

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal  
(Openbare Bevak)



# SERVICEFLATS INVEST

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**  
**BEKENDMAKING WOENSDAG 31 AUGUSTUS 2011 VÓÓR BEURSTIJD**

## **HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG**

voor de periode van  
1 januari 2011 tot 30 juni 2011  
NIET GEREVISEERD

FORTIS BANK

DEXIA BANK

KBC BANK

PETERCAM

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal  
(Openbare Bevak)



# SERVICEFLATS INVEST

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**  
**BEKENDMAKING WOENSDAG 31 AUGUSTUS 2011 VÓÓR BEURSTIJD**

## **HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG**

voor de periode van  
1 januari 2011 tot 30 juni 2011  
NIET GEREVISEERD

## INHOUDSTAFEL

<b>I.</b>	<b>IDENTITEITSKAART</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>III.</b>	<b>ALGEMENE INFORMATIE</b>	<b>5</b>
<b>IV.</b>	<b>TUSSENTIJD JAARVERSLAG PER 30 JUNI 2011</b>	<b>9</b>
<b>V.</b>	<b>VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN VAN HET EERSTE SEMESTER</b>	<b>16</b>
<b>VI.</b>	<b>INFORMATIE OVER DE EXTERNE CONTROLE</b>	<b>23</b>
<b>VII.</b>	<b>VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN</b>	<b>24</b>
<b>VIII.</b>	<b>VASTGOEDOVERZICHT</b>	<b>25</b>

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

---

## I. IDENTITEITSKAART

---

Naam	<b>Serviceflats Invest</b> <b>"Openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Openbare bevak naar Belgisch recht"</b>
Rechtsvorm	naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel	Plantin en Moretuslei 220, 2018 Antwerpen
Contact	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
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	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) <i>Ingevolge herschikking van haar bevoegdheden verandert de naam van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA) vanaf 1 april 2011 in Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, afgekort FSMA.</i>

## II. 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 maandelijks canon per flat. De canon vertegenwoordigt de rentevergoeding op het door Serviceflats Invest geïnvesteerde kapitaal en wordt jaarlijks geïndexeerd. Gedurende de overbruggingstijd na het eindigen van de erfpachtperiode tot aan het einde van het 30-jarig recht van opstal loopt een huurovereenkomst gedurende dewelke het OCMW of de vzw een vergoeding verschuldigd is conform de alsdan geldende marktrentevoeten.

### 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 15 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**

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 patrimonium van de vennootschap wordt daarom verder uitgebreid tot 2000 gesubsidieerde serviceflats en zal dan in principe geconsolideerd worden. Op 30 juni 2011 werden 1.999 serviceflats opgenomen in het investeringsprogramma waarvan reeds 1.377 serviceflats werden opgeleverd. De laatste serviceflats zullen, volgens de huidige planning der werken, voltooid zijn in de loop van 2014. 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 1.999 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 15 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.

## **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, wordt toegelicht op de website van beama - [www.beama.be](http://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 en 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](http://www.beama.be).

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

## III. ALGEMENE INFORMATIE

### AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Categorie	Aantal	Fractiewaarde	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
<b>Bijzondere aandelen</b>	<b>150</b>	<b>€ 892.425,00</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1,47 %</b>
Dexia Bank nv Pachecolaan 44, 1000 Brussel	80	€ 475.960,00	53,33 %	0,79 %
Fortis Bank nv Warandenberg 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 %
<b>Gewone aandelen</b>	<b>10.060</b>	<b>€ 59.851.970,00</b>		<b>98,53 %</b>
<b>Totaal</b>	<b>10.210</b>	<b>€ 60.744.395,00</b>		<b>100,00 %</b>

### RAAD VAN BESTUUR

Op 30 juni 2011 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
- Peter Van Heukelom Gedelegeerd bestuurder
- Myriam Lint Bestuurder
- Bart De Bruyn Bestuurder
- Fortis Bank nv,  
vertegenwoordigd door Rudy Degrande Bestuurder
- Hubert De Peuter Bestuurder
- Lode De Vrieze Bestuurder

op voordracht van de gewone aandeelhouders:

- Alfons Blondeel Bestuurder
- Dirk Van den Broeck Bestuurder
- Paul Van Gorp Bestuurder

Overeenkomstig artikel 9 § 1 van het KB van 7 december 2010 en in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen worden de heren Mark Suykens, Alfons Blondeel en Paul Van Gorp als onafhankelijke bestuurders beschouwd.

Alle mandaten nemen een einde na de algemene vergadering van mei 2015.

### COMITÉS

De wet van 17 december 2008 verplicht beursgenoteerde vennootschappen om binnen hun wettelijk bestuursorgaan een auditcomité op te richten en de wet van 6 april 2010 legt de verplichting op een remuneratiecomité op te richten. Met, voor het boekjaar 2010, een gemiddeld aantal van 6,4 werknemers (in voltijdse equivalenten) en een netto-omzet van € 7.583.189,54, is Serviceflats Invest als zogenaamde "kleinere" genoteerde vennootschap, vrijgesteld van de verplichting tot oprichting van deze comités.

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

---

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 en Paul Van Gorp (bestuurders 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*).

## 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](http://www.sfi.be), alsook overeenkomstig de Circulaire FMI/2007\_02 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 één ieder 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](http://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 2011

### Kalender 2011

Halfjaarlijks financieel verslag	31 augustus	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 30/09/2011	9 november	Beschikbaar op de website

### Kalender 2012

Jaarlijks financieel verslag	20 april	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 31/03/2012	27 april	Beschikbaar op de website
Gewone Algemene Vergadering	16 mei	11u – Huis Osterrieth, Meir 85, Antwerpen
Betaalbaarstelling dividend	23 mei	
Halfjaarlijks financieel verslag	31 augustus	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 30/09/2012	15 november	Beschikbaar op de website



# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

---

## 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 (*Dit KB werd vervangen door het nieuwe vastgoed KB d.d. 7 december 2010*). 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 vennootschappen - welke verplicht een wettelijke reserve aan te leggen- niet van toepassing. De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare 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.

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

---

## **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 te 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](http://www.sfi.be).

## **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 jaar 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 consumptiepijzen en bedraagt op 1 juli 2011 € 21,52. 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 2011 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 € 678,40 voor het eerste halfjaar van 2011, 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 2011 betaalde de vennootschap een totale bijdrage van € 5.474,60.

Alle informatie betreffende het woonvoorrangrecht kan verkregen worden op de zetel van de vennootschap en eveneens geraadpleegd worden op de website [www.sfi.be](http://www.sfi.be).

## IV. TUSSENTIJD'S JAARVERSLAG PER 30 JUNI 2011

---

### 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 1.999 flats.

Het management gaat ervan uit dat alle projecten opgenomen in het investeringsprogramma zullen uitgevoerd worden. Indien een OCMW of vzw om één of andere reden zou beslissen het project niet te laten doorgaan werden vier bijkomende projecten voor in totaal 130 flats opgenomen op een wachtlijst. De economische crisis heeft weinig of geen impact op de lopende en geplande projecten.

