

**SERVICEFLATS INVEST**  
naamloze vennootschap die een publiek beroep doet op het spaarwezen  
Bevak naar Belgisch recht  
Plantin & Moretuslei 220 - 2018 Antwerpen  
BTW BE 0456.378.070 – RPR Antwerpen  
[www.sfi.be](http://www.sfi.be)

---

**Verslag van de activiteiten voor de periode  
van 1 januari 2006 tot 30 juni 2006**

---

*(niet gereviseerd)*

• **Stand van de uitvoering van het investeringsprogramma op 30 juni 2006**

Het totale investeringsprogramma (van 01/01/1996 tot 30/06/2006) omvat 58 projecten voor in totaal 1.387 serviceflats. Daarvan zijn op 30 juni 2006 1.019 flats (44 projecten) voltooid en in erfpacht overgedragen aan OCMW's en VZW's. Drie projecten voor in totaal 69 flats zijn in uitvoering. Daarenboven zijn er nog 5 projecten voor 126 flats in aanbesteding of reeds aanbesteed, 3 projecten zijn in studie of in voorbereiding tot aanbesteding en 3 projecten bevinden zich in een voorbereidende fase. Begin september kon, na een eerste project van 28 flats voor het OCMW van Dilsen-Stokkem, een tweede project toegevoegd worden aan projectenplan 11, zijnde een project van 24 flats voor het OCMW van Beringen, waardoor het totale investeringsprogramma tot op heden 59 projecten bevat voor 1.411 serviceflats.

• **Vooruitzichten met betrekking tot het investeringsprogramma**

Er kan verwacht worden dat naast de twee reeds genoemde projecten in het lopende jaar nog een twee- of drietal projecten aan het projectenplan 11 voor het elfde werkjaar 2006-2007 zullen kunnen toegevoegd worden.

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

• **Gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2006**

**TOEPASSING IFRS**

Ingevolge het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, wordt de toepassing van de IFRS (International Accounting Standards / IFRS, International Financial Reporting Standards) uitgebreid naar de enkelvoudige jaarrekening van de vastgoedbevaks vanaf 1 januari 2007. Gezien Serviceflats Invest een enkelvoudige jaarrekening opstelt en geen geconsolideerde, werd de boekhouding tot op heden gevoerd volgens het Belgisch jaarrekeningrecht. Vanaf 1 januari 2007 dient de boekhouding van de vennootschap overgeschakeld te worden naar de IFRS.

**STRATEGIE VENNOOTSCHAP**

De Algemene Overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en de vennootschap (Belgisch Staatsblad van 17/01/1996) voorziet een actieve bouwperiode van tien jaren en een realisatie van tenminste 2000 serviceflats. Nu de tienjarige periode verstreken is, werd een voorstel van addendum aan de bestaande overeenkomst ingediend bij de Vlaamse minister van Welzijn. Dit voorziet in een bevestiging van de overeenkomst tussen partijen tot aan de realisatie van 2000 serviceflats. In de lijn van de beslissing van de raad van 2004 om voor de eerstkomende projecten een externe financiering aan te gaan in plaats van een kapitaalsverhoging door te voeren zoals vooropgesteld in het prospectus van 1995, wordt voor de realisatie tot het aantal van 2000 flats

geen nieuwe aandelenuitgifte in het vooruitzicht gesteld. De bijkomende flats worden met vreemde middelen gefinancierd voor zover de wettelijke maximale schuldgraad niet overschreden wordt. Op 30 juni 2006 bedraagt deze schuldenlast 11,92% welke conform het KB van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks maximum 65% van de totale activa mag bedragen.

• **Vooruitzichten met betrekking tot het resultaat van het boekjaar 2006**

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

**Kerncijfers**

• **Resultaten en toelichting**

	<b>30 JUNI 2006</b>	<b>30 JUNI 2005</b>
Netto-omzet	2.816.840,60	2.551.664,98
Bedrijfsresultaat	2.299.884,55	2.333.089,50
Financieel Resultaat	- 115.531,53	510.791,71
<b>Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>2.184.353,02</b>	<b>2.843.881,21</b>
<i>per aandeel</i>	<i>213,94</i>	<i>278,54</i>
Uitzonderlijk Resultaat	83.250,34	0,00
<b>Resultaat vóór belasting</b>	<b>2.267.603,36</b>	<b>2.843.881,21</b>
Belastingen	- 5.971,91	- 4.943,52
<b>Netto Resultaat</b>	<b>2.261.631,45</b>	<b>2.838.937,69</b>
<i>per aandeel</i>	<i>221,51</i>	<i>278,05</i>
<i>per aandeel t.a.v. de initiële uitgiftekoers van € 5.949,44</i>	<i>3,72%</i>	<i>4,67%</i>

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

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

waardevariaties meer opgenomen worden gezien IAS 17 (Financial leases) van toepassing zal zijn. De nu geboekte minderwaarden zullen derhalve in 2007 teruggenomen worden.

De verdere impact ingevolge de toepassing van IFRS zal later worden medegedeeld.

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

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

• **Netto-activa op 30 juni 2006**

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

• **Inventariswaarde per aandeel en vergelijking met de beurskoers**

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

***De boekhoudkundige gegevens in het communiqué werden niet door de commissaris gecontroleerd.***

Het volledig halfjaarlijks verslag ligt ter beschikking van het publiek op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De financiële dienst wordt verstrekt door: Dexia Bank, Fortis Bank, KBC Bank, Petercam en VDK Spaarbank.

Het volledig halfjaarlijks verslag kan ook geraadpleegd worden op de website [www.sfi.be](http://www.sfi.be)  
De Raad van Bestuur.