

**Verslag van de activiteiten voor de periode
van 1 januari 2007 tot 30 juni 2007**

(niet gereviseerd)

Belangrijke gebeurtenissen tijdens het eerste semester

Op 13, 20 en 27 maart 2007 en op 17 en 24 april 2007 vond telkens in een andere Vlaamse provincie een informatienamiddag plaats met de bedoeling om de nieuw geïnstalleerde gemeente- en OCMW-besturen te informeren over de mogelijkheden en voorwaarden voor het realiseren van een project van serviceflats in samenwerking met Serviceflats Invest. In totaal hebben 151 personen uit 75 verschillende gemeenten deelgenomen. Deze informatiecampagne en de daaropvolgende verzending van de nieuwe informatiebrochure hebben totnogtoe geleid tot reeds meer dan 30 besprekingen met geïnteresseerde besturen omtrent de mogelijkheden van realisatie van een serviceflatproject. Hiertoe worden momenteel diverse haalbaarheidsstudies uitgewerkt en de verwachting is dat de verhoogde interesse later dit jaar en in de loop van volgend jaar zal leiden tot het opnemen van een aantal nieuwe projecten in het projectenplan.

Het succes van de campagne is te danken aan de aankondiging van de gunstige canonvoorwaarden én de verlenging van de subsidieperiode van 18 naar 24 jaar (zie jaarverslag 2006, pagina 19). Daar het akkoord van de Vlaamse ministers bevoegd voor Welzijn, Wonen en Financiën & Begroting met de verlenging van de subsidieperiode echter nog niet werd geformaliseerd middels een wijziging van het Subsidiebesluit van de Vlaamse regering van 30 november 2001 en de ondertekening van het voorstel van addendum aan de oorspronkelijke Algemene Overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en de vennootschap, heeft de raad van bestuur hierop recentelijk nog aangedrongen.

Zoals reeds gemeld in het jaarverslag over het boekjaar 2006, was de koers van het aandeel begin 2007 sterk beginnen dalen van € 11.250,00 per aandeel op 2 januari 2007 naar € 9.061,00 op 8 februari 2007. Op vlak van de onderneming was en is er geen specifieke verklaring voor de daling van de koers, welke inmiddels gestabiliseerd is (zie grafiek koersevolutie op pagina 4 van het halfjaarverslag beschikbaar op www.sfi.be).

Gebeurtenissen na het afsluiten van het eerste semester

Op 4 juli 2007 nam de raad van bestuur een aantal beslissingen in uitvoering van de wet van 14 december 2005 houdende de afschaffing van de effecten aan toonder. Op straffe van strafrechterlijke sancties is het vanaf 1 januari 2008 verboden om aandelen aan toonder uit te geven. Bestaande aandelen aan toonder die op 1 januari 2008 ingeschreven zijn op een effectenrekening mogen niet meer materieel afgeleverd worden en worden vanaf die datum automatisch gedematerialiseerd. De aandelen aan toonder die na 1 januari 2008 worden ingeschreven op een effectenrekening worden vanaf die datum gedematerialiseerd. De kosten van de omzetting mogen niet ten laste van de rekeninghouders worden gelegd.

De aandelen aan toonder die op 1 januari 2014 niet zijn omgezet naar gedematerialiseerde aandelen of aandelen op naam op verzoek van de aandeelhouder, worden van rechtswege gedematerialiseerd op 1 januari 2014. De rechten verbonden aan deze aandelen worden geschorst tot de inschrijving op naam van de rechthebbende of op een effectenrekening op naam van de rechthebbende. De aandelen waarvan de eigenaars zich op 1 januari 2015 nog niet bekend gemaakt hebben, worden door de vennootschap verkocht op een gereguleerde markt (mits een aantal voorwaarden vervuld worden o.a. de nodige bekendmaking). De aandelen die op 30 november 2015 niet zijn verkocht, dienen neergelegd te worden bij de Deposito- en Consignatiekas.

De raad van bestuur opteerde voor het aanhouden van drie soorten aandelen in de overgangsperiode tot 31 december 2013: aan toonder, op naam en gedematerialiseerd. Dit betekent dat de rechten van de aandelen aan toonder slechts vanaf 1 januari 2014 opgeschort worden.

De automatische omzetting impliceert een wijziging van de statuten en de toetreding tot de vereffeningstelling Euroclear vóór 1 januari 2008.

Momenteel wordt het nodige gedaan voor de reconciliatie van het totale pakket van 10.210 aandelen en voor de aanstelling van Euroclear als vereffeningstelling.

Naast de wijzigingen m.b.t. de afschaffing van de effecten aan toonder besliste de raad nog om nog enkele andere formele aanpassingen van de statuten aan de buitengewone algemene vergadering voor te leggen o.m. de vervanging van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten door de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. Deze wijzigingen van de statuten zullen waarschijnlijk op 7 november 2007 gerealiseerd zijn (allemans vóór 1 januari 2008) en de aandeelhouders zullen de agenda voor de buitengewone vergadering met voorstellen tot beslissing ten gepaste tijde (waarschijnlijk vanaf 21 september 2007) kunnen raadplegen op de website van de vennootschap www.sfi.be en via de pers.

Vooruitzichten

Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht Serviceflats Invest voor het boekjaar 2007 een lichte stijging van de omzet ten opzichte van het voorbije boekjaar 2006 tengevolge van de stijging van het aantal opgeleverde projecten en de indexaties van de huidige canonontvangsten. Het resultaat wordt beïnvloed door enerzijds de inboeking van de waardering aan reële waarde van de serviceflatgebouwen bij de terbeschikkingstelling van het gebouw en de jaarlijkse actualisatie hiervan en anderzijds de opname van de waardering van de afgesloten swap verrichtingen aan reële waarden (zie hiervoor verder onder de rubriek "De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding omschakeling IFRS"). Bij de berekening van het minimale uit te keren dividend conform het KB van 21 juni 2006, wordt geen rekening gehouden met deze kosten en opbrengsten, zodat een stabiel dividend kan vooropgesteld blijven.

Kerncijfers

Kernresultaten

	30 JUNI 2007	30 JUNI 2006
	IFRS	IFRS
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	2.593.579,13	2.528.090,97
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	- 340.718,93	-258.650,25
Operationeel resultaat	2.252.860,20	2.269.440,72
Financieel resultaat	1.612.139,14	930.088,83
Resultaat voor belastingen	3.864.999,34	3.199.529,55
Belastingen	- 6.566,15	- 5.971,91
Netto resultaat	3.858.433,19	3.193.557,64
<i>per aandeel</i>	<i>€ 377,91</i>	<i>€ 312,79</i>
Minimaal uit te keren resultaat	1.954.021,86	1.957.618,51
<i>per aandeel</i>	<i>€ 191,38</i>	<i>€ 191,74</i>

Het minimaal uit te keren resultaat wordt berekend cfr. artikel 7 van het KB van 21 juni 2006 dat bepaalt dat ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen dient uitgekeerd te worden als vergoeding van het kapitaal: 80% van het bedrag bepaald volgens onderstaand schema en de netto-vermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de vennootschap.

Voormelde 80% wordt berekend op de som van (A) en (B) waarbij

(A) = gecorrigeerd resultaat zijnde

Netto-resultaat + afschrijvingen + waardeverminderingen – terugnemingen van waardeverminderingen+ / - variaties in de reële waarde van vastgoed +/- andere niet-monetaire bestanddelen

(B) = netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (n.v.t. voor SFI)

Schuldenlast = alle rubrieken van de "Verplichtingen" in de balans met uitsluiting van de posten "I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen", "I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten", "I. Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen", II. Kortlopende verplichtingen – C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten" en "II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen"

Onverminderd de toepassing van artikel 7 van het KB van 21 juni 2006 is het de bedoeling van Serviceflats Invest om het hoogst mogelijke dividend aan haar aandeelhouders uit te keren. Voorzichtigheidshalve zullen eventuele geboekte positieve waardeverschillen op de afgeleide financiële instrumenten en op de vorderingen (zijnde de projecten) in vergelijking met de investeringskost van de projecten niet uitgekeerd worden (zie verder "Belangrijkste wijzigingen naar aanleiding omschakeling IFRS").

Schuldgraad

	30 JUNI 2007	31 DECEMBER 2006
Schuldgraad	16,49%	10,94%

De schuldgraad wordt berekend conform het KB van 21/06/2006, met name: alle rubrieken van de "Verplichtingen" in de balans met uitsluiting van de posten: "I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen", "I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten", "I. Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen", II. Kortlopende verplichtingen – C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten" en "II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen", gedeeld door het balanstotaal.

Netto-activa op 30 juni 2007

	30 JUNI 2007	30 JUNI 2006
	IFRS	IFRS
Totaal van de activa	83.102.334,04	77.026.259,47
Totaal van de verplichtingen	-14.037.056,63	-8.423.311,93
Netto-activa	69.065.277,41	68.602.947,54

Inventariswaarde per aandeel en vergelijking met de beurskoers

	30 JUNI 2007	30 JUNI 2006
Andere materiële vaste activa van de vennootschap	13.672,83	23.271,27
Netto-activa van de vennootschap	69.065.277,41	68.602.947,54
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210
Inventariswaarde per aandeel	6.764,47	6.719,19
Beurskoers	10.230,00	11.825,00

Stand van zaken, ontwikkelingen en vooruitzichten m.b.t. het investeringsprogramma

Nummer projectenplan en werkjaar	Aantal projecten waarvan			Totaal aantal projecten	Totaal aantal flats
	<i>opgeleverd</i>	<i>in uitvoering</i>	<i>in voorbereiding</i>		
1 1996-1997	13	0	0	13	296
2 1997-1998	13	0	0	13	277
3 1998-1999	6	0	0	6	188
4 1999-2000	6	0	0	6	135
5 2000-2001	2	0	1	3	46
6 2001-2002	1	0	0	1	25
7 2002-2003	4	0	0	4	95
8 2003-2004	1	1	3	5	119
9 2004-2005	0	1	0	1	31
10 2005-2006	0	1	3	4	114
11 2006-2007	0	1	3	4	107
12 2007-2008	0	0	3	3	60
TOTAAL	46	4	13	63	1.493

Op 30 juni 2007 zijn er 4 projecten in uitvoering: 15 serviceflats voor het OCMW van Zaventem te Sterrebeek, 31 serviceflats voor het OCMW van Tienen, 25 serviceflats voor het OCMW van Hamont-Achel te Achel en 28 serviceflats voor het OCMW van Dilsen-Stokkem te Stokkem. In het eerste semester van 2007 werd één project opgeleverd en in gebruik genomen: 24 serviceflats voor het OCMW van Kortenberg.

Het project van 36 serviceflats voor het OCMW van Sint-Niklaas en de uitbreiding van het bestaande project voor het OCMW van Zonhoven met 40 bijkomende serviceflats zullen in het najaar van 2007 kunnen opgestart worden. Afhankelijk van de termijn waarbinnen de stedenbouwkundige vergunning

zal bekomen worden, kunnen wellicht ook de werken voor de oprichting van 24 serviceflats voor het OCMW van Beringen te Paal nog in 2007 starten.

Op het projectenplan nummer 12 voor het werkjaar 2007-2008 werden totnogtoe 3 projecten opgenomen: een uitbreiding van het bestaande project van het OCMW van Essen met 10 bijkomende serviceflats, de tweede fase van 31 bijkomende serviceflats van het project dat in uitvoering is voor het OCMW van Tienen en een project van 19 serviceflats te Nijlen voor de VZW Rusthuizen Zusters van Berlaar. Anderzijds werd een project van 31 serviceflats voor de VZW Ter Walle te Menen geschrapt uit het projectenplan nummer 8 van 2003-2004, aangezien het wegens stedenbouwkundige beperkingen niet uitvoerbaar bleek te zijn.

Zoals hoger reeds vermeld, is er momenteel een verhoogde interesse voor het realiseren van serviceflats ingevolge de gevoerde informatiecampagne in het voorjaar van 2007 en worden er diverse haalbaarheidsstudies uitgewerkt, zodat de verwachting is dat een aantal nieuwe projecten later dit jaar en in de loop van volgend jaar zullen kunnen opgenomen worden in de projectenplannen.