Op 30 juni 2011 zijn volgende 14 projecten in uitvoering: 16 flats voor het OCMW van Lennik, 20 flats voor het OCMW van Hooglede (Gits), 36 flats voor het OCMW van Brecht (Sint-Job), 33 flats voor het OCMW van Kortemark, 48 flats voor het OCMW van Bredene, 37 flats voor het OCMW van Beerse, 36 flats voor het OCMW van Liedekerke, 22 flats voor het OCMW van Vorselaar, 38 flats voor het OCMW van Brugge (Ten Boomgaarde), 28 flats voor het OCMW van Heusden-Zolder, 60 flats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 43 flats voor het OCMW van Meise, 50 flats voor het OCMW van Mol en nog een project van 33 flats voor het OCMW van Brugge (Assebroek).

Van de hogervermelde projecten zullen de volgende projecten, behoudens onvoorziene omstandigheden, in de loop van dit jaar nog aan de leasingnemers overgedragen worden: Lennik, Hooglede (Gits), Brecht (Sint-Job), Kortemark, Bredene en Beerse.

In de tweede helft van 2011, begin 2012 zullen volgende projecten wellicht nog starten: Schilde (22 flats) en Ham (37 flats). Voor volgende 3 projecten werden aanbestedingen gepland: Opwijk, Assenede (Boekhoute) en Destelbergen.

### NIEUWE VASTGOED KB VAN 7 DECEMBER 2010

Op 28 december 2010 werd het Koninklijk Besluit d.d. 7 december 2010 m.b.t. vastgoedbevaks gepubliceerd welke het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 en van 21 juni 2006 opheft. De vennootschap onderneemt tijdens het boekjaar 2011 de nodige maatregelen om binnen de wettelijke voorziene termijnen te voldoen aan alle richtlijnen van het nieuwe KB.

Zo werden o.a. volgende stappen ondernomen:

#### Aanpassing van de jaarrekening

De jaarrekening van de vennootschap werd reeds vanaf boekjaar 2010 opgemaakt volgens de nieuwe boekhoudregels.

#### Statutenwijziging

Op verzoek van de raad van Bestuur werd in verband met de geplande statutenwijziging een studie met aanbevelingen uitgewerkt door Advocaatbureau Van Huffelen & Co. Voor de verdere uitwerking van de statutenwijziging werd Advocatenkantoor Eubelius aangeduid. De buitengewone algemene vergadering dient uiterlijk 30 juni 2012 plaats te vinden en zal zo spoedig mogelijk aangekondigd worden.

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

---

## Stopzetting contract bewaarder

De raad van bestuur van 13 januari 2011 besliste om de overeenkomst met Dexia Bank als bewaarder stop te zetten gezien dit volgens het nieuwe vastgoed KB niet meer absoluut vereist is.

## Geen verlenging opdracht vastgoeddeskundige

Het nieuwe vastgoed KB legt geen verplichting op om gebouwen die in de jaarrekening opgenomen worden als vordering (*in de zin van IAS 17 en dus niet als vastgoed in de zin van IAS 40*) te laten waarderen. Er werd beslist door de raad van bestuur van 13 januari 2011 om enkel op regelmatige tijdstippen ad hoc en zuiver ter informatie een waardering te laten uitvoeren en de jaarlijkse opdracht aan de vastgoeddeskundige niet meer te verlengen.

## Benoeming onafhankelijke bestuurder

De nieuwe statuten moeten ingevolge het nieuwe vastgoed KB o.a. bepalen dat de raad van bestuur minstens 3 onafhankelijke bestuurders telt in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. In die zin heeft de algemene vergadering van 18 mei 2011 een derde onafhankelijke bestuurder aangesteld, zijnde de Heer Paul Van Gorp. (*zie verder bij "Herbenoeming, benoeming en ... van de bestuurders"*)

## Aanpassing Corporate Governance Charter

Door de raad van bestuur werd het gewijzigde Corporate Governance Charter goedgekeurd, waarbij ook rekening werd gehouden met het nieuwe vastgoed KB. Het charter kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap [www.sfi.be](http://www.sfi.be).

## **HERBENOEMING EN BENOEMING VAN DE BESTUURDERS EN GEDELEGEERD BESTUURDERS**

De mandaten van de bestuurders van de vennootschap namen een einde na de algemene vergadering van 18 mei 2011. Ter voorbereiding van de herbenoemingen, werd, overeenkomstig de Corporate Governance code 2009, een evaluatieproces opgezet om het engagement en de effectiviteit van de bestuurders te toetsen aan de vooraf bepaalde en transparante procedure. Op basis van deze procedure werd een aanbeveling voorgelegd aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering van 18 mei 2011 nam volgende beslissingen:

- Op voordracht van de houders van bijzondere aandelen en op aanbeveling van de raad van bestuur herbenoemt de Algemene Vergadering de heer Mark Suykens, de heer Bart De Bruyn, mevrouw Myriam Lint, de heer Peter Van Heukelom, de nv FORTIS BANK met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande; de heer Hubert De Peuter en de heer Willy Pintens en benoemt met onmiddellijke ingang de heer Lode De Vrieze als bestuurder voor een termijn van vier jaar tot en met de jaarlijkse algemene vergadering van 2015. De raad van bestuur is van oordeel dat de heer Mark Suykens, Directeur van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, beantwoordt aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.
- Op voordracht van de gewone aandeelhouders en op aanbeveling van de raad van bestuur herbenoemt de algemene vergadering met onmiddellijke ingang de heer Alfons Blondeel en benoemt met onmiddellijke ingang de heer Dirk Van den Broeck en de heer Paul Van Gorp als bestuurders op voordracht van de gewone aandeelhouders voor een termijn van vier jaar tot en met de jaarlijkse algemene vergadering van 2015. De raad van bestuur is van oordeel dat de heren Alfons Blondeel en Paul Van Gorp beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

---

De raad van bestuur van 18 mei 2011 heeft de heren Peter Van Heukelom en Willy Pintens als gedelegeerd bestuurder overeenkomstig artikel 24 van de statuten benoemd, alsook de heer Mark Suykens als Voorzitter van de raad van bestuur aangeduid overeenkomstig artikel 17 van de statuten.

Deze mandaten zullen eindigen samen met het mandaat als bestuurder d.w.z. tot na de gewone algemene vergadering van 2015.

## **AANPASSING PERSONEELSKADER**

Ingevolge de toename van de wettelijke verplichtingen en eveneens de verhoogde bouwactiviteiten, werd een bijkomende boekhouder aangeworven sinds 1 januari 2011. Vanaf 16 augustus 2011 werd eveneens een ingenieur aangeworven ter ondersteuning van de technisch adviseur. Bij de opmaak van dit halfjaarlijks verslag bestaat het personeelsbestand uit 9 personeelsleden.

## **AFSLUITEN VAN EEN NIEUWE KREDIETLIJN OP 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 intrestlasten van deze leningen worden als prefinancieringskosten opgenomen in de investeringsbedragen (of einde-opstalvergoedingen) van de projecten, waardoor deze kosten grotendeels doorgerekend kunnen worden.

Vanaf de oplevering van een gebouw worden de investeringskosten gefinancierd door een krediet op lange termijn waarbij de intrestlasten die Serviceflats Invest betaalt aan de bank, mits toevoeging van een marge als erfpachtvergoeding, doorgerekend worden in de leasingovereenkomst.

Op 16 februari 2011 werd een nieuwe overeenkomst voor straight loans afgesloten met Dexia Bank voor de financiering van de bouwkosten voor een maximum bedrag van 35 miljoen euro met als uiterste terugbetalingsdatum 30 juni 2012. Voor elke opname is de vennootschap de overeenstemmende euribor verschuldigd, verhoogd met, al naargelang de looptijd: 45 basispunten voor elke opname kleiner dan of gelijk aan 1 maand, 53 basispunten voor elke opname vanaf 1 maand tot 3 maanden, 65 basispunten voor elke opname vanaf 3 maanden tot 6 maanden en 80 basispunten voor elke opname vanaf 6 maanden tot 12 maanden.

*(Gezien Dexia Bank promotor is van de vastgoedbevak, werd deze verrichting conform de richtlijnen van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 openbaar gemaakt op de website van de vennootschap.)*

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

### **Financieringsstrategie en dekking van het renterisico**

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 1.999 flats in de pijplijn zal de maximale wettelijke schuldgraad van 65% (*in overeenstemming met het KB van 7 december 2010*) naar verwachting, nog niet bereikt zijn. Op 30 juni 2011 bedraagt deze schuldgraad 40,57%. Alle nieuwe projecten kunnen aldus met bijkomende kredietlijnen gefinancierd worden.

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

---

## 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 2011 gefinancierd door enerzijds haar eigen beschikbare middelen en naar het einde van het boekjaar met korte termijn kredieten in het kader van de kredietlijn die de vennootschap heeft gesloten met Dexia Bank, teneinde over voldoende middelen te beschikken tijdens de bouwfase van de projecten die in 2011 en 2012 zullen voltooid worden. (zie "Afsluiten nieuwe kredietlijn op korte termijn")

De impact van de rentelasten met betrekking tot de financieringskosten tijdens de bouwfase, wordt voor de vennootschap grotendeels geneutraliseerd doordat de rentelasten als prefinancieringskosten worden opgenomen in de investeringsbedragen.

## 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 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. Voor de laatst afgesloten financieringen werd voor de bepaling van de looptijd rekening gehouden met de gelden welke vanaf 2026 terug vrijkomen door de terugbetalingen van de eindeopstalvergoedingen van de eerste projecten die met eigen middelen van de vennootschap werden opgericht.

## **Risico's verbonden aan financiële instrumenten**

Bij de eerste lange termijn financieringen die werden afgesloten (voor een totaal bedrag van € 35.791.937,59), werden de gelden per project opgenomen aan een vlottende rentevoet die dan middels een swap verrichting werd omgezet in een vooraf vastgelegde vaste rentevoet. Hierdoor kon reeds bij de ondertekening van de overeenstemmende leasingovereenkomst deze vaste rentevoet, welliswaar verhoogd met een marge) opgenomen worden als erfpachtvergoeding die verschuldigd zal zijn door het ocmw of de vzw vanaf de terbeschikkingstelling van het gebouw, aldus ongeveer een jaar later. Omwille van de verplichte opname van waardeschommelingen van deze financiële instrumenten in de winst- en verliesrekening van de vennootschap conform de IFRS regels, heeft de raad van bestuur ervoor geopteerd om de rentevoet niet meer 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.

Negatieve waarde-schommelingen van deze financiële instrumenten kunnen het resultaat zodanig beïnvloeden dat dit onvoldoende zou zijn om de vooropgestelde dividenden uit te keren, zowel bij een positief als een negatief nettoresultaat, conform artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen (\*). De uitkering van het dividend gebeurt dan op de beschikbare reserves 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*

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

---

*toepassing van de normen IAS 39, op te vangen. De aanrekening van het dividend gebeurt in eerste instantie op de rubriek "Nettoresultaat van het boekjaar", daarna op rubriek "Reserves".*

## **Wisselkoersrisico**

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

## **Liquiditeits- 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 wordt 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 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 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 ook 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 consumptieprijsen. 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 kunnen 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 7 december 2010 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 vennootschappen. Bij de rubriek "E. Reserves wordt een marge voorzien om 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

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

---

basis van de gegenereerde cash flow mogelijk te maken (*cfr. artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen*).

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 7 december 2010 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.

## **TRANSACTIES MET VERBONDEN PERSONEN**

### Transacties met Dexia Bank nv

Alle verrichtingen afgesloten met Dexia Bank in het kader van de lange en korte termijn financieringen, werden, gezien Dexia Bank promotor is van de vastgoedbevak, conform de richtlijnen van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 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 1,25% op het bedrag van door Dexia Bank uitbetaalde dividenden van Serviceflats Invest, voor de uitvoering van deze financiële dienst. Op 30 juni 2011 bedraagt deze vergoeding € 63.049,25 (inclusief de provisie t.b.v. € 3.114,63 inzake de nog te betalen dividenden). (*De overeenkomst "bewaarder" wordt tijdens het tweede semester van 2011 aangepast, gezien ingevolge het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 m.b.t. vastgoedbevaks, de vennootschap niet meer verplicht is een bewaarder aan te duiden*.)

### Transacties met KBC Bank nv

De verrichting afgesloten met KBC Bank (tijdens boekjaar 2010) in het kader van de lange termijn financieringen, werd, gezien KBC Bank promotor is van de vastgoedbevak, conform de richtlijnen van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 openbaar gemaakt op de website van de vennootschap.

### Transacties met de bestuurders

Overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering van 18 mei 2011 wordt een vergoeding betaald van € 7.000,00 per jaar aan alle bestuurders en overeenkomstig de beslissing van de raad van bestuur d.d. 18 mei 2011 een bijkomend bedrag van € 7.000,00 per jaar aan de gedelegeerd bestuurders. Tevens wordt aan de gedelegeerd bestuurders, uitgezonderd de algemeen directeur, een representatievergoeding toegekend van € 75,00 per maand, alsook worden de verplaatsingskosten vergoed volgens het wettelijk tarief.



# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Er werden tijdens het eerste halfjaar van 2011 volgende (bruto) vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de vennootschap:

<u>NAAM</u>	<u>MANDAAT</u>	<u>Vergoeding op 30/06/2011</u>
PINTENS Willy	<i>Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder</i>	8.444,46
VAN HEUKELOM Peter	<i>Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder</i>	7.000,00
VAN DEN BROECK Dirk	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
SUYKENS Mark	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
BLONDEEL Alfons	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
DE BRUYN Bart (aan Dexia Bank)	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
LINT Myriam (aan Dexia Bank)	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
FORTIS BANK-vertegenw. door Rudy Degrande	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
DE PEUTER Hubert	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
DE VRIEZE Lode	<i>Bestuurder</i>	846,15
VAN GORP Paul	<i>Bestuurder</i>	846,15
		<b>41.636,76</b>

## Overeenkomsten veiligheidscoördinatie en EPB-verslaggeving met bvba's Securum en Studie 10

De overeenkomsten gesloten met bvba Studie 10 en bvba Securum worden beschouwd als transacties met verbonden partijen, gezien de nauwe verwantschap van de veiligheidscoördinator, de heer Filip Denissen, met de heer Guy Denissen, algemeen directeur tot en met 31 maart 2010.

Het geraamde totale verschuldigde bedrag voor de uitvoering van deze contracten (\*), bedraagt € 296.591,54. Van dit bedrag werd op datum van 31 december 2010 reeds € 110.078,71 gefactureerd.

(\*) *contracten m.b.t. projecten die in 2010 werden opgeleverd, projecten die in uitvoering zijn en projecten die in 2011 zullen starten*

## Overeenkomst projectadvies met GDE-Consult

Op 9 maart 2010 werd een overeenkomst "projectadvies" gesloten met GDE-consult, vertegenwoordigd door de heer Guy Denissen, algemeen directeur tot 31 maart 2010. Door de raad van bestuur van 13 januari 2010 werd de vergoeding goedgekeurd van € 4.200,00 per maand, exclusief btw, zonder einddatum.

## **VOORUITZICHTEN**

De vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in de tussentijdse verklaring van 31 maart 2011, blijven onveranderd: behoudens onvoorziene omstandigheden kunnen de aandeelhouders ook voor boekjaar 2011 een stabiel dividend verwachten. Op 30 juni 2011 zijn er van de 622 nog te realiseren serviceflats, 500 in uitvoering. Deze laatste projecten die momenteel gebouwd worden, zullen ook vanaf 2014 inkomsten genereren, waardoor, onder voorbehoud van onverwachte omstandigheden in de toekomst, de omzet verder zal stijgen. Ook kan de vennootschap door de jaarlijkse indexatie van de reeds bestaande erfpachtovereenkomsten genieten van hoge nettorendementen. Daar tegenover staat wel dat de vennootschap door deze intense bouwactiviteiten verhoogde werkings- en financieringskosten zal hebben de komende boekjaren.

## **Toekomstgerichte verklaringen**

Deze verklaring bevat 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

## V. 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 2010. Er werden tot 30 juni 2011 geen nieuwe standaarden of interpretaties toegepast. De jaarrekening wordt voorgesteld conform het KB van 7 december 2010.

### KERNRESULTATEN

	<u>30/06/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/06/2010</u>
Huurinkomsten			
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	3.973.297,04	7.447.505,12	3.762.490,10
<b>Operationeel Vastgoedresultaat</b>	<b>3.973.297,04</b>	<b>7.447.505,12</b>	<b>3.762.490,10</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-719.692,83	-1.284.171,00	-691.537,44
Andere operationele opbrengsten en kosten	2.199.390,44	1.352.363,65	84.416,92
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	<i>-20.659.497,94</i>	<i>-6.512.704,34</i>	<i>-6.318.064,02</i>
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	<i>22.857.888,03</i>	<i>7.867.401,39</i>	<i>6.400.982,00</i>
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	<i>1.000,35</i>	<i>-2.333,40</i>	<i>1.498,94</i>
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>5.452.994,65</b>	<b>7.515.697,77</b>	<b>3.155.369,58</b>
Financiële inkomsten	123.994,04	191.885,82	79.702,60
Netto interestkosten	-916.193,34	-1.649.313,29	-786.379,37
Andere financiële kosten	-749,45	-550,15	-216,97
Variatie in reële waarde financiële activa/passiva (+/-)	1.361.880,83	-2.125.957,04	-4.872.132,80
<b>Financieel resultaat</b>	<b>568.932,08</b>	<b>-3.583.934,66</b>	<b>-5.579.026,54</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>6.021.926,73</b>	<b>3.931.763,11</b>	<b>-2.423.656,96</b>
Belastingen	-10.874,17	-17.936,61	-13.047,27
<b>Netto resultaat</b>	<b>6.011.052,56</b>	<b>3.913.826,50</b>	<b>-2.436.704,23</b>
<i>per aandeel</i>	<i>588,74</i>	<i>383,33</i>	<i>-238,66</i>
<b>Niet kas-elementen begrepen in het resultaat</b>			
- afschrijvingen	4.592,94	9.957,32	4.212,19
- economische waarde projecten	-1.877.188,71	-659.185,09	52.211,52
- variatie reële waarde financiële activa/passiva	-1.361.880,83	2.125.957,04	4.872.132,80
<b>Netto resultaat, exclusief niet kas-elementen (*)</b>	<b>2.776.575,96</b>	<b>5.390.555,77</b>	<b>2.491.852,28</b>

(\*) 80% van dit bedrag stemt overeen met het minimaal uit te keren resultaat in overeenstemming met artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010

Zoals reeds aangekondigd, groeit de omzet van de vennootschap ingevolge de aanpassing van de erfpachtvergoeding volgens de stijging van de index der consumptieprijsen, alsook door de bijkomend in erfpacht gegeven projecten waardoor bijkomende huurinkomsten (erfpachtvergoedingen) worden gegenereerd.

Tijdens boekjaar 2010 en 2011 werden veel projecten opgestart met als gevolg een stijging van de werkingskosten t.o.v. het vorige halfjaar. Ook dienen, ingevolge de toepassing van de IAS/IFRS normen, de economische waarden verbonden aan deze nieuwe projecten, in opbrengst genomen worden. Dit verklaart de grote stijging van de andere operationele opbrengsten en kosten. Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze opbrengsten, welke niet cash-matig worden gerealiseerd, niet uitgekeerd zullen worden, zoals ook de variaties in reële waarde van financiële activa/passiva niet opgenomen zullen worden bij de berekening van het uitkeerbare resultaat. Vooral ingevolge de opname van de lange termijnfinancieringen, maar ook door de gelden die middels straight loans op korte termijn opgenomen worden, verhoogden de netto intrestkosten.

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

## BALANS

	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Vorderingen financiële leasing	101.818.031,01	101.775.330,92	95.037.642,77
Totaal eigen vermogen	77.334.155,35	76.479.152,79	70.128.622,06
Balanstotaal	139.239.499,75	124.506.168,78	117.232.584,46

## SCHULDGRAAD

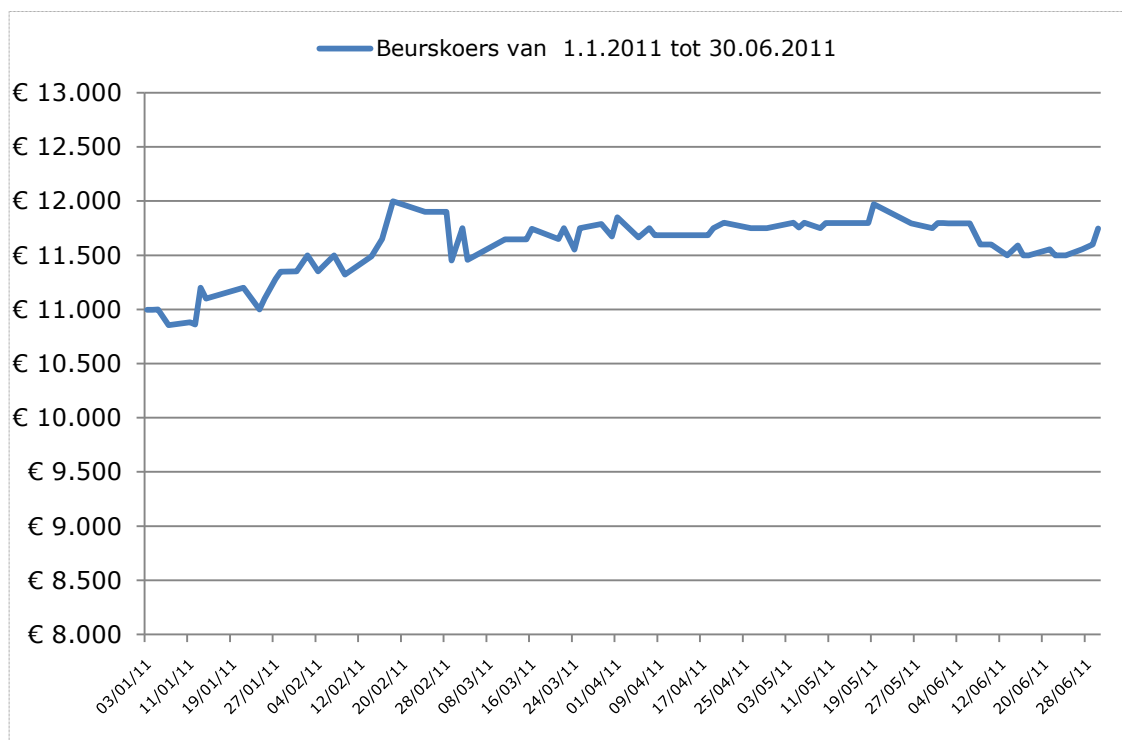
De schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2009
	40,57 %	33,35 %	32,18%

## INVENTARISWAARDE PER AANDEEL EN VERGELIJKING MET DE BEURSKOERS

	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Netto-activa van de vennootschap	77.334.155,35	76.479.152,79	70.128.622,06
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210	10.210
Inventariswaarde per aandeel	7.574,35	7.490,61	6.868,62
Beurskoers op afsluitdatum	11.748,00	10.993,00	10.960,00

## HET AANDEEL VAN SERVICEFLATS INVEST OP DE BEURS



# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

## RESULTATENREKENING

	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2010</u>
I. Huurinkomsten (+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	3.973.297,04	3.762.490,10
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>3.973.297,04</b>	<b>3.762.490,10</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3.973.297,04</b>	<b>3.762.490,10</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-719.692,83	-691.537,44
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	2.199.390,44	84.416,92
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	-20.659.497,94	-6.318.064,02
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	22.857.888,03	6.400.982,00
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	1.000,35	1.498,94
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>5.452.994,65</b>	<b>3.155.369,58</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>5.452.994,65</b>	<b>3.155.369,58</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	123.994,04	79.702,60
XXI. Netto interestkosten (-)	-916.193,34	-786.379,37
XXII. Andere financiële kosten (-)	-749,45	-216,97
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	1.361.880,83	-4.872.132,80
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>568.932,08</b>	<b>-5.579.026,54</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>6.021.926,73</b>	<b>-2.423.656,96</b>
XXVI. Vennootschapsbelasting (-)	-10.874,17	-13.047,27
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-10.874,17</b>	<b>-13.047,27</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>6.011.052,56</b>	<b>-2.436.704,23</b>
<i>Netto resultaat toerekenbaar aan gewone en bijzondere aandeelhouders</i>	<i>-6.011.052,56</i>	<i>-2.436.704,23</i>
<i>Totaal aantal aandelen</i>	<i>10.210</i>	<i>10.210</i>
<i>Netto resultaat per aandeel</i>	<i>588,74</i>	<i>-238,66</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 2010 als voor 30 juni 2011, het "globaal resultaat" (statement of comprehensive income) overeenstemt met het netto resultaat.

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

## BALANS (STATEMENT OF FINANCIAL POSITION)

<b>ACTIVA</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>30/06/2010</b>
<b>I. Vaste Activa</b>	<b>138.348.007,18</b>	<b>122.492.676,97</b>	<b>115.320.185,78</b>
D. Andere materiële vaste activa	20.676.564,03	6.741.122,62	7.017.716,19
E. Financiële vaste activa	2.182,40	2.182,40	2.182,40
F. Vorderingen financiële leasing	101.818.031,01	101.775.330,92	95.037.642,77
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	15.851.229,74	13.974.041,03	13.262.644,72
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	<i>2.689.866,26</i>	<i>626.026,30</i>	<i>262.585,80</i>
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	<i>13.161.363,48</i>	<i>13.348.014,73</i>	<i>13.000.058,62</i>
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>891.492,57</b>	<b>2.013.491,81</b>	<b>1.912.398,68</b>
D. Handelsvorderingen	6.941,82	5.938,34	9.605,48
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	561.769,35	188.809,19	189.094,59
<i>vennootschapsbelasting</i>			<i>1.452,73</i>
<i>andere</i>	<i>561.769,35</i>	<i>188.809,19</i>	<i>187.641,86</i>
F. Kas en kasequivalenten	287.475,72	1.698.617,12	1.678.141,25
G. Overlopende rekeningen	35.305,68	120.127,16	35.557,36
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>139.239.499,75</b>	<b>124.506.168,78</b>	<b>117.232.584,46</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>77.334.155,35</b>	<b>76.479.152,79</b>	<b>70.128.622,06</b>
A. Kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00	60.744.395,00
C. Reserves	10.578.707,79	11.820.931,29	11.821.231,29
D. Nettoresultaat van het boekjaar	6.011.052,56	3.913.826,50	-2.436.704,23
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>61.905.344,40</b>	<b>48.027.015,99</b>	<b>47.103.962,40</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>43.919.301,31</b>	<b>43.531.182,14</b>	<b>45.043.994,89</b>
B. Langlopende financiële schulden	38.900.038,31	37.150.038,31	35.791.937,59
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	5.019.263,00	6.381.143,83	9.252.057,30
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	<i>5.019.263,00</i>	<i>6.381.143,83</i>	<i>0,00</i>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>17.986.043,09</b>	<b>4.495.833,85</b>	<b>2.059.967,51</b>
B. Kortlopende financiële schulden	9.850.000,00		
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	7.480.627,25	4.249.479,57	1.672.202,92
Andere:			
Leveranciers	<i>7.369.280,65</i>	<i>4.097.476,85</i>	<i>2.389,94</i>
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	<i>111.346,60</i>	<i>152.002,72</i>	<i>1.669.812,98</i>
E. Andere kortlopende verplichtingen	263.577,31	126.632,31	249.170,76
F. Overlopende rekeningen	391.838,53	119.721,97	138.593,83
<i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (canon)</i>	<i>67.765,65</i>	<i>12.443,86</i>	<i>79.742,72</i>
<i>Andere</i>	<i>324.073,08</i>	<i>107.278,11</i>	<i>58.851,11</i>
<b>TOT. EIGEN VERMOGEN+VERPLICHTINGEN</b>	<b>139.239.499,75</b>	<b>124.506.168,78</b>	<b>117.232.584,46</b>

