

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal  
(Openbare Bevak)



# SERVICEFLATS INVEST

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**  
**BEKENDMAKING VRIJDAG 30 AUGUSTUS 2013 VÓÓR BEURSTIJD**

## **HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG**

voor de periode van  
1 januari 2013 tot 30 juni 2013  
NIET GEREVISEERD

BNP PARIBAS FORTIS

BELFIUS BANK

KBC BANK

PETERCAM

## **INHOUDSTAFEL**

<b>I.</b>	<b>IDENTITEITSKAART</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>TUSSENTIJD JAARVERSLAG</b>	<b>2</b>
<b>III.</b>	<b>VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN</b>	<b>13</b>
<b>IV.</b>	<b>VASTGOEDOVERZICHT</b>	<b>21</b>
<b>V.</b>	<b>INFORMATIE OVER DE EXTERNE CONTROLE</b>	<b>25</b>
<b>VI.</b>	<b>VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN</b>	<b>26</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	Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, KBC Bank, Petercam en VDK Spaarbank
Commissaris	PricewaterhouseCoopers, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, erkend revisor (A02037)
Interne Audit	Mazars Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Anton Nuttens
Toezicht	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA)

## II. TUSSENTIJD'S JAARVERSLAG

---

### 1. INLEIDING

#### STATUTAIR DOEL - STRATEGIE

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, eerste lid, 5° van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (de "ICB-Wet"), zijnde vastgoed, bestaande uit serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88, §5 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of onroerende goederen voor personen met een beperking. Deze dienen te voldoen aan de criteria vastgesteld voor onroerende goederen bestemd voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting, zoals bedoeld in artikel 37 van het vastgoedbevak-KB. Deze serviceflatgebouwen en woningcomplexen kunnen in leasing gegeven worden en dit kan de hoofdactiviteit van de bevak zijn, zoals bepaald in, en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van, artikel 37, derde lid van het vastgoedbevak-KB van 7 december 2010. (zie ook artikel 3 – Doel en artikel 4 – Beleggingsbeleid van de per 26 juni 2013 gecoördineerde statuten van de vennootschap, beschikbaar op de website [www.sfi.be](http://www.sfi.be)).

#### REALISATIE 1.999 GESUBSIDIEERDE SERVICEFLATS

De serviceflats, 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, 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 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 aan Serviceflats Invest gedurende 30 jaar. Na afloop van de 30-jarige periode is het OCMW of de vzw een einde-opstalvergoeding 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 einde-opstalvergoeding 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 alsdan geldende marktrentevoeten.

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

---

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. Voor leasingovereenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 2007 zullen de initiatiefnemers gedurende 18 jaren een jaarlijkse subsidie van € 1.140,43 ontvangen. De Vlaamse Regering heeft tot op heden na het bereiken van 2.000 flats geen verdere subsidiëring in het vooruitzicht gesteld.

Voor de uitvoering van infrastructuurwerken rond de serviceflats kan een beroep gedaan worden op een belangrijke tussenkomst ingevolge het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996.

## **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 FSMA/2012\_01 d.d. 11 januari 2012. 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 bijeenroeping van de algemene vergaderingen wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, in een financieel dagblad en wordt ook bekendgemaakt via het persagentschap Belga en de website van de vennootschap ([www.sfi.be](http://www.sfi.be)), overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen. 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 beschikbaar 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.

## **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 lijst van DMVI-ICB's kan worden geraadpleegd op [www.beama.be](http://www.beama.be). 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 "duurzame icb's".

## 2. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN

### UITVOERING VAN HET INVESTERINGSPROGRAMMA

Tijdens het eerste semester van het boekjaar 2013 werden 2 bouwprojecten van de vennootschap afgewerkt en ter beschikking gesteld aan de leasingnemers. De realisatie van de serviceflatgebouwen te Mol en Ham bracht het totaal aantal afgewerkte serviceflats op 1.936.

Daarnaast wordt verwacht dat, behoudens onvoorziene omstandigheden, het project te Opwijk met 32 serviceflats, begin 2014 overgedragen zal worden aan het OCMW.

De plannen en voorafgaande studies van de 2 laatste projecten worden kortelings afgerond, zodat de bouw van deze projecten nog dit jaar van start kunnen gaan, na ondertekening van de leasingovereenkomst.

Assenede	Noordstraat (Boekhoute)	11 serviceflats
Destelbergen	Kouterlaan	20 serviceflats

Na de realisatie van deze laatste projecten, wellicht in de loop van 2014, zullen alle 1.999 serviceflats die opgenomen werden in het investeringsprogramma en waarvoor het OCMW of de vzw een tussenkomst ontvangt vanwege de Vlaamse Gemeenschap, gerealiseerd zijn.

	<u>aantal projecten</u>	<u>aantal flats</u>
Projecten in voorbereiding ( <i>in studie of aanbesteding</i> )	2	31
Projecten in uitvoering	1	32
Projecten die opgeleverd werden ( <i>voltooid</i> )	74	1.936
	<b>77</b>	<b>1.999</b>

### STATUTENWIJZIGING

Zoals eerder aangekondigd heeft de raad van bestuur de nodige stappen ondernomen om het doel en beleggingsbeleid van de vennootschap af te stemmen op de voorgenomen uitbreiding van haar activiteiten. Op 26 juni 2013 heeft de buitengewone algemene vergadering de voorgestelde wijzigingen aan het maatschappelijk doel en beleggingsbeleid definitief goedgekeurd. Alle informatie m.b.t. deze statutenwijziging en de tekst van de gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website [www.sfi.be](http://www.sfi.be).

### TOEKOMSPERSPECTIEF

Na een intensieve bouwperiode ter afronding van het lopende investeringsprogramma van (maximaal) 2000 door de Vlaamse overheid gesubsidieerde serviceflats en nu de nodige stappen genomen werden voor de wijziging van het statutair doel en beleggingsbeleid van de vennootschap, kan Serviceflats Invest haar nieuwe toekomstproject verder uitwerken.

Het maatschappelijk doel van Serviceflats Invest werd verruimd, waardoor de vennootschap voortaan kan investeren in alle projecten voorzien in het woonzorgdecreet, zoals woonzorgcentra, dienstencentra, groepen assistentiewoningen, ... maar ook meer algemeen in alle woonvoorzieningen voor mensen met een beperking. Zoals voorheen richt Serviceflats Invest zich voornamelijk op lokale overheden en caritatieve organisaties actief in de bejaardenzorg en de zorg voor mensen met een beperking. Projectvoorstellen van initiatiefnemers voor de realisatie en de financiering van woonzorgvoorzieningen (in ruime zin) zijn opnieuw welkom.

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

---

Een nieuwigheid is ook dat Serviceflats Invest voortaan ook het herfinancieren van bestaande gebouwen zal overwegen, eventueel met als bijkomende opdracht te voorzien in renovatie of uitbreiding van de gebouwen.

Om deze hernieuwde activiteit te kunnen realiseren onderzoekt de raad van bestuur op dit moment verschillende financieringsmogelijkheden. De inbreng van vers kapitaal is een van de mogelijke pistes waaraan gedacht wordt. De huidige kapitaalsbasis volstaat voor de realisatie van de projecten in uitvoering. Voor de verdere uitbreiding zal Serviceflats Invest in de toekomst wellicht moeten overgaan tot een kapitaalsverhoging.

## VERHOOGING CANONVERGOEDINGEN

De vennootschap werd geconfronteerd met de afschaffing van de vrijstelling roerende voorheffing die geldig was voor de dividenden van Serviceflats Invest, waardoor de dividenden die de vennootschap uitkeert, onderworpen worden aan 15 % roerende voorheffing.

Het wegvallen van deze vrijstelling wordt door de vennootschap gecompenseerd, aangezien zij, in overeenstemming met de leasingovereenkomsten die werden gesloten met de OCMW's en vzw's, haar canoninkomsten dient te verhogen om op deze manier de invoering van de roerende voorheffing te kunnen compenseren ten aanzien van haar aandeelhouders. Ingevolge de publicatie van deze wet in het Belgisch Staatsblad op 27 december 2012, werd deze toeslag verrekend in de canon vanaf 1 januari 2013.

Aldus zal, behoudens onvoorziene omstandigheden, de vennootschap de invoering van deze roerende voorheffing kunnen compenseren vanaf de dividenden die uitgekeerd worden met betrekking tot boekjaar 2013 door de verhoging van haar toekomstige huurinkomsten, waardoor het resultaat van de vennootschap zal stijgen.

## EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

De schuldgraad van de vennootschap wordt berekend in overeenstemming met het KB van 7 december 2010 en is als volgt geëvolueerd:

30/06/13	31/12/12	30/09/12	30/06/12	31/03/12	31/12/11
51,64 %	50,79 %	51,23 %	50,80 %	49,74 %	47,39 %

Artikel 54 van dit KB voorziet dat de schuldgraad van een openbare vastgoedbevak niet meer mag bedragen dan 65 % en dat wanneer de schuldgraad hoger is dan 50 %, de bevak een financieel plan dient op te stellen. Met een schuldgraad van 50,80 % op 30 juni 2012 werd de drempel van 50 % voor het eerst overschreden, voornamelijk door de opname van kredieten bij financiële instellingen. De vennootschap maakte dan ook een inschatting van de toekomstige schuldgraad op basis van de geplande investeringen en winstverwachtingen en verwacht dat deze zal fluctueren tussen de 50 % en de 55 %. Dit niveau wordt regelmatig geëvalueerd en zal herzien worden bij gewijzigde factoren door de raad van bestuur indien dit noodzakelijk wordt geacht.

Op basis van de huidige prognoses is de raad van bestuur van oordeel dat er geen bijkomende beschermende maatregelen dienen genomen te worden om te verhinderen dat de schuldgraad boven de 65 % zal uitstijgen. Aldus heeft de vennootschap met haar huidige kapitaalstructuur, nog steeds voldoende investeringscapaciteit die haar zal toelaten alle projecten opgenomen in het programma te verwezenlijken.

De inschatting van de toekomstige schuldgraad op 31 december 2013 houdt rekening met de opname van alle financieringen die nog nodig zullen zijn om het volledige investeringsprogramma omvattende 1.999 serviceflats te kunnen uitvoeren. De bedragen van de nog niet opgenomen gelden werden reeds

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

---

toegevoegd aan de langlopende financiële schulden, waardoor het opgemaakte financiële verslag rekening houdt met de hoogst mogelijke schulden. Alsook zullen ten opzichte van boekjaar 2012 meer inkomsten gegenereerd worden door het ingaan van de erfpacht van het project Ham en Mol tijdens het eerste semester van 2013, door de aanpassing van de reeds lopende canons aan de index, maar vooral door de verhoging van de canon ingevolge de afschaffing van de roerende voorheffing (*zie "verhoging canonvergoedingen"*). Door de terugbetaling van de einde-opstalvergoedingen vanaf 2026 van de projecten die met eigen middelen werden gefinancierd, kunnen de langlopende schulden terugbetaald worden en zal aldus de schuldgraad terug dalen.

## RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur van 9 januari 2013 heeft akte genomen van het ontslag van de heer Bart De Bruyn. De algemene vergadering van 15 mei 2013 heeft het ontslag aanvaard. Mevrouw Isabelle Lemaitre werd op voordracht van de houders van de bijzondere aandelen door de raad van bestuur van 13 maart 2013 benoemd als niet-uitvoerend bestuurder ter vervanging van de heer Bart De Bruyn. Haar benoeming werd aanvaard door de algemene vergadering van 15 mei 2013. Het mandaat van Mevrouw Lemaitre zal een einde nemen onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar 2015 en wordt bezoldigd.

Op 30 juni 2013 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
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd bestuurder
Peter Van Heukelom	Gedelegeerd bestuurder
Myriam Lint	Bestuurder
Isabelle Lemaitre	Bestuurder
BNP Paribas Fortis 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.

## (HER)BENOEMING COMMISSARIS

De algemene vergadering van 15 mei 2013 heeft de bcvba PwC Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, benoemd als commissaris voor een termijn van drie jaar. De heer Damien Walgrave werd aangeduid als vertegenwoordiger die gemachtigd is haar te vertegenwoordigen en die belast wordt met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van de bcvba. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 31 december 2015 dient goed te keuren.



## 3. VOORUITZICHTEN OMZET EN DIVIDEND

Buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande rente-indekkingen verwacht de vennootschap een stijging van het nettoresultaat. Deze prognose is hoofdzakelijk gebaseerd op een verwachte toename van de omzet door de bijkomende inkomsten die gegenereerd worden uit de laatste 4 projecten, de indexatie van de reeds bestaande erfpachtovereenkomsten en de verhoging van de canons ingevolge het wegvallen van de vrijstelling roerende voorheffing (zie "verhoging canonvergoedingen"). De prognoses die de vennootschap in het verleden heeft gemaakt van een stabiel dividend, blijven behouden.

### *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.*

## 4. AGENDA VOOR DE AANDEELHOUDER

### Kalender 2013

Tussentijdse verklaring 30/09/2013	15 november	Beschikbaar op de website
------------------------------------	-------------	---------------------------

### Kalender 2014

Jaarlijks financieel verslag 2013	11 april	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 31/03/2014	7 mei	Beschikbaar op de website
Gewone algemene vergadering	21 mei	locatie nog te bepalen
Notering ex-coupon	23 mei	
Betaalbaarstelling dividend (*)	28 mei	
Halfjaarlijks financieel verslag 2014	29 augustus	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 30/09/2014	14 november	Beschikbaar op de website

(\*) onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders

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

De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven is niet exhaustief. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat deze een ongunstige invloed kunnen hebben op de vennootschap, op haar activiteiten en haar financiële situatie, kunnen bestaan.

### **FINANCIERINGSSTRATEGIE EN DEKKING VAN HET RENTERISICO**

De oudste 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 2013 bedraagt deze schuldgraad 51,64 %.

### Korte termijn

Tijdens de bouwfase worden de vorderingsstaten van de aannemers vereffend met ofwel de eigen beschikbare middelen van de vennootschap of indien nodig met korte termijnfinancieringen via

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

---

straight loans. Tijdens het eerste semester van 2013 werden de tijdelijke liquiditeitsbehoeften gefinancierd middels eigen middelen van de vennootschap.

## 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. 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.

## **RISICO'S VERBONDEN AAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

Bij de eerste lange termijn financieringen die werden afgesloten (voor een totaal bedrag van € 35,79 miljoen euro), werden de gelden per project opgenomen aan een vlottende rentevoet die dan middels een swap verrichting werd omgezet in een vaste rentevoet. Omwille van de verplichte opname van waardeschommelingen van deze financiële instrumenten in de resultatenrekening van de vennootschap conform de IAS/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 resultatenrekening ingevolge de waardeschommelingen van financiële instrumenten en wordt de verplichte opname ervan beperkt tot de huidige 16 afgesloten verrichtingen.

## **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 aangaan 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 een eventuele 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 consumptieprijs. 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 3 augustus 2012 en/of van het KB 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 van 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 norm IAS 39, op te vangen, en de betaling van het dividend op basis van de gegenereerde cash flow mogelijk te maken (*cf. 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 KB 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. (*zie "evolutie van de schuldgraad"*)

## **6. INTERNE REGELS INZAKE RISICOBEBEER EN KLOKKENLUIDERSREGELING**

De raad van bestuur keurde op 6 september 2006 de interne regels inzake risicobehoor 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.

## 7. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

### Transacties met Belfius Bank nv

Alle verrichtingen afgesloten met Belfius Bank in het kader van de lange en korte termijn financieringen, werden, gezien Belfius Bank promotor is van de vastgoedbevak, conform de richtlijnen van artikel 18 van het KB van 7 december 2010 openbaar gemaakt op de website van de vennootschap.

Krachtens de overeenkomst "financiële dienstverlening" tussen Serviceflats Invest en Belfius, is een vergoeding verschuldigd van 0,15 % op het bedrag van door Belfius Bank uitbetaalde dividenden van Serviceflats Invest, voor de uitvoering van deze financiële dienst. Op 30 juni 2013 bedraagt deze vergoeding € 7.013,86 (inclusief de provisie t.b.v. € 765,50 inzake de nog te betalen dividenden).

### 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 € 150,00 per maand, alsook worden de verplaatsingskosten vergoed volgens het wettelijk tarief.

Er werden tijdens het eerste halfjaar van 2013 volgende (bruto) vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de vennootschap:

<u>NAAM</u>	<u>MANDAAT</u>	<u>Vergoeding op 30/06/2013</u>
PINTENS Willy	<i>Bestuurder en Gedelegeerd</i>	8.773,67
VAN HEUKELOM Peter	<i>Bestuurder en Gedelegeerd</i>	7.000,00
VAN DEN BROECK Dirk	<i>Bestuurder en Gedelegeerd</i>	8.079,37
SUYKENS Mark	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
BLONDEEL Alfons	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
DE BRUYN Bart / LEMAITRE Isabelle (aan Belfius Bank)	<i>Bestuurder</i>	2.275,00
LINT Myriam (aan Belfius Bank)	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
BNP Paribas Fortis-vertegenw. dr Rudy Degrande	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
DE PEUTER Hubert	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
DE VRIEZE Lode	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
VAN GORP Paul	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
		<b>52.428,04</b>

## 8. COMITES

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 2012, een gemiddeld aantal van 7,3 werknemers (in voltijdse equivalenten) en een netto-omzet van € 9.557.991,91, 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 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).

Het Corporate Governance Charter dat door de vennootschap werd opgesteld in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code, kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap [www.sfi.be](http://www.sfi.be).

## 9. DIVIDENDPOLITIEK

Overeenkomstig artikel 21 § 1 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, 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 KB van 7 december 2010 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevak, 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.

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

## 10. FISCAAL

### 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 0,0965 % berekend op het totaal van de in België op 31 december van het voorafgaande jaar netto uitstaande bedragen.

### Roerende voorheffing

De door Serviceflats Invest uitgekeerde dividenden worden vanaf 1 januari 2013 onderworpen aan 15 % roerende voorheffing ingevolge de Programmawet (Titel 7 - Financiën) van 27 december 2012 en het KB van 27 december 2012 tot aanpassing van het KB/WIB92 inzake de verzaking aan de inning van de roerende voorheffing met betrekking tot dividenden die worden uitgekeerd door vastgoedbeleggingsvennootschappen met vast kapitaal. De volledige vrijstelling van roerende voorheffing werd weliswaar afgeschaft maar de aandeelhouder van een residentiële vastgoedbevak kan nog steeds genieten van een fiscaal voordelig stelsel ten aanzien van andere dividenden die aan het tarief van 25 % belast worden. Overeenkomstig het uitgifteprospectus heeft Serviceflats Invest zich geëngageerd om het wegvallen van de vrijstelling roerende voorheffing te compenseren door de canons die zij ontvangt van haar erfpachters te verhogen vanaf de maand volgend op de publicatie. Ingevolge de publicatie in het Belgisch Staatsblad van 31 december 2012 diende de vennootschap vanaf 1 januari 2013 verhoogde canons aan te rekenen. Deze maatregel zal een impact hebben op de dividenden die uitgekeerd worden in 2014.

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

## **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, vervangen door art. 11 van het "Decreet houdende diverse bepalingen financiën en begroting" van 09/11/12 (B.S. 26/11/12) - 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 nettodividenden 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).

## **11. 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 2013 € 22,38. 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 2013 maken 5 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht. Voor het project te Kapellen en te Heusden-Zolder verleende de vennootschap een tussenkomst aan de betrokken verhuurders van € 1.098,58 tot op datum van 30 juni 2013, zijnde het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de verhuurder gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Bij de andere aandeelhouders die gebruik maken van het woonvoorrangrecht, is er geen overschrijding van de maximale dagprijs. Hiervoor dient de vennootschap geen tussenkomst te verlenen.

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

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

## III. VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN

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 2012. Er werden tot 30 juni 2013 geen nieuwe standaarden of interpretaties toegepast. De jaarrekening wordt voorgesteld conform het KB van 7 december 2010.

