	"t Lam"	Zwijndrecht - Dorp Oost	2.093.000	2.100.000
OCMW Zoersel	"De Loteling"	Zoersel, St. Antonius - Kapellei	1.829.000	1.835.000
OCMW Hoogstraten	"De Linde"	Hoogstraten - Loenhoutseweg	1.980.000	1.987.000
OCMW Arendonk	"De Peulder"	Arendonk - Bellekens, De Horeman	1.608.000	1.614.000
OCMW Antwerpen	"Papegaaienhof"	Antwerpen, Deurne - De BoeyIn/Boerlaar	2.131.000	2.139.000
VZW Welvaart	"d'Hoge Bomen"	Kapellen - Hoogboomsesteenweg	1.802.000	1.809.000
OCMW Kontich	"Altena"	Kontich - Antwerpsesteenweg	2.743.000	2.755.000
OCMW Essen	"Mastbos"	Essen - Maststraat	1.873.000	1.880.000
OCMW Retie	"Kloosterhof"	Retie - Boekweitbaan	2.196.000	2.205.000
OCMW Antwerpen	"De Brem II"	Merksem - De Brem	3.538.000	3.552.000
OCMW Vosselaar	"t Kloosterhof"	Vosselaar - P. WoestenborghsIn/Bergakker	1.592.000	1.599.000
OCMW Antwerpen	"Adolf Stappaerts"	Antwerpen - Professor Claraplein (AKA)	3.209.000	3.223.000
OCMW Hemiksem	"Sint-Bernardus"	Hemiksem - Sint-Bernardusabdij	2.180.000	2.190.000
OCMW Ravels	"De Wilders"	Ravels - Mgr. Paapsstraat	2.387.000	2.398.000
OCMW Brecht	"Het Sluisken"	Brecht - Gasthuisstraat	2.350.000	2.359.000
OCMW Antwerpen	"Geestenspoor"	Ekeren - Geestenspoor	1.716.000	1.724.000
OCMW Hooglede	"Zevokote"	Hooglede - Stadenstraat/Hogestraat	1.828.000	1.835.000
OCMW Lichtervelde	"D'Hooge"	Lichtervelde - Statiestraat/Dr. Roelenslaan	1.580.000	1.586.000
OCMW Torhout	"Roger Windels"	Torhout - Karel de Goedelaan	1.651.000	1.657.000
OCMW Lo-Reninge	"Soetschip"	Lo-Reninge, Reninge - Lostraat	882.000	885.000
OCMW Roeselare	"Zilverschoon"	Roeselare - Beversesteenweg	2.458.000	2.468.000
OCMW Zedelgem	"Eugenie Soenens"	Zedelgem, Loppem - Ieperweg	1.290.000	1.295.000
OCMW Waregem	"De Varent"	Waregem - Zuiderlaan	6.351.000	6.377.000
OCMW Wervik	"Ter Drapiers"	Wervik - Gasstraat	1.569.000	1.575.000
OCMW Brugge	"Meulewech"	Brugge, St. Andries - Pastoriestraat	3.505.000	3.519.000
OCMW Menen	"De Vlasblomme"	Menen - Deken Darrasstr./Grote Molenstr.	1.801.000	1.818.000
OCMW Moorslede	"Leonie"	Dadizele - Leonie de Croixstraat	1.498.000	1.504.000
OCMW Ninove	"De Lavondel"	Ninove, Denderwindeke - Stnw op Edingen	1.531.000	1.537.000
VZW St.-Bernardus	"Noach"	Assenede, Bassev.- Nieuwe Boekhoutestr.	1.135.000	1.139.000
OCMW Aalst	"De Kaalberg"	Aalst, Moorsel - Pacting	3.733.000	3.747.000
OCMW Ninove	"Denderzicht"	Ninove - Burchtstraat	1.488.000	1.494.000
OCMW Assenede	"Aster"	Assenede, Oosteeklo - Koning Albertstraat	1.363.000	1.368.000
OCMW De Pinte	"Herfstdroom"	De Pinte, Polderbos - Bommelstraat	1.762.000	1.769.000
OCMW Hamme	"Den Eendengaerd"	Hamme - Roodkruisstraat	1.767.000	1.774.000
VZW St. Vincentius	"Ten Bosse II"	Deinze - Ten Bosse	1.569.000	1.575.000
OCMW Hamme	"Den Craenevliet"	Hamme, Moerzeke - Killestraat	1.279.000	1.285.000
VZW St. Vincentius	"Ponthove"	Zulte - Pontstraat	2.250.000	2.256.000
OCMW Waasmunster	"Cuesta"	Waasmunster - Molenstraat	1.906.000	1.915.000
OCMW Destelbergen	"De Lijsterbes"	Heusden - Steenvoordestraat	1.913.000	1.922.000
OCMW Sint-Niklaas	"De Goudbloem"	Sint-Niklaas - Zwijgershoek	3.465.000	3.474.000
OCMW Opwijk	"Den Eikendreef"	Opwijk - Kloosterstraat	1.042.000	1.046.000
OCMW Kortenberg	"Dry Coningen"	Kortenberg - Leuvensesteenweg	2.149.000	2.160.000

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Serviceflats	Residentie	Adres	Reële waarde	Investerings-waarde
OCMW Tienen	"Houtemhof"	Tienen - Houtemstraat	1.681.000	1.690.000
OCMW Zaventem	"De Sterre"	Sterrebeek - Mechelsesteenweg	3.329.000	3.346.000
OCMW Hamont	"De Kempkens II"	Hamont - De Kempkens	1.396.000	1.402.000
OCMW Leopoldsburg	"t Heppens Hof"	Heppen - Hamseseenweg	1.873.000	1.881.000
OCMW Zonhoven	"De Parel"	Zonhoven - Rozenkransweg	2.815.000	2.826.000
OCMW Leopoldsburg	"Chazal"	Leopoldsburg - De Wittelaan	2.972.000	2.985.000
OCMW As	"Kompas"	As - Dorpsstraat	1.848.000	1.856.000
OCMW Hamont	"De Lier"	Achel - Michielsplein	3.160.000	3.168.000
OCMW Dilsen-Stokkem	"Langs de Graaf"	Dilsen-Stokkem - Langs de Graaf	3.380.000	3.397.000
OCMW Zonhoven	"De Brug"	Zonhoven - Dijkbeemdenweg	6.155.000	6.137.000
OCMW Beringen	"De Klitsberg"	Beringen - Klitswijkberg	2.897.000	2.909.000
OCMW Tienen	"niet gekend"	Tienen - Houtemstraat (fase 2)	2.754.000	2.769.000
OCMW Essen	"Mastbos"	Essen - Maststraat, uitbreiding	1.025.000	1.031.000
TOTAAL UITGEVOERDE PROJECTEN			123.286.000	123.782.000

Projecten in uitvoering

Serviceflats	Residentie	Adres	Waardering (*)
OCMW Beerse	"niet gekend"	Beerse	265.803,00
VZW Rusthuizen zusters van Berlaar	"niet gekend"	Nijlen - Kerkeblokken	702.497,00
OCMW Brugge	"De Vliedberg"	Sint-Pieters - De Vliedberg	3.272.701,00
OCMW Brecht, St. Job	"niet gekend"	Sint-Job - Zandstraat	126.333,00
OCMW Zaventem	"niet gekend"	Sint-Stevens-Woluwe - De Veste	1.502.985,00
OCMW Lennik	"Den Bleek"	Sint-Kwintens-Lennik - Stationsstraat	391.502,00
TOTAAL PROJECTEN IN UITVOERING			6.261.821,00

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

(*) 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 € 741.462,22 worden niet door de vastgoeddeskundige gewaardeerd

Conform het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevals, 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 bij "Grondslagen voor financiële verslaggeving" onder de rubriek "Toelichting bij de jaarrekening" van het Jaarlijks Financieel Verslag van 2009.