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

## KASSTROOMTABEL (STATEMENT OF CASH FLOWS)

	30/06/2011	30/06/2010
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.698.617,12</b>	<b>4.787.613,81</b>
<b>1 KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>-5.713.398,66</b>	<b>-6.409.249,23</b>
<b>Resultaat voor betaalde belastingen</b>	<b>6.021.926,73</b>	<b>-2.423.656,96</b>
betaalde belastingen	-10.874,17	-13.047,27
<b>Netto resultaat van het boekjaar</b>	<b>6.011.052,56</b>	<b>-2.436.704,23</b>
+ betaalde intresten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	916.193,34	786.379,37
<b>Netto resultaat van het boekjaar (excl. betaalde intresten)</b>	<b>6.927.245,90</b>	<b>-1.650.324,86</b>
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>-1.872.595,77</b>	<b>56.423,71</b>
afschrijvingen op materiële activa	4.592,94	4.212,19
onroerende leasing-geactualiseerde winstmarge projecten	-2.012.053,01	55.663,48
onroerende leasing-afname geactualiseerde winstmarge projecten	134.864,30	-3.451,96
<b>NETTO RESULTAAT UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>5.054.650,13</b>	<b>-1.593.901,15</b>
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		
<b>Beweging van de activa</b>	<b>-14.271.313,03</b>	<b>-4.682.736,46</b>
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	-13.939.470,78	-273.668,48
vorderingen financiële leasingen	-42.700,09	-4.379.896,24
handelsvorderingen	-1.003,48	-1.466,60
terug te vorderen belastingen	-371.310,51	-7.659,80
andere kortlopende activa	-1.649,65	-29.404,85
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	84.821,48	9.359,51
<b>Beweging van de verplichtingen</b>	<b>3.503.264,24</b>	<b>-132.611,62</b>
andere verplichtingen	0,00	-240,00
handelsschulden	3.271.803,80	-341.731,48
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-40.656,12	-58.079,53
overlopende rekeningen	272.116,56	267.439,39
<b>NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>-10.768.048,79</b>	<b>-4.815.348,08</b>
<b>2 KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-563,57</b>	<b>-1.602,27</b>
andere materiële vaste activa	-563,57	-1.602,27
<b>3 KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>4.302.820,83</b>	<b>3.301.378,94</b>
<b>Kas-elementen begrepen in het resultaat</b>	<b>-916.193,34</b>	<b>-786.379,37</b>
nominale intrestlasten	-300.214,68	-102.618,11
ontvangen intresten (swap)	217.744,60	102.618,11
vaste rentevoet	-833.723,26	-786.379,37
<b>Niet-kas elementen begrepen in het resultaat</b>	<b>-1.361.880,83</b>	<b>4.872.132,80</b>
variatie reële waarde financiële activa/passiva	-1.361.880,83	4.872.132,80
<b>NETTO RESULTAAT UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-2.278.074,17</b>	<b>4.085.753,43</b>
<b>Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden</b>	<b>11.600.000,00</b>	<b>4.274.643,91</b>
Toename (+) van de financiële schulden	11.600.000,00	4.274.643,91
<b>Verandering verplichtingen</b>	<b>-5.019.105,00</b>	<b>-5.059.018,40</b>
betalingen dividenden vorig boekjaar-oprichtersaandelen	-75.750,00	-75.750,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-aandelen op naam	-36.360,00	-36.360,00
betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-4.906.995,00	-4.946.908,40
<b>NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>6.580.895,00</b>	<b>-784.374,49</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>287.475,72</b>	<b>1.678.141,25</b>

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

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

	KAPITAAL	reserve voor impact swaps (*)	andere reserves	overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVE	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>Balans volgens IFRS op 1 januari 2010</b>	<b>60.744.395,00</b>	-4.666.763,52	11.283.515,27	3.889.233,21	<b>10.505.984,96</b>	<b>6.470.996,33</b>	<b>77.721.376,29</b>
winst van het eerste halfjaar						<b>-2.436.704,23</b>	
dividenden vorige boekjaar						<b>-5.156.050,00</b>	
toevoeging/onttrekking aan		552.227,98		762.718,35	<b>1.314.946,33</b>	<b>-1.314.946,33</b>	
<b>Balans volgens IFRS op 30 juni 2010</b>	<b>60.744.395,00</b>	-4.114.535,54	11.283.515,27	4.651.951,56	<b>11.820.931,29</b>	<b>-2.436.704,23</b>	<b>70.128.622,06</b>
<b>Balans volgens IFRS op 1 januari 2011</b>	<b>60.744.395,00</b>	-4.114.535,54	11.283.515,27	4.651.951,56	<b>11.820.931,29</b>	<b>3.913.826,50</b>	<b>76.479.152,79</b>
winst van het eerste halfjaar						<b>6.011.052,56</b>	
dividenden vorige boekjaar						<b>-5.156.050,00</b>	
toevoeging/onttrekking aan		-2.266.608,29		1.024.384,79	<b>-1.242.223,50</b>	<b>1.242.223,50</b>	
<b>Balans volgens IFRS op 30 juni 2011</b>	<b>60.744.395,00</b>	-6.381.143,83	11.283.515,27	5.676.336,35	<b>10.578.707,79</b>	<b>6.011.052,56</b>	<b>77.334.155,35</b>

(\*) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)

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: ERFPACHTVERGOEDINGEN UIT EIGEN OF VREEMDE MIDDELEN

	eigen middelen		vreemde middelen		niet toegewezen		TOTAAL	
	30/06/2011	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2010
<b>VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING</b>								
huurinkomsten	2.920.992,99	2.915.007,57	1.052.304,05	847.482,53			<b>3.973.297,04</b>	<b>3.762.490,10</b>
algemene kosten					-719.692,83	-691.537,44	<b>-719.692,83</b>	<b>-691.537,44</b>
andere operationele kosten en onroerende leasings-geact. winstmarge	-678,40	-579,20	173.692,65	136.814,93	14.323,18	3.844,67	<b>187.337,43</b>	<b>140.080,40</b>
	-51.786,95	-55.663,48	2.063.839,96				<b>2.012.053,01</b>	<b>-55.663,48</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>							<b>5.452.994,65</b>	<b>3.155.369,58</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>							<b>5.452.994,65</b>	<b>3.155.369,58</b>
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa – swaps			1.361.880,83	-4.872.132,80			<b>1.361.880,83</b>	<b>-4.872.132,80</b>
Prefinancieringsopbrengsten			120.240,94	57.411,99			<b>120.240,94</b>	<b>57.411,99</b>
andere financiële opbrengsten					3.753,10	22.290,61	<b>3.753,10</b>	<b>22.290,61</b>
interestkosten			-877.602,98	-786.379,37	-38.590,36		<b>-916.193,34</b>	<b>-786.379,37</b>
andere financiële kosten					-749,45	-216,97	<b>-749,45</b>	<b>-216,97</b>
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>							<b>568.932,08</b>	<b>-5.579.026,54</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>2.920.314,59</b>	<b>2.914.428,37</b>	<b>3.463.283,68</b>	<b>-2.311.263,52</b>	<b>948.710,75</b>	<b>-683.296,01</b>	<b>6.021.926,73</b>	<b>-2.423.656,96</b>
Vennootschapsbelasting					-10.874,17	-13.047,27	<b>-10.874,17</b>	<b>-13.047,27</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>2.920.314,59</b>	<b>2.914.428,37</b>	<b>3.463.283,68</b>	<b>-2.311.263,52</b>	<b>937.836,58</b>	<b>-696.343,28</b>	<b>6.011.052,56</b>	<b>-2.436.704,23</b>
<b>VERKORTE BALANS</b>								
<b>ACTIVA</b>								
projecten in voorbereiding/in aanbouw			20.658.339,80	7.003.283,56			<b>20.658.339,80</b>	<b>7.003.283,56</b>
vorderingen financiële leasing	101.818.031,01	95.037.642,77					<b>101.818.031,01</b>	<b>95.037.642,77</b>
handelsvorderingen-geact.winstmarge	15.851.229,74	13.262.644,42					<b>15.851.229,74</b>	<b>13.262.644,42</b>
overige activa					911.899,20	1.929.013,71	<b>911.899,20</b>	<b>1.929.013,71</b>
	<b>117.669.260,75</b>	<b>108.300.287,19</b>	<b>20.658.339,80</b>	<b>7.003.283,56</b>	<b>911.899,20</b>	<b>1.929.013,71</b>	<b>139.239.499,75</b>	<b>117.232.584,46</b>
<b>PASSIVA</b>								
eigen vermogen					-77.334.155,35	-70.128.622,06	<b>-77.334.155,35</b>	<b>-70.128.622,06</b>
langlopende financiële schulden			-38.900.038,31	-35.791.937,59			<b>-38.900.038,31</b>	<b>-35.791.937,59</b>
langlopende financiële verpl.-swaps			-5.019.263,00	-9.252.057,30			<b>-5.019.263,00</b>	<b>-9.252.057,30</b>
overige verplichtingen					-17.986.043,09	-2.059.967,51	<b>-17.986.043,09</b>	<b>-2.059.967,51</b>
			<b>-43.919.301,31</b>	<b>-45.043.994,89</b>	<b>-95.320.198,44</b>	<b>-72.188.589,57</b>	<b>-139.239.499,75</b>	<b>-117.232.584,46</b>



## **VI. INFORMATIE OVER DE EXTERNE CONTROLE**

---

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

## **VII. VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN**

---

Hierbij verklaren Peter VAN HEUKELOM en Willy PINTENS, gedelegeerd bestuurders, dat voor zover hen gekend, de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en dat dit halfjaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

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



Peter VAN HEUKELOM



Willy PINTENS

---

**VIII. VASTGOEDOVERZICHT**

---

**PROJECTENPLANNEN: STAND VAN ZAKEN OP 30 JUNI 2011**

Zoals reeds werd meegedeeld, heeft de Vlaamse regering de subsidiëring van serviceflats binnen het bevak-programma beperkt tot 2000 flats en op dit ogenblik na het bereiken van 2000 serviceflats geen verdere subsidiëring binnen het bestaande bevak-programma in het vooruitzicht gesteld. Er werden 1.999 serviceflats opgenomen in het totale investeringsprogramma.

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. De huidige economische crisis heeft weinig of geen impact op de lopende en geplande projecten.

De maximale wettelijke schuldgraad van 65% zou door de uitvoering van alle projecten in de pijplijn niet overschreden worden. Alle nieuwe projecten kunnen aldus met een bijkomende kredietlijn gefinancierd worden.

Nummer projectenplan en werkjaar	Aantal projecten waarvan			Totaal aantal projecten	Totaal aantal flats
	<i>opgeleverd</i>	<i>in uitvoering</i>	<i>in voorbereiding</i>		
<b>1</b> 1996-1997	13	0	0	<b>13</b>	<b>296</b>
<b>2</b> 1997-1998	13	0	0	<b>13</b>	<b>277</b>
<b>3</b> 1998-1999	6	0	0	<b>6</b>	<b>188</b>
<b>4</b> 1999-2000	6	0	0	<b>6</b>	<b>135</b>
<b>5</b> 2000-2001	2	1	0	<b>3</b>	<b>46</b>
<b>6</b> 2001-2002	1	0	0	<b>1</b>	<b>25</b>
<b>7</b> 2002-2003	4	0	0	<b>4</b>	<b>95</b>
<b>8</b> 2003-2004	4	0	1	<b>5</b>	<b>119</b>
<b>9</b> 2004-2005	1	0	0	<b>1</b>	<b>31</b>
<b>10</b> 2005-2006	2	2	0	<b>4</b>	<b>114</b>
<b>11</b> 2006-2007	3	0	1	<b>4</b>	<b>107</b>
<b>12</b> 2007-2008	3	1	0	<b>4</b>	<b>98</b>
<b>13</b> 2008-2009	0	10	3	<b>13</b>	<b>468</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>58</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>77</b>	<b>1999</b>

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. Zo is het project te Ham nog gewijzigd van 38 naar 37 serviceflats, waardoor het totale programma op 30 juni 2011 1999 serviceflats omvat.

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Op 30 juni 2011 zijn volgende 14 projecten in uitvoering voor in totaal 500 flats: 16 flats voor het OCMW van Lennik, 20 flats voor het OCMW van Hooglede (Gits), 36 flats voor het OCMW van Brecht (Sint-Job), 33 flats voor het OCMW van Kortemark, 48 flats voor het OCMW van Bredene, 37 flats voor het OCMW van Beerse, 36 flats voor het OCMW van Liedekerke, 22 flats voor het OCMW van Vorselaar, 38 flats voor het OCMW van Brugge (Ten Boomgaarde), 28 flats voor het OCMW van Heusden-Zolder, 60 flats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 43 flats voor het OCMW van Meise, 50 flats voor het OCMW van Mol en nog een project van 33 flats voor het OCMW van Brugge (Assebroek).

Van de hogervermelde projecten zullen de volgende projecten, behoudens onvoorziene omstandigheden, in de loop van dit jaar nog aan de leasingnemers overgedragen worden: Lennik, Hooglede (Gits), Brecht (Sint-Job), Kortemark, Bredene en Beerse.

In de tweede helft van 2011, begin 2012 zullen volgende projecten wellicht nog starten: Schilde (22 flats) en Ham (37 flats). Voor volgende 3 projecten werden aanbestedingen gepland: Opwijk, Assenede (Boekhoute), en Destelbergen.

## VASTGOEDOVERZICHT

### PROJECTEN IN STUDIE OP 30 JUNI 2011

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
<b>VLAAMS-BRABANT</b>			
OPWIJK – Kloosterstraat (2 <sup>de</sup> fase)	OCMW	32	22.366,26
<b>OOST-VLAANDEREN</b>			
ASSENEDE – Boekhoute	OCMW	11	6.215,63
DESTELBERGEN – Kouterlaan	OCMW	20	1.090,07
<b>3 projecten</b>		<b>63</b>	<b>29.671,96</b>

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

### PROJECTEN IN AANBESTEDING / AANBESTEED OP 30 JUNI 2011

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
<b>ANTWERPEN</b>			
SCHILDE – Molenstraat	VZW	22	11.244,33
<b>LIMBURG</b>			
HAM – Speelstraat (Kwaadmechelen)	OCMW	37	10.390,93
<b>2 projecten</b>		<b>59</b>	<b>21.635,26</b>

(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 2011

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aantal flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
<b>ANTWERPEN</b>				
BEERSE - Boudewijnstraat	OCMW	37	3.351.881,27	1.843.774,50
BRECHT - St. Job, Zandstraat	OCMW	36	3.568.908,10	2.184.766,42
MOL - Jakob Smitslaan	OCMW	50	4.581.182,13	640.912,76
VORSELAAR - Nieuwstraat	OCMW	22	2.040.728,06	274.279,17
<b>VLAAMS-BRABANT</b>				
LENNIK - Stationsstraat	OCMW	16	1.459.688,00	1.497.150,44
LIEDEKERKE - Fabriekstraat	OCMW	36	3.731.376,47	2.022.922,62
MEISE - Wolvertem	OCMW	43	5.036.748,20	1.663.263,64
<b>OOST-VLAANDEREN</b>				
SINT-NIKLAAS - Azalealaan	OCMW	60	7.870.088,16	698.398,60
<b>WEST-VLAANDEREN</b>				
BRUGGE - Ten Boomgaarde	OCMW	38	5.105.518,13	1.845.424,94
BRUGGE - Assebroek	OCMW	33	2.206.325,26	94.310,89
HOOGLEDE - Gits	OCMW	20	4.361.733,58	1.564.836,70
KORTEMARK - Hospitaalstraat	OCMW	33	3.163.549,41	2.221.577,78
BREDENE - Duinzichterf	OCMW	48	4.361.733,58	3.236.298,56
<b>LIMBURG</b>				
HEUSDEN-ZOLDER - Hesdinstraat	OCMW	28	2.583.152,04	819.115,57
<b>14 projecten</b>		<b>500</b>		<b>20.607.032,59</b>

(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 PROJECTEN OP 30 JUNI 2011

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
<b>ANTWERPEN</b>			
ZWIJNDRECHT-Dorp	OCMW	26	1.651.929,65
ZOERSEL-St.-Antonius	OCMW	24	1.491.391,73
HOOGSTRATEN-Loenh.weg	OCMW	23	1.591.192,89
ARENDONK-Horeman	OCMW	20	1.258.806,57
DEURNE-Boterlaar	OCMW	24	1.642.136,89
KAPELLEN-Hoogboom	VZW	22	1.386.416,23
KONTICH-Altana	OCMW	25	2.128.076,52
ESSEN-Maststraat	OCMW	20	1.439.363,34
ESSEN-Maststraat - uitbreiding (fase 1)	OCMW	10	1.114.228,01
RETIE-Kloosterhof	OCMW	24	1.674.319,74
MERKSEM-De Brem	OCMW	42	2.707.138,69
VOSELAAR-Woestenborghsln	OCMW	17	1.215.136,97
ANTWERPEN-Grisarstraat	OCMW	28	2.453.562,72
HEMIKSEM-St.Bernardusabdij	OCMW	24	1.685.377,26
RAVELS-Mgr. Paapsstraat	OCMW	25	1.836.289,37
BRECHT-Gasthuisstraat	OCMW	25	1.903.193,13
EKEREN-Geestenspoor	OCMW	19	1.731.724,68
NIJLEN - Ten Velden	VZW	21	2.426.572,31

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

<b>WEST-VLAANDEREN</b>				
HOOGLEDE-Hogestraat	OCMW	22		1.437.339,01
LICHTERVELDE-Statiestraat	OCMW	19		1.230.240,98
TORHOUT-K. de Goedelaan	OCMW	21		1.306.796,30
LO-RENINGE-Reninge	OCMW	10		698.604,38
ROESELARE-Centrum	OCMW	30		1.901.389,12
ZEDELGEM-Loppem	OCMW	14		995.172,10
WAREGEM-Zuiderlaan	OCMW	63		4.854.264,93
WERVIK-Gasstraat	OCMW	17		1.215.889,38
BRUGGE-St.-Andries	OCMW	36		2.718.417,54
BRUGGE - De Vliedberg	OCMW	35		4.536.254,77
MENEN-Lauwe	OCMW	19		1.385.782,73
MOORSLEDE-Marktstraat	OCMW	17		1.411.631,96
<b>OOST-VLAANDEREN</b>				
NINOVE-Denderwindeke	OCMW	20		1.212.658,83
ASSENEDE-Bassevelde	VZW	15		888.510,01
AALST-Moorsel	OCMW	47		2.924.145,95
NINOVE-Burchtstraat	OCMW	17		1.149.451,51
ASSENEDE-Oosteeklo	OCMW	16		1.046.421,43
DE PINTE-Bommelstraat	OCMW	20		1.355.767,48
HAMME-Roodkruisstraat	OCMW	20		1.361.852,97
DEINZE-Ten Bosse	VZW	19		1.204.571,93
HAMME-Moerzeke	OCMW	11		996.160,25
ZULTE-Pontstraat	VZW	26		1.920.143,59
WAASMUNSTER-Molenstraat	OCMW	24		2.064.529,27
DESTELBERGEN	OCMW	20		1.998.805,04
SINT-NIKLAAS-Zwijgershoek	OCMW	36		3.382.787,41
<b>VLAAMS-BRABANT</b>				
OPWIJK-Kloosterstraat	OCMW	13		815.873,14
KORTENBERG-Leuvenestnwg	OCMW	24		2.401.650,75
ZAVENTEM-Sterrebeek	OCMW	15		1.822.039,10
ZAVENTEM -Sint-Stevens-Woluwe	OCMW	18		2.965.085,01
TIENEN-Houtemstraat	OCMW	31		3.393.705,90
TIENEN-Houtemstraat (fase 2)	OCMW	31		3.342.067,53
<b>LIMBURG</b>				
HAMONT-De Kempkens	OCMW	16		1.078.707,46
LEOPOLDSBURG-Heppen	OCMW	19		1.435.709,20
ZONHOVEN-Rozenkransweg	OCMW	31		2.170.227,29
LEOPOLDSBURG-Centrum	OCMW	31		2.304.535,76
ZONHOVEN - Rozenkransweg	OCMW	31		2.154.751,95
LEOPOLDSBURG - Centrum	OCMW	31		2.304.535,76
AS-Dorpstraat	OCMW	18		1.457.524,43
HAMONT-ACHEL-Achel	OCMW	25		3.158.615,72
DILSEN-STOKKEM-Langs de Graaf	OCMW	28		3.330.436,58
ZONHOVEN-Dijkbeemdenweg	OCMW	40		5.633.460,79
BERINGEN-Klitsbergwijk	OCMW	24		2.979.192,56
<b>58 projecten</b>		<b>1.377</b>		<b>114.823.276,79</b>

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