### KERNCIJFERS RESULTATENREKENING

	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>30/06/2012</u>
huurinkomsten	6.065.020,27	9.557.991,91	4.650.072,79
algemene kosten van de vennootschap	-794.651,53	-1.414.815,35	-777.132,31
andere operationele opbrengsten en kosten	507.556,90	423.766,90	378.698,07
financiële inkomsten	42.106,81	466.245,75	275.416,03
netto intrestkosten	-1.703.460,20	-3.315.741,26	-1.655.383,41
andere financiële kosten	-658,10	-1.469,28	-960,95
variaties in reële waarde van financiële passiva	2.800.400,64	-3.410.623,71	-2.816.435,00
vennootschapsbelasting	-9.799,11	-15.170,96	-8.533,95
<b>Netto resultaat toerekenbaar aan gewone en bijzondere aandelen</b> (totaal 10.210)	<b>6.906.515,68</b>	<b>2.290.184,00</b>	<b>45.741,27</b>
<i>(bruto) per aandeel</i>	<i>676,45</i>	<i>224,31</i>	<i>4,48</i>
<b>Niet kas-elementen begrepen in het netto resultaat</b>			
afschrijvingen	+3.573,52	+8.628,66	+4.153,21
economische waarde projecten	-72.692,64	+511.244,79	-36.425,38
variatie reële waarde financiële passiva	-2.800.400,64	+3.410.623,71	+2.816.435,00
<b>NETTO RESULTAAT EXCLUSIEF NIET KAS-ELEMENTEN</b> (*)	<b>4.036.995,92</b>	<b>6.220.681,16</b>	<b>2.829.904,10</b>
<i>(bruto) per aandeel</i>	<i>395,40</i>	<i>609,27</i>	<i>277,17</i>

(\*) 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

De toepassing van de toeslag op de canoninkomsten ingevolge de afschaffing van de vrijstelling roerende voorheffing op de dividenden van residentiële bevaks (zie "verhoging canonvergoedingen"), zorgt voor een toename van de huurinkomsten van de vennootschap. De stijging t.o.v. het eerste semester van 2012 is eveneens het gevolg van de verhoging door de aanpassing van de canons aan de jaarlijkse index, alsook door de toename van het aantal projecten die inkomsten genereren: op 30 juni 2013 werden 74 projecten in erfpacht gegeven terwijl dit er op 30 juni 2012 slechts 67 waren.

De algemene werkingskosten zijn t.o.v. het eerste semester van 2012 gestegen, voornamelijk door kosten m.b.t. de statutenwijziging die einde juni 2013 gebeurde. Ingevolge de wijziging van artikel 161ter van het Wetboek van Successierechten, verhoogt vanaf 1 januari 2013 ook de taks die de vennootschap verschuldigd is als instelling voor collectieve belegging van 0,08 % berekend op het netto activa naar 0,0965 %.

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

De financiële inkomsten dalen enerzijds door de relatief nog steeds lage rentevoeten en anderzijds door het feit dat nog slechts 3 projecten prefinancieringsopbrengsten genereren.

Terwijl de variatie van de indekkingsinstrumenten op 30 juni 2012 en 31 december 2012 het resultaat negatief beïnvloedde, kon op 30 juni 2013 een opbrengst geboekt worden van € 2,8 mio ingevolge een stijging van de rentevoeten tussen 1 januari 2013 en 30 juni 2013.

Abstractie makend van de niet kas-elementen zoals de impact van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten, de aanpassing van de economische winstmarge van de projecten en de afschrijvingen, bedraagt het resultaat van de vennootschap voor het eerste semester van 2013 € 4.036.995,92 t.o.v. € 2.829.904,10 voor het eerste semester van 2012.

## KERNCIJFERS BALANS

	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
vorderingen financiële leasings	149.363.701,58	147.601.128,37	130.276.178,25
totaal eigen vermogen	68.352.603,64	67.061.587,96	64.817.145,23
balanstotaal	170.437.968,30	169.987.176,46	164.712.976,78

De portefeuille van de vastgoedbevak omvat vandaag een 74-tal gebouwen die verhuurd werden aan OCMW's en vzw's voor een totale investeringswaarde van 149,36 miljoen euro. Deze gebouwen werden begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasings" (in overeenstemming met IAS) en verklaren voornamelijk de stijging van balanstotaal.

Het eigen vermogen stijgt op 30 juni 2013, vooral onder invloed van de positieve variaties in de reële waarde van de financiële passiva.

## SCHULDGRAAD

De schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met het KB van 7 december 2010. (zie "evolutie van de schuldgraad")

	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
	51,64 %	50,79 %	50,80 %

Zoals verwacht fluctueert de schuldgraad, die berekend wordt in overeenstemming met artikel 27, §1 en 53, §1 van het vastgoedbevak-KB van 7 december 2010, tussen de 50 en de 55 %. De inschatting van deze toekomstige schuldgraad, zoals beschreven bij "evolutie van de schuldgraad", blijft behouden. Bij gewijzigde omstandigheden wordt door de raad van bestuur geëvalueerd of er bijkomende beschermende maatregelen dienen genomen te worden.

## INVENTARISWAARDE PER AANDEEL EN VERGELIJKING MET DE BEURSKOERS

	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
netto-activa van de vennootschap	68.352.603,64	67.061.587,96	67.061.587,96
aantal aandelen in omloop	10.210	10.210	10.210
inventariswaarde per aandeel	6.694,67	6.568,23	6.348,40
beurskoers op afsluitdatum	12.450,00	12.015,00	13.000,00

*Inventariswaarde / aandeel (excl. de toegelaten afdekkingsinstrumenten, begrepen bij de langlopende verplichtingen)*

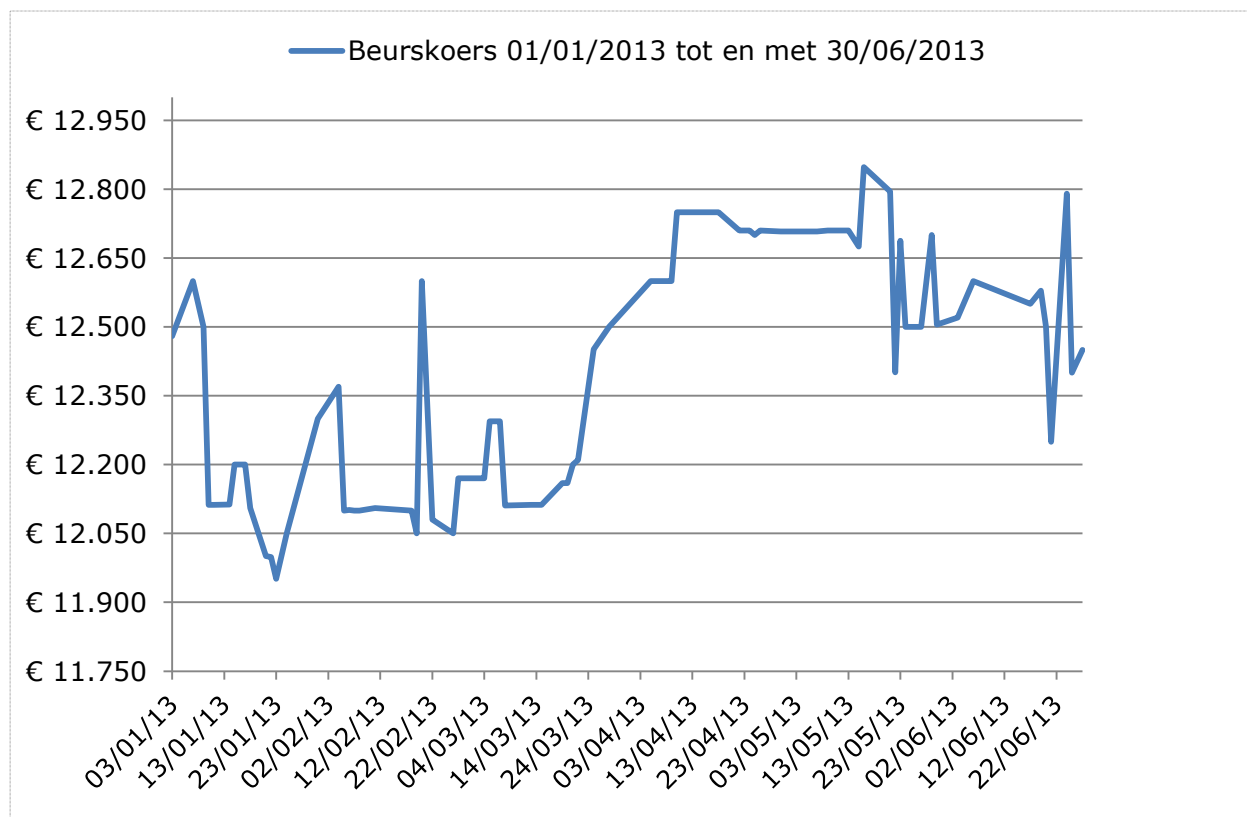
	8.037,26	8.169,91	7.887,93
--	----------	----------	----------



# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

## HET AANDEEL VAN SERVICEFLATS INVEST OP DE BEURS



# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

## RESULTATENREKENING

	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>30/06/2012</u>
I. Huurinkomsten (+)			
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	6.065.020,27	9.557.991,91	4.650.072,79
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>6.065.020,27</b>	<b>9.557.991,91</b>	<b>4.650.072,79</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>6.065.020,27</b>	<b>9.557.991,91</b>	<b>4.650.072,79</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-794.651,53	-1.414.815,35	-777.132,31
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	507.556,90	423.766,90	378.698,07
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	-3.137.630,46	-24.175.204,81	-20.284.703,32
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	3.638.731,98	24.573.387,28	20.651.122,71
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	6.455,38	25.584,43	12.278,68
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>5.777.925,64</b>	<b>8.566.943,46</b>	<b>4.251.638,55</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>5.777.925,64</b>	<b>8.566.943,46</b>	<b>4.251.638,55</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	42.106,81	466.245,75	275.416,03
XXI. Netto interestkosten (-)	-1.703.460,20	-3.315.741,26	-1.655.383,41
XXII. Andere financiële kosten (-)	-658,10	-1.469,28	-960,95
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	2.800.400,64	-3.410.623,71	-2.816.435,00
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>1.138.389,15</b>	<b>-6.261.588,50</b>	<b>-4.197.363,33</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>6.916.314,79</b>	<b>2.305.354,96</b>	<b>54.275,22</b>
XXVI. Vennootschapsbelasting (-)	-9.799,11	-15.170,96	-8.533,95
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-9.799,11</b>	<b>-15.170,96</b>	<b>-8.533,95</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>6.906.515,68</b>	<b>2.290.184,00</b>	<b>45.741,27</b>

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 2012 als voor 30 juni 2013), 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>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>30/06/2012</b>
<b>I. Vaste Activa</b>	<b>164.696.395,60</b>	<b>168.200.491,44</b>	<b>164.070.450,64</b>
D. Andere materiële vaste activa	2.254.025,63	7.593.387,32	20.244.396,47
E. Financiële vaste activa	5.952,40	5.952,40	2.182,40
F. Vorderingen financiële leasing	149.363.701,58	147.601.128,37	130.276.178,25
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	13.072.715,99	13.000.023,35	13.547.693,52
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	<i>-36.842,94</i>	<i>-300.053,98</i>	<i>35.301,66</i>
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	<i>13.035.873,05</i>	<i>13.300.077,33</i>	<i>13.512.391,86</i>
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>5.741.572,70</b>	<b>1.786.685,02</b>	<b>642.526,14</b>
D. Handelsvorderingen	5.987,03	260.135,37	2.529,11
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	43.812,98	227.654,70	88.529,52
<i>vennootschapsbelasting/BTW</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>13.467,81</i>
<i>andere</i>	<i>43.812,98</i>	<i>227.654,70</i>	<i>75.061,71</i>
F. Kas en kasequivalenten	5.591.917,45	1.246.203,77	482.861,13
G. Overlopende rekeningen	99.855,24	52.691,18	68.606,38
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>170.437.968,30</b>	<b>169.987.176,46</b>	<b>164.712.976,78</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>68.352.603,64</b>	<b>67.061.587,96</b>	<b>64.817.145,23</b>
A. Kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00	60.744.395,00
C. Reserves	701.692,96	4.027.008,96	4.027.008,96
D. Nettoresultaat van het boekjaar	6.906.515,68	2.290.184,00	45.741,27
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>102.085.364,66</b>	<b>102.925.588,50</b>	<b>99.895.831,55</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>96.977.839,31</b>	<b>97.323.251,31</b>	<b>91.688.622,31</b>
B. Langlopende financiële schulden	83.270.038,31	80.970.038,31	75.970.038,31
C. Andere langlopende financiële verplichtingen			
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	13.707.801,00	16.353.213,00	15.718.584,00
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>5.107.525,35</b>	<b>5.602.337,19</b>	<b>8.207.209,24</b>
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	4.675.728,49	5.305.569,98	7.617.048,75
Andere:			
<i>leveranciers</i>	<i>4.541.749,80</i>	<i>4.843.339,88</i>	<i>7.011.238,85</i>
<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>133.978,69</i>	<i>462.230,10</i>	<i>605.809,90</i>
E. Andere kortlopende verplichtingen	71.996,55	64.552,31	82.732,31
F. Overlopende rekeningen	359.800,31	232.214,90	507.428,18
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (canon)</i>	<i>165.908,93</i>	<i>35.422,34</i>	<i>92.319,59</i>
<i>andere</i>	<i>193.891,38</i>	<i>196.792,56</i>	<i>415.108,59</i>
<b>TOT. EIGEN VERMOGEN+VERPLICHTINGEN</b>	<b>170.437.968,30</b>	<b>169.987.176,46</b>	<b>164.712.976,78</b>

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

## KASSTROOMTABEL (STATEMENT OF CASH FLOWS)

	30/06/2013	30/06/2012
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.246.203,77</b>	<b>5.394.169,16</b>
<b>1 KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>12.158.258,28</b>	<b>-7.636.997,17</b>
<b>Resultaat voor betaalde belastingen</b>	<b>6.916.314,79</b>	<b>54.275,22</b>
betaalde belastingen	-9.799,11	-8.533,95
<b>Netto resultaat van het boekjaar</b>	<b>6.906.515,68</b>	<b>45.741,27</b>
+ betaalde intresten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	1.703.460,20	1.655.383,41
<b>Netto resultaat van het boekjaar (excl. betaalde intresten)</b>	<b>8.609.975,88</b>	<b>1.701.124,68</b>
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>-69.119,12</b>	<b>-32.272,17</b>
afschrijvingen op materiële vaste activa	3.573,52	4.153,21
onroerende leasing-geactualiseerde winstmarge projecten	-332.448,93	-153.415,90
onroerende leasing-afname geactualiseerde winstmarge projecten	259.756,29	116.990,52
<b>NETTO RESULTAAT UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>8.540.856,76</b>	<b>1.668.852,51</b>
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		
<b>Beweging van de activa</b>	<b>3.964.668,96</b>	<b>-11.308.691,40</b>
projectontwikkelingen (projecten in uitvoering/in voorbereiding)	5.336.416,17	1.268.007,99
vorderingen financiële leasings	-1.762.573,21	-12.765.649,26
handelsvorderingen	254.148,34	106.677,68
terug te vorderen belastingen	-25.538,25	98.727,97
andere kortlopende activa	209.379,97	-49.739,66
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-47.164,06	33.283,88
<b>Beweging van de verplichtingen</b>	<b>-347.267,44</b>	<b>2.002.841,72</b>
handelsschulden	-301.590,08	1.496.123,02
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-328.251,41	451.932,58
overlopende rekeningen	282.574,05	54.786,12
<b>NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>3.617.401,52</b>	<b>-9.305.849,68</b>
<b>2 KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-628,00</b>	<b>5.487,55</b>
andere materiële vaste activa	-628,00	5.487,55
<b>3 KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-7.811.916,60</b>	<b>2.720.201,59</b>
<b>Kas-elementen begrepen in het resultaat</b>	<b>-1.703.460,20</b>	<b>-1.655.383,41</b>
nominale intrestlasten	-939.096,29	-993.016,81
ontvangen intresten (swaps)	73.965,53	180.569,08
vaste rentevoet	-838.329,44	-842.935,68
<b>Niet-kas elementen begrepen in het resultaat</b>	<b>-2.800.400,64</b>	<b>2.816.435,00</b>
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (swaps)	-2.800.400,64	2.816.435,00
<b>NETTO RESULTAAT UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-4.503.860,84</b>	<b>1.161.051,59</b>
<b>Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden</b>	<b>2.300.000,00</b>	<b>6.780.000,00</b>
toename (+) van de financiële schulden	2.300.000,00	6.780.000,00
<b>Verandering verplichtingen</b>	<b>-5.608.055,76</b>	<b>-5.220.850,00</b>
betalingen dividenden vorig boekjaar-bijzondere aandelen	-82.500,00	-75.750,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-gewone aandelen op naam	-43.450,00	-36.360,00
betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-5.482.105,76	-5.108.740,00
<b>NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-3.308.055,76</b>	<b>1.559.150,00</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>5.591.917,45</b>	<b>482.861,13</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 2012</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>-1.395.648,83</b>	<b>69.927.453,96</b>
winst van het eerste halfjaar					<b>0,00</b>	<b>45.741,27</b>	
dividenden vorige boekjaar					<b>0,00</b>	<b>-5.156.050,00</b>	
toevoeging/onttrekking aan		-6.521.005,17		-30.693,66	<b>-6.551.698,83</b>	<b>6.551.698,83</b>	
<b>Balans volgens IFRS op 30 juni 2012</b>	<b>60.744.395,00</b>	-12.902.149,00	11.283.515,27	5.645.642,69	<b>4.027.008,96</b>	<b>45.741,27</b>	<b>64.817.145,23</b>
<b>Balans volgens IFRS op 1 januari 2013</b>	<b>60.744.395,00</b>	-12.902.149,00	11.283.515,27	5.645.642,69	<b>4.027.008,96</b>	<b>2.290.184,00</b>	<b>67.061.587,96</b>
winst van het eerste halfjaar					<b>0,00</b>	<b>6.906.515,68</b>	
dividenden vorige boekjaar					<b>0,00</b>	<b>-5.615.500,00</b>	
toevoeging/onttrekking aan		-3.451.064,00		125.748,00	<b>-3.325.316,00</b>	<b>3.325.316,00</b>	
<b>Balans volgens IFRS op 30 juni 2013</b>	<b>60.744.395,00</b>	-16.353.213,00	11.283.515,27	5.771.390,69	<b>701.692,96</b>	<b>6.906.515,68</b>	<b>68.352.603,64</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	
	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
<b>VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING</b>								
huurinkomsten	3.692.959,24	3.039.858,78	2.372.061,03	1.610.214,01			<b>6.065.020,27</b>	<b>4.650.072,79</b>
algemene kosten					-794.651,53	-777.132,31	<b>-794.651,53</b>	<b>-777.132,31</b>
andere operationele kosten en	-1.098,58	-505,39	169.751,17	213.508,88	6.455,38	12.278,68	<b>175.107,97</b>	<b>225.282,17</b>
onroerende leasings-geact. winstmarge	139.061,30		193.387,63	153.415,90			<b>332.448,93</b>	<b>153.415,90</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>							<b>5.777.925,64</b>	<b>4.251.638,55</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>							<b>5.777.925,64</b>	<b>4.251.638,55</b>
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa – swaps			2.800.400,64	-2.816.435,00			<b>2.800.400,64</b>	<b>-2.816.435,00</b>
Prefinancieringsopbrengsten			41.547,87	220.135,02			<b>41.547,87</b>	<b>220.135,02</b>
andere financiële opbrengsten					558,94	55.281,01	<b>558,94</b>	<b>55.281,01</b>
interestkosten			-1.703.460,20	-1.462.128,75		-193.254,66	<b>-1.703.460,20</b>	<b>-1.655.383,41</b>
andere financiële kosten					-658,10	-960,95	<b>-658,10</b>	<b>-960,95</b>
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>							<b>1.138.389,15</b>	<b>-4.197.363,33</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>3.830.921,96</b>	<b>3.039.353,39</b>	<b>3.873.688,14</b>	<b>-2.081.289,94</b>	<b>-788.295,31</b>	<b>-903.788,23</b>	<b>6.916.314,79</b>	<b>54.275,22</b>
Vennootschapsbelasting					-9.799,11	-8.533,95	<b>-9.799,11</b>	<b>-8.533,95</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>3.830.921,96</b>	<b>3.039.353,39</b>	<b>3.873.688,14</b>	<b>-2.081.289,94</b>	<b>-798.094,42</b>	<b>-912.322,18</b>	<b>6.906.515,68</b>	<b>45.741,27</b>
<b>VERKORTE BALANS</b>								
<b>ACTIVA</b>								
projecten in voorbereiding/in aanbouw			2.241.949,44	20.227.122,44			<b>2.241.949,44</b>	<b>20.227.122,44</b>
vorderingen financiële leasing	65.347.156,67	65.347.156,67	84.016.544,91	64.929.021,58			<b>149.363.701,58</b>	<b>130.276.178,25</b>
handelsvorderingen-geact. winstmarge	8.559.792,40	8.722.471,11	4.512.923,59	4.825.222,41			<b>13.072.715,99</b>	<b>13.547.693,52</b>
overige activa					5.759.601,29	661.982,57	<b>5.759.601,29</b>	<b>661.982,57</b>
	<b>73.906.949,07</b>	<b>74.069.627,78</b>	<b>90.771.417,94</b>	<b>89.981.366,43</b>	<b>5.759.601,29</b>	<b>661.982,57</b>	<b>170.437.968,30</b>	<b>164.712.976,78</b>
<b>PASSIVA</b>								
eigen vermogen					-68.352.603,64	-64.817.145,23	<b>-68.352.603,64</b>	<b>-64.817.145,23</b>
langlopende financiële schulden			-83.270.038,31	-75.970.038,31			<b>-83.270.038,31</b>	<b>-75.970.038,31</b>
langlopende financiële verpl.-swaps			-13.707.801,00	-15.718.584,00			<b>-13.707.801,00</b>	<b>-15.718.584,00</b>
overige verplichtingen					-5.107.525,35	-8.207.209,24	<b>-5.107.525,35</b>	<b>-8.207.209,24</b>
		<b>0,00</b>	<b>-96.977.839,31</b>	<b>-91.688.622,31</b>	<b>-73.460.128,99</b>	<b>-73.024.354,47</b>	<b>-170.437.968,30</b>	<b>164.712.976,78</b>

## IV. VASTGOEDOVERZICHT

Serviceflats Invest belegt haar activa in serviceflatgebouwen, zoals bedoeld in de gecoördineerde decreten inzake voorzieningen voor ouderen van 18 december 1991 en vermeld in artikel 88, §5 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd), die opgericht worden op gronden van OCMW's en vzw's die middels een opstalrecht aan de vennootschap ter beschikking worden gesteld. Zodra een gebouw gebruiksklaar is, wordt het genot ervan tegen betaling van een canonvergoeding overgedragen aan het OCMW of de vzw, welke volledig instaat voor de uitbating ervan als serviceflatgebouw. Deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw. Op het einde van de opstalperiode wordt het OCMW of de vzw eigenaar van de gebouwen door betaling van de einde-opstalvergoeding welke gelijk is aan het nominale bedrag van de investeringskost.

De vennootschap neemt deze investeringskosten in overeenstemming met de IAS/IFRS normen op in haar boekhouding als vordering op lange termijn (meer bepaald als "Vorderingen financiële leasings").

In overeenstemming met het vastgoedbevak-KB dienen deze zakelijke rechten op onroerende goederen niet gewaardeerd te worden door een vastgoeddeskundige. Eveneens voldoet de vennootschap aan de bepaling van art. 39 van dit vastgoedbevak-KB gezien geen enkele uitgevoerde verrichting tot gevolg heeft dat meer dan 20 % van haar activa werd belegd in één vastgoed geheel.

### PROJECTENPLANNEN: STAND VAN ZAKEN OP 30 JUNI 2013

In het bestaande investeringsprogramma van de bevak werden 1.999 serviceflats opgenomen waarvoor het OCMW of de vzw een tussenkomst ontvangt vanwege de Vlaamse Gemeenschap.

De 13 projectenplannen van de vennootschap bevatten 77 projecten en werden als volgt verdeeld:

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	3	0	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	3	1	0	4	114
11 2006-2007	3	0	1	4	107
12 2007-2008	4	0	0	4	98
13 2008-2009	12	1	0	13	469
<b>TOTAAL</b>	<b>74</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>77</b>	<b>1.999</b>

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Na een actieve bouwperiode werden er op 30 juni 2013 van deze 1.999 serviceflats reeds 1.936 serviceflats ter beschikking gesteld aan OCMW's en vzw's. Dit betekent dat van de 77 projecten, verspreid over gans het Vlaams Gewest, er reeds 74 gerealiseerd werden.

Tijdens het eerste semester van het boekjaar 2013 werden 2 bouwprojecten van de vennootschap afgewerkt en ter beschikking gesteld aan de leasingnemers. De realisatie van deze serviceflatgebouwen te Mol en Ham bracht het totaal aantal afgewerkte serviceflats op 1.936.

Daarnaast wordt verwacht dat, behoudens onvoorziene omstandigheden, het project te Opwijk met 32 serviceflats, begin 2014 overgedragen zal worden aan het OCMW.

De plannen en voorafgaande studies van de 2 laatste projecten worden kortelings afgerond, zodat de bouw van deze projecten nog dit jaar van start kunnen gaan, na ondertekening van de leasingovereenkomst.

Assenede	Noordstraat (Boekhoute)	11 serviceflats
Destelbergen	Kouterlaan	20 serviceflats

	<b>aantal projecten</b>	<b>aantal flats</b>
Projecten in aanbesteding of reeds aanbesteed	2	31
Projecten in uitvoering	1	32
Projecten die opgeleverd werden ( <i>voltooid</i> )	74	1.936
	<b>77</b>	<b>1.999</b>

## **PROJECTEN IN AANBESTEDING/AANBESTEED OP 30 JUNI 2013**

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
<b>OOST-VLAANDEREN</b>			
ASSENEDE - Boekhoute	ocmw	11	75.978,78
DESTELBERGEN - Kouterlaan	ocmw	20	30.341,54
<b>2 projecten</b>		<b>31</b>	<b>106.320,32</b>

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

## **PROJECTEN IN UITVOERING OP 30 JUNI 2013**

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
<b>VLAAMS-BRABANT</b>				
OPWIJK - Kloosterstraat	ocmw	32	4.044.577,28	2.135.629,12
<b>1 project</b>				<b>2.135.627,12</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)



# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

## UITGEVOERDE PROJECTEN OP 30 JUNI 2013

PROVINCIE / GEMEENTE	Oprichtgever	Aantal flats	Ingang erfpacht	Aanschaffingswaarde (a)
<b>ANTWERPEN</b>				
ZWIJNDRECHT – Dorp	ocmw	26	oktober 1997	1.651.929,65
ZOERSEL – St.-Antonius	ocmw	24	juni 1998	1.491.391,73
HOOGSTRATEN – Loenhoutseweg	ocmw	23	januari 1999	1.591.192,89
ARENDONK - Horeman	ocmw	20	december 1998	1.258.806,57
DEURNE - Boterlaar	ocmw	24	februari 2000	1.642.136,89
KAPellen – Hoogboom	vzw welvaart	22	februari 2000	1.386.416,23
KONTICH - Altena	ocmw	25	december 2003	2.128.076,52
ESSEN – Maststraat	ocmw	20	januari 2001	1.439.363,34
ESSEN – Maststraat - uitbreiding	ocmw	10	april 2010	1.114.374,84
RETIE - Kloosterhof	ocmw	24	november 2001	1.674.319,74
MERKSEM - De Brem	ocmw	42	januari 2002	2.707.138,69
VOSELAAR - Woestenborghsלאן	ocmw	17	juni 2002	1.215.136,97
ANTWERPEN - Grisarstraat	ocmw	28	januari 2003	2.453.562,72
HEMIKSEM - St.Bernardusabdij	ocmw	24	mei 2004	1.685.377,26
RAVELS - Mgr. Paapsstraat	ocmw	25	augustus 2004	1.836.289,37
BRECHT - Gasthuisstraat	ocmw	25	april 2005	1.903.193,13
EKEREN – Geestenspoor	ocmw	19	juli 2006	1.735.239,29
NIJLEN - Ten Velden	vzw zusters van berlaar	21	januari 2011	2.419.420,86
BRECHT – St. Job	ocmw	36	december 2011	4.247.288,62
SCHILDE – Molenstraat	ocmw	22	december 2012	2.471.297,09
VORSELAAR – Nieuwstraat	ocmw	22	oktober 2012	2.613.329,68
BEERSE - Boudewijnstraat	ocmw	37	april 2012	4.151.001,06
MOL – Jakob Smitsלאן	ocmw	50	januari 2013	5.622.718,60
<b>WEST-VLAANDEREN</b>				
HOOGLEDE – Hogestraat	ocmw	22	februari 1999	1.437.339,01
LICHTERVELDE – Statiesלאן	ocmw	19	februari 1999	1.230.240,98
TORHOUT – K. de Goedelaan	ocmw	21	februari 1998	1.306.796,30
LO-RENINGE – Reninge	ocmw	10	maart 1999	698.604,38
ROESELARE – Centrum	ocmw	30	oktober 2000	1.901.389,12
ZEDELGEM - Loppem	ocmw	14	september 2009	995.172,10
WAREGEM - Zuiderלאן	ocmw	63	april 2002	4.854.264,93
WERVIK - Gasstraat	ocmw	17	maart 2002	1.215.889,38
BRUGGE - St.-Andries	ocmw	36	december 2002	2.718.417,54
BRUGGE - De Vliedberg	ocmw	35	januari 2011	4.536.254,77
BRUGGE – 7-torentjes	ocmw	33	november 2012	4.267.463,75
BRUGGE – Ten Boomgaarde	ocmw	38	juli 2012	6.427.227,13
MENEN - Lauwe	ocmw	19	maart 2003	1.385.782,73
MOORSLEDE - Marktלאן	ocmw	17	januari 2006	1.411.631,96
HOOGLEDE, Gits – Singellaan	ocmw	20	oktober 2011	2.631.140,86
BREDENE – Duinenzichterf	ocmw	48	december 2011	5.152.687,38
KORTEMARK – Hospitaalלאן	ocmw	33	december 2011	3.825.873,39

# Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

<b>OOST-VLAANDEREN</b>				
NINOVE - Denderwindeke	ocmw	20	november 1997	1.212.658,83
ASSENEDE - Bassevelde	vzw sint-bernardus	15	juni 1998	888.510,01
AALST - Moorsel	ocmw	47	sept. + nov. 1998	2.924.145,95
NINOVE - Burchtstraat	ocmw	17	januari 2000	1.149.451,51
ASSENEDE - Oosteeklo	ocmw	16	juni 2000	1.046.421,43
DE PINTE - Bommelstraat	ocmw	20	augustus 2000	1.355.767,48
HAMME - Roodkruisstraat	ocmw	20	januari 2001	1.361.852,97
DEINZE - Ten Bosse	vzw sint-vincentius	19	maart 2002	1.204.571,93
HAMME - Moerzeke	ocmw	11	mei 2004	996.160,25
ZULTE - Pontstraat	vzw sint-vincentius	26	juni 2005	1.920.143,59
WAASMUNSTER - Molenstraat	ocmw	24	december 2005	2.064.529,27
DESTELBERGEN - Steenvoordestraat	ocmw	20	november 2006	1.998.805,04
SINT-NIKLAAS - Zwijgershoek	ocmw	36	februari 2009	3.382.787,41
SINT-NIKLAAS - Priesteragie	ocmw	60	januari 2013	9.663.258,24
<b>VLAAMS-BRABANT</b>				
OPWIJK - Kloosterstraat	ocmw	13	maart 1998	815.873,14
KORTENBERG - Leuvensestnwg	ocmw	24	juni 2007	2.398.855,72
ZAVENTEM - Sterrebeek	ocmw	15	september 2008	1.827.654,52
ZAVENTEM - Sint-Stevens-Woluwe	ocmw	18	december 2010	2.965.085,01
TIENEN - Houtemstraat	ocmw	31	april 2008	3.382.906,85
TIENEN - Houtemstraat (fase 2)	ocmw	31	april 2010	3.455.560,46
LENNIK - Stationsstraat	ocmw	16	september 2011	1.843.166,78
LIEDEKERKE - Fabriekstraat	ocmw	36	maart 2012	4.522.250,48
MEISE - Godshuisstraat	ocmw	43	september 2012	6.170.616,20
<b>LIMBURG</b>				
HAMONT - De Kempkens	ocmw	16	november 2000	1.078.707,46
LEOPOLDSBURG - Heppen	ocmw	19	november 2003	1.435.709,20
ZONHOVEN - Rozenkransweg	ocmw	31	oktober 2001	2.154.751,95
LEOPOLDSBURG - Centrum	ocmw	31	september 2004	2.304.535,76
AS - Dorpstraat	ocmw	18	oktober 2005	1.457.524,43
HAMONT-ACHEL - Achel	ocmw	25	november 2000	3.144.985,21
DILSEN-STOKKEM - Langs de Graaf	ocmw	28	mei 2008	3.330.436,57
ZONHOVEN - Dijkbeemdenweg	ocmw	40	augustus 2009	5.633.460,79
BERINGEN - Klitsbergwijk	ocmw	24	oktober 2009	2.979.192,56
HEUSDEN-ZOLDER - Hesdinstraat	ocmw	28	maart 2012	3.039.638,05
HAM - Speelstraat	ocmw	37	mei 2013	4.097.754,14
<b>74 projecten</b>		<b>1936</b>		<b>185.642.906,64</b>

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

Verdere informatie over alle gerealiseerde projecten kan steeds geraadpleegd worden op de website van de vennootschap.

## **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, Willy PINTENS en Dirk VAN DEN BROECK, 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,



P. VAN HEUKELOM



W. PINTENS



D. VAN DEN BROECK