FINANCIËLE STATEN

Toelichting

De statutaire boekhouding van Serviceflats Invest wordt vanaf 1 januari 2007 gevoerd in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) en IFRIC interpretaties van kracht per 30 juni 2007, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie. De tussentijdse verslaggeving is in overeenstemming met IAS 34.

De openingsbalans werd op 1 januari 2006 opgemaakt conform IAS/IFRS.

Belangrijkste wijzigingen naar aanleiding omschakeling IFRS

⇒ AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Zoals reeds vermeld heeft Serviceflats Invest geopteerd om vreemde middelen aan te trekken ter financiering van de nieuwe projecten. Deze ontleningen gebeuren op basis van interest rate swaps. In het Belgisch boekhoudrecht worden deze producten niet gewaardeerd op de balans maar opgenomen in de toelichting. Volgens de IAS/IFRS normen moeten ze in de balans opgenomen worden tegen hun reële waarde. Schommelingen van afgeleide financiële instrumenten worden opgenomen in de resultatenrekening.

De waarderingen aan dirty price (*) bedroegen op

01/01/06	- 495.194,49 (neg.)	openingsbalans (cfr. IAS/IFRS geen opname in de resultatenrekening maar in het eigen vermogen)
31/12/06	- 254.903,00 (neg.)	opname op passiva via resultatenrekening
30/06/07	+ 1.499.536,98 (pos.)	opname op financiële activa via resultatenrekening

(*) *past accrued interest of the current interest period is completely taken into account*

⇒ DIVIDENDEN

Volgens de Belgische boekhoudkundige normen wordt het uit te keren dividend opgenomen bij de rubriek "overige schulden" van het passief op datum van afsluiting van het boekjaar. Conform de IFRS bepalingen wordt het bedrag van de dividenden opgenomen in het eigen vermogen tot de datum van goedkeuring ervan door de algemene vergadering. Deze wijziging heeft geen impact op de resultatenrekening. Voor de weergave van de halfjaarlijkse resultaten wordt het resultaat van het eerste halfjaar tevens opgenomen in het eigen vermogen.

⇒ **VASTGOED**

De kwalificatie van de vastgoedportefeuille van Serviceflats Invest is de belangrijkste wijziging bij toepassing van de internationale boekhoudnormen. Gezien IAS/IFRS de nadruk legt op de inhoud van het contract en minder op de vorm ervan (substance over form) worden de serviceflatgebouwen niet meer als vastgoed op de activa geboekt, maar met toepassing van de internationale boekhoudnorm nummer 17 opgenomen als financiële vorderingen op de tegenpartij, zijnde de ocmw's en vzw's. De onroerende leasingovereenkomsten met betrekking tot de serviceflatgebouwen worden gekwalificeerd als financiële leasings en niet als vastgoed welke de toepassing van IAS nummer 40 zou vereisen.

Het bedrag dat wordt opgenomen als vordering houdt rekening met het verschil tussen de kostprijs van het serviceflatgebouw en de reële waarde ervan op het moment van de oplevering. De reële waarde wordt bepaald door de vastgoeddeskundige en houdt rekening met de toekomstige cash-flows en de marktrentevoeten van vastgoedbeleggingen, exclusief transactiekosten (zie jaarverslag 2006 op pagina 4 en 5). Het verschil tussen de kostprijs en de reële waarde wordt bij oplevering in resultaat genomen als een reële waardewijziging en wordt nadien tijdens de erfpachtperiode via de actualisatie-methode opgenomen als een aanpassing van de ontvangen canon en de vordering zodat op het einde van de opstalperiode enkel een vordering overblijft gelijk aan de kostprijs van het gebouw.

Zoals reeds vermeld in onze vorige jaarverslagen, werd tot op heden voor de projecten gefinancierd met eigen middelen een meerwaarde bepaald en voor de projecten gefinancierd met vreemde middelen een minderwaarde. De minderwaarde voor deze laatste verklaart zich door het feit dat in deze leasingovereenkomsten een lagere erfpachtvergoeding werd bedongen dan kan verkregen worden op de vastgoedmarkt op het moment van de waardering.

Het verschil tussen de reële waarde en de investeringskost wordt in de openingsbalans van 1 januari 2006 opgenomen in het eigen vermogen in zoverre het gaat om de projecten gefinancierd met eigen middelen op 1 januari 2006 die reeds opgeleverd werden.

De boekhoudkundige bewegingen beperken zich tot volgende verrichtingen op de openingsbalans van 1 januari 2006:

- zoals voorheen werd aangekondigd, werden de meer- en minderwaarden welke werden geboekt ingevolge de waardering van de vastgoeddeskundige en bij toepassing van het vastgoed KB van 10 april 1995, volledig teruggeboekt

Impact:

01/01/06 8.517.420,99 afboeking rekening passiva "herwaarderingsmeerwaarde" tegenover de rekening activa "gebouwen-waardering"
+ 589.129,11 (pos.) terugname van voorheen geboekte waardeverminderingen afgeboekt tegenover de rekening activa "vaste activa in aanbouw-waardering" (cfr. IAS/IFRS geen opname in de resultatenrekening maar in het eigen vermogen)

- de contractuele vooruitbetalingen welke voorheen geboekt werd als langlopende financiële verplichting (passief), worden afgeboekt van de rekening "vorderingen financiële leasing" (actief). Deze vooruitbetalingen gebeurden door het ocmw of de vzw bij de oplevering van het gebouw en worden op het einde van de opstalperiode in mindering gebracht van de eindeopstalvergoeding.

Impact:

01/01/06 1.995.857,39 overboeking van passiva naar activa

- de kostprijs of het investeringsbedrag van de overgedragen projecten wordt overgeboekt bij de vaste activa van de rubriek "gebouwen" naar "vorderingen financiële leasing" – de projecten welke nog niet opgeleverd werden, worden overgeboekt naar de rekening "projectontwikkelingen" bij de vaste activa.

Impact

01/01/06	70.543.708,12	overboeking binnen activa op "vordering fin. lease"
	1.285.335,50	overboeking binnen activa op "projectontwikkeling"
- de rubriek "vordering financiële lease" wordt verhoogd of verlaagd door inboeking van de reële waarde welke door de vastgoeddeskundige werd bepaald bij de voorlopige oplevering. Impact:		
01/01/06	3.471.056,08	openingsbalans (cfr. IAS/IFRS geen opname in de resultatenrekening maar in het eigen vermogen)
- de jaarlijkse actualisatie zal de reële waarde (geboekt op de activa bij de rubriek "vorderingen financiële leasings") terugbrengen naar de einde-opstalvergoeding op het einde van de opstalperiode en wordt aldus opgenomen in de resultatenrekening		
01/01/06	- 201.715,06 (neg.)	actualisatieverschil (cfr. IAS/IFRS bij de openingsbalans geen opname in de resultatenrekening maar in het eigen vermogen)

Hierboven wordt enkel de impact op de openingsbalans gegeven. De omzetting van de balans en resultatenrekening van Belgische boekhoudnormen naar IAS/IFRS normen, zal volledig toegelicht worden in het eerstvolgende jaarverslag.

Belangrijke mededeling.

De voormelde verwerking steunt op een interpretatie van de norm IAS 17. De gehanteerde interpretatie van de norm IAS 17 zal alsnog worden gecontroleerd op Europees vlak. Indien hieruit blijkt dat een andere interpretatie van IAS 17 moet worden gevolgd, bestaat de mogelijkheid dat de projecten worden opgenomen als vordering voor een bedrag gelijk aan de einde-opstalvergoeding (of nominale waarde) en dat geen inboeking meer zal gebeuren van de meer- of minwaarden ingevolge de opname van de waardering door de vastgoeddeskundige bij oplevering, evenmin als een jaarlijkse aanpassing van de ontvangen canon, zoals werd gesteld.

Verkorte winst & verliesrekening

	30 JUNI 2007	30 JUNI 2006
	IFRS	IFRS
(+) Huurinkomsten (canonontvangsten)	+ 2.974.306,20	+ 2.811.956,00
NETTO HUURRESULTAAT		2.974.206,20
2.811.956,00		
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	2.974.206,20	2.811.956,20
(-) Algemene kosten van de vennootschap	- 411.945,70	- 356.325,45
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	+ 31.218,63	+ 72.459,82
OPERATIONEEL RESULTAAT		
VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	2.593.579,13	2.528.090,97
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	- 340.718,93	- 258.650,25
OPERATIONEEL RESULTAAT	2.252.860,20	2.269.440,72
(+) Financiële opbrengsten	+ 1.845.230,63	1.064.761,14
(-) Interestkosten	- 142.888,56	- 43.398,43
(-) Andere financiële kosten	- 90.202,93	- 91.273,88
FINANCIEEL RESULTAAT	1.612.139,14	930.088,83
<u>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</u>	<u>3.864.999,34</u>	<u>3.199.529,55</u>
(+/-) Vennootschapsbelasting	- 6.566,15	- 5.971,91
BELASTINGEN	- 6.566,15	- 5.971,91

NETTO RESULTAAT**3.858.433,19****3.193.557,64*****Winst per aandeel*****377,91****312,79**

De huurinkomsten bevatten de vergoedingen uit de financiële leasingovereenkomsten, zijnde de canonontvangsten, welke de belangrijkste opbrengst is voor de bevak. Omwille van de contractuele jaarlijkse indexaties van de lopende erfpachtvergoedingen (= canon) en de bijkomend in erfpacht gegeven projecten is deze opbrengst ten aanzien van het resultaat op 30 juni 2006 met 5,77% gestegen.

De algemene kosten van de vennootschap bevatten, ten opzicht van deze op 30 juni 2006, o.a. een meerkost t.b.v. +/- € 25.000 m.b.t. de roadshows welke gegeven werden in het eerste semester van 2007. Tevens werd een loonsverhoging goedgekeurd door de raad van bestuur van 14 februari 2007 voor alle personeelsleden en een remuneratiebeleid tot het toekennen van een bonus. Hierdoor, en tevens door de wettelijke indexaties, verhogen de loonkosten.

De verlaging van de andere operationele kosten en opbrengsten van de vennootschap is vooral te verklaren door de daling van de opbrengsten uit geproduceerde vaste activa. Deze betreffen de kosten die de vennootschap gedaan heeft vooraleer een leasingovereenkomst tot stand komt en die op dat moment in resultaat genomen worden door activering bij het investeringsbedrag. Er werden echter geen leasingovereenkomsten getekend tijdens het eerste semester van 2007, waardoor deze opbrengst daalde met € 34.784,31 ten aanzien van 30 juni 2006. Wel werden er drie nieuwe projecten opgenomen in het projectenplan 2007-2008, zoals hoger toegelicht. Er werden ook veel informatieve gesprekken gevoerd met ocmw's en vzw's tijdens het eerste semester, waarvan een aantal hoogstwaarschijnlijk zullen resulteren in het afsluiten van de uiteindelijke leasingovereenkomsten. Deze opbrengsten zullen later dit jaar of eventueel het volgende boekjaar kunnen geboekt worden.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bevatten de meer- of minderwaarden, zoals bepaald door de vastgoeddeskundige, van de projecten op het moment van de oplevering van het gebouw (zoals nader toegelicht bij de "Belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van de omschakeling IFRS"). Deze kosten worden niet opgenomen bij de bepaling van het verplicht uitkeerbaar resultaat, zoals ook de variaties in reële waarde van financiële vaste activa welke werden opgenomen bij de financiële opbrengsten. Deze variaties in reële waarde van financiële vaste activa betreffen de intussen 9 afgesloten swap verrichtingen (voor een nominaal bedrag van € 19.817.565,83), waarvan 5 leningen intussen werden opgenomen t.b.v. € 8.906.108,91.

**Minimaal uit te keren resultaat
*per aandeel*****1.954.021,86****1.957.618,51****€ 191,38****€ 191,74**

Het minimaal uit te keren resultaat wordt berekend cfr. artikel 7 van het KB van 21 juni 2006 dat bepaalt dat ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen dient uitgekeerd te worden als vergoeding van het kapitaal: 80% van het bedrag bepaald volgens onderstaand schema en de netto-vermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de vennootschap.

Voormelde 80% wordt berekend op de som van (A) en (B) waarbij

(A) = gecorrigeerd resultaat zijnde

Netto-resultaat + afschrijvingen + waardeverminderingen – terugnemingen van waardeverminderingen + / - variaties in de reële waarde van vastgoed +/- andere niet-monetaire bestanddelen

(B) = netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (n.v.t. voor SFI)

Schuldenlast = alle rubrieken van de "Verplichtingen" in de balans met uitsluiting van de posten "I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen", "I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten", "I. Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen", II. Kortlopende verplichtingen – C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten" en "II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen"

Onverminderd de toepassing van artikel 7 van het KB van 21 juni 2006 is het de bedoeling van Serviceflats Invest om het hoogst mogelijke dividend aan haar aandeelhouders uit te keren. Voorzichtigheidshalve zullen eventuele geboekte positieve waardeverschillen op de afgeleide financiële instrumenten en op de vorderingen (zijnde de projecten) in vergelijking met de investeringskost van de projecten niet uitgekeerd worden.

Verkorte balans

	30 JUNI 2007	31 DECEMBER 2006
	IFRS	IFRS
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	82.796.846,47	77.190.225,34
Projectontwikkelingen	4.145.700,54	2.079.677,88
Andere materiële vaste activa	13.672,83	17.915,26
Financiële vaste activa	1.501.719,38	2.182,40
Vorderingen financiële leasing	77.135.753,72	75.090.449,80
VLOTTENDE ACTIVA	305.487,57	1.855.590,20
Handelsvorderingen	54.453,96	50.020,42
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	105.265,29	109.157,00
Kas en kasequivalenten	119.334,30	1.620.320,51
Overlopende rekeningen	26.434,02	76.092,27
TOTAAL ACTIEF	83.102.334,04	79.045.815,54
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	69.065.277,42	70.158.694,23
Geplaatst kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00
Resultaat	8.320.882,42	9.414.299,23
VERPLICHTINGEN	14.037.056,63	8.887.121,31
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	8.906.108,81	7.013.707,12
Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	8.906.108,81	6.758.804,12
Andere langlopende financiële verplichtingen	0,00	254.903,00
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	5.130.947,82	1.873.414,19
Kortlopende financiële schulden		
c. Kredietinstellingen	1.125.000,00	0,00
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
Andere	1.496.371,24	1.407.428,42
Andere kortlopende verplichtingen	2.177.189,24	228.371,56
Overlopende rekeningen	332.387,33	237.614,21
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	83.102.334,04	79.045.815,54

De activa van de vennootschap bestaan voornamelijk uit de rubrieken "vorderingen financiële leasings" en de "projectontwikkelingen". De rubriek "vorderingen financiële leasings" bevat de reële waarden van de projecten op datum van voorlopige oplevering welke in erfpacht werden gegeven aan de contractant, zijnde het ocmw of de vzw (zie ook de nadere toelichting bij de "Belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van de omschakeling IFRS"). De rubriek "projectontwikkelingen" bevat de kostprijs van de projecten welke in aanbouw zijn of in een fase van voorbereiding.

Gezien de afgesloten swap verrichtingen op 31 december 2006 een negatieve waarde hadden van € 254.903,00 voor de vennootschap, werd dit bedrag opgenomen op de passiva bij de rubriek "andere langlopende verplichtingen". De positieve waardering op 30 juni 2007 resulteert in een opname bij de vaste activa bij de rubriek "financiële activa" t.b.v. € 1.499.536,98.

Tevens blijkt duidelijk uit de balans dat de vennootschap beroep doet op langlopende financiële schulden teneinde haar projecten te financieren en tevens een straight loan gebruikt om haar tijdelijke werkingskosten te betalen.

De "andere kortlopende verplichtingen" bevatten de nog uit te keren dividenden die reeds werden toegekend door de algemene vergadering.

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

De Raad van Bestuur.