

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal  
(Openbare Bevak)



# SERVICEFLATS INVEST

## **HALFJAARLIJKS VERSLAG**

voor de periode van  
1 januari 2007 tot 30 juni 2007  
NIET GEREVISEERD

FORTIS BANK N.V.

DEXIA BANK N.V.

KBC BANK N.V.

PETERCAM N.V.

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal  
(Openbare Bevak)



# SERVICEFLATS INVEST

## **HALFJAARLIJKS VERSLAG**

voor de periode van  
1 januari 2007 tot 30 juni 2007  
NIET GEREVISEERD

# INHOUDSTAFEL

<b>Algemene informatie</b> .....	<b>3</b>
Identiteitskaart .....	3
Aandeelhoudersstructuur .....	4
Evolutie van de beurskoers van 1 januari 2007 tot 30 juni 2007 .....	4
Informatie aan het publiek .....	5
Financiële kalender .....	5
Statutair doel .....	5
Dividendpolitiek .....	6
Fiscaliteit .....	6
Woonvoorrangrecht .....	7
Maximale dagprijs woonvoorranggerechtigde aandeelhouders .....	7
Instelling voor Collectieve Belegging die Duurzaam en Maatschappelijk Verantwoord Investeert (DMVI) .....	8
<b>Verslag aan de aandeelhouders</b> .....	<b>9</b>
Belangrijke gebeurtenissen .....	9
Gebeurtenissen na het afsluiten van het eerste semester .....	9
Vooruitzichten .....	10
Financieringsstrategie en dekking van het renterisico .....	10
<b>Kerncijfers</b> .....	<b>12</b>
Kernresultaten .....	12
Schuldgraad .....	12
Netto-activa op 30 juni 2007 .....	13
Inventariswaarde per aandeel en vergelijking met de beurskoers .....	13
<b>Activiteitenverslag eerste halfjaar 2007</b> .....	<b>14</b>
Stand van zaken, ontwikkelingen en vooruitzichten m.b.t. het investeringsprogramma .....	14
<b>Vastgoedoverzicht</b> .....	<b>15</b>
Projecten in studie op 30 juni 2007 .....	15
Projecten in aanbesteding / aanbesteed op 30 juni 2007 .....	15
Projecten in uitvoering op 30 juni 2007 .....	15
Uitgevoerde, opgeleverde projecten op 30 juni 2007 .....	16
<b>Verslag van de vastgoeddeskundige</b> .....	<b>17</b>
Uitgevoerde projecten .....	17
Projecten in uitvoering .....	18
<b>Financiële staten</b> .....	<b>19</b>
Toelichting .....	19
Belangrijkste wijzigingen naar aanleiding omschakeling IFRS .....	19
Verkorte winst & verliesrekening .....	22
Verkorte balans .....	24
Verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen .....	25
Verkorte kasstroomtabel .....	26
Gesegmenteerde informatie .....	27
Uitgekeerde dividenden .....	27
<b>Corporate governance</b> .....	<b>28</b>
Aanpassingen Corporate Governance Charter .....	28
Raad van bestuur .....	28
Dagelijks Bestuur .....	33
Regeling van belangenconflicten .....	33
Controle van de jaarrekening (externe audit) .....	35
Interne audit .....	35
Depothoudende bank .....	35
Vastgoedexpertise .....	35
Onderzoek en ontwikkeling .....	35
Interne regels inzake risicobeheer en klokkenluidersregeling .....	35
Aan- en verkoop van aandelen van Serviceflats Invest – Insider Trading .....	36
Compliance Officer .....	36

Serviceflats zijn een antwoord op de behoeften van een nieuwe generatie ouderen die veel belang hechten aan een zo lang mogelijke zelfstandigheid en onafhankelijkheid. Anderzijds bieden serviceflats de mogelijkheid om op een groot dienstenaanbod beroep te kunnen doen, indien gewenst. De n.v. Serviceflats Invest, openbare bevak naar Belgisch recht, heeft zich tot doel gesteld serviceflats te bouwen die zowel architecturaal als technisch op een hoog kwaliteitspeil staan en uitgerust worden met nieuwe technologieën ter verhoging van het comfort en de veiligheid van de oudere bewoners.

De serviceflats worden opgericht voor ocmw's of sociale vzw's waarbij de samenwerking met de bevak wordt vastgelegd in een overeenkomst van onroerende leasing. De leasing is een niet opzegbaar huurcontract op lange termijn met een aankoopoptie op het einde van het contract. In deze structuur is de leasing gebaseerd op een erfpacht op het gebouw welke ingaat nadat het project gerealiseerd is op het perceel dat door het ocmw of de vzw ter beschikking werd gesteld via een recht van opstal aan Serviceflats Invest.

Het ocmw of de vzw is eigenaar van een perceel bouwgrond en verleent een recht van opstal (beperkt tot de omtrek van het op te richten serviceflatgebouw) aan Serviceflats Invest gedurende 30 jaar tegen een symbolische vergoeding van 1 euro.

Na afloop van de 30-jarige periode is het ocmw of de vzw een eindeopstalvergoeding verschuldigd aan Serviceflats Invest welke gelijk is aan het nominale bedrag van de investeringskost opdat het ocmw of de vzw eigenaar zou worden van de flats. Het bedrag van de eindeopstalvergoeding wordt aldus 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 bedraagt de gemiddelde termijn 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.

De n.v. Serviceflats Invest is erkend door de Vlaamse regering bij besluit van 18 oktober 1995 in het kader van het besluit van de Vlaamse regering van 3 mei 1995 tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats.

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 (of 24 jaar wanneer de leasingovereenkomst werd gesloten na 31 december 2006: zie verder pagina 30) vanaf de definitieve erkenning van de serviceflats (Besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2001). Ook kan een beroep gedaan worden op een belangrijke tussenkomst voor de uitvoering van infrastructuurwerken rond de serviceflats (Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996).

Deze alternatieve financieringsmethode is het enige systeem waarbij de Vlaamse Gemeenschap nog subsidies aan de initiatiefnemers verstrekt met betrekking tot de bouw van serviceflats.

# ALGEMENE INFORMATIE

## Identiteitskaart

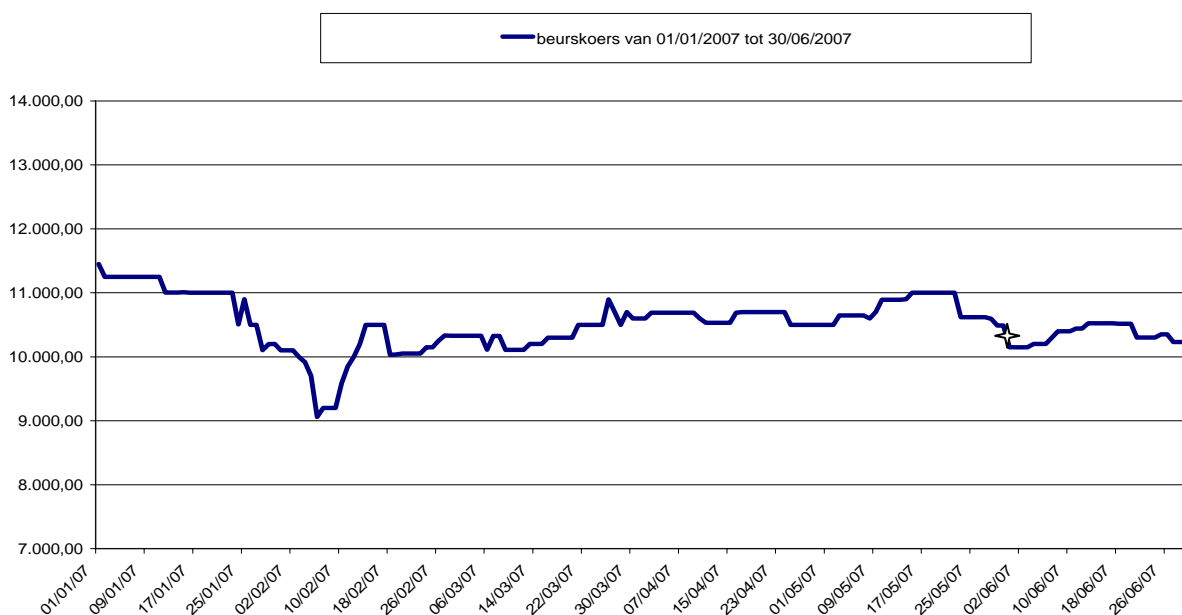
Naam	<b>Serviceflats Invest</b> <b>“Openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht” of “Openbare bevak naar Belgisch recht”</b>
Rechtsvorm	naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel	Plantin en Moretuslei 220, 2018 Antwerpen
Contactinfo	T +32 3 222 94 94 – F + 32 3 222 94 95
E-mail	serviceflats.invest@sfi.be
Website	www.sfi.be
Rechtspersonenregister (RPR)	Antwerpen
BTW	BE 0456.378.070
Oprichtingsdatum	30 oktober 1995
Duur	onbepaalde duur
Maatschappelijk Kapitaal	€ 60.744.395,00
Boekjaar	1 januari tot en met 31 december <i>(uitgezonderd het 1ste boekjaar: van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996)</i>
Notering	Euronext Brussel, Eerste Markt
Aantal genoteerde aandelen	10.060 gewone aandelen
Bewaarder	Dexia Bank n.v.
Financiële dienstverlening	Dexia Bank, Fortis Bank, KBC Bank, Petercam en VDK Spaarbank
Commissaris	PricewaterhouseCoopers vertegenwoordigd door de Heer Luc Discry, erkend revisor (00664)
Vastgoedexpert	Winssinger & Vennoten n.v.
Toezicht	Commissie voor het Bank-, Financie- & Assurantiewezzen

## Aandeelhoudersstructuur

Categorie	Aantal	Fractiewaarde	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
<b>Bijzondere aandelen</b>	<b>150</b>	<b>€ 892.425,00</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1,47 %</b>
Dexia Bank n.v.	80	€ 475.960,00	53,33 %	0,79 %
Fortis Bank n.v.	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
KBC Bank n.v.	30	€ 178.485,00	20,00 %	0,29 %
Petercam n.v.	10	€ 59.495,00	6,67 %	0,10 %
<b>Gewone aandelen</b>	<b>10.060</b>	<b>€ 59.851.970,00</b>		<b>98,53 %</b>
<b>Totaal</b>	<b>10.210</b>	<b>€ 60.744.395,00</b>		<b>100,00 %</b>

Conform artikel 34, eerste lid van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem. Overeenkomstig artikel 5, eerste lid, 2° KB 31 maart 2003 zal de vennootschap elke wijziging in het aantal bestaande aandelen van ten minste 1%, wat overeenstemt met 102 aandelen, bekendmaken.

## Evolutie van de beurskoers van 1 januari 2007 tot 30 juni 2007



★ 28/05/2007: notering ex-dividend

## Informatie aan het publiek

De raad van bestuur deelt mee dat, zoals vereist door artikel 2 van het KB van 31 maart 2003, alle nodige informatie ter beschikking wordt gesteld van het publiek om de transparantie, de integriteit en de goede werking van de markt te verzekeren. Deze informatie wordt bekendgemaakt via de pers en de website van de vennootschap [www.sfi.be](http://www.sfi.be) zoals voorzien in het KB van 31 maart 2003. De raad van bestuur garandeert 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, zoals vereist door artikel 2 van het KB van 31 maart 2003. De financiële berichtgeving en oproeping van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gepubliceerd in de financiële pers en zijn tevens consulteerbaar op de website. Iedere geïnteresseerde kan zich kosteloos registreren op de website van de vennootschap om de persberichten per e-mail te ontvangen. De besluiten betreffende de benoemingen en ontslagen van de leden van de raad van bestuur en de commissaris, worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. Het jaarverslag wordt elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam en éénieder die erom verzoekt. De jaar- en halfjaarlijkse verslagen en de gecoördineerde statuten, alsook het Corporate Governance Charter zijn eveneens consulteerbaar op de website ([www.sfi.be](http://www.sfi.be)). Alle relevante wetsartikelen, Koninklijke Besluiten en beslissingen van toepassing voor Serviceflats Invest, worden vermeld op de website en kunnen geraadpleegd worden.

## Financiële kalender

### KALENDER 2008

Jaarresultaten 2008	24 maart	Persbericht – ook op website
Jaarverslag	5 mei	Beschikbaar op de website
Aandeelhoudersvergadering	21 mei	11 uur, Osterriethuis, Meir 85, Antwerpen
Resultaten halfjaar	29 augustus	Beschikbaar op de website
Halfjaarverslag	29 augustus	Beschikbaar op de website

## Statutair doel

De vennootschap opteert voor de beperking tot de categorie beleggingen als bedoeld in artikel 7 alinea 1, 5° van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (voorheen artikel 122 § 1, 5° van de wet op de financiële transacties en de financiële markten van 4 december 1990), bestaande uit serviceflatgebouwen of woningcomplexen met dienstverlening, zoals bedoeld in artikel 2, 5° van de decreten inzake voorzieningen voor bejaarden, gecoördineerd op 18 december 1991, en die als dusdanig erkend werden op basis van het voorgelegde erkende investeringsprogramma. Deze dienen te voldoen aan de criteria vastgesteld voor onroerende goederen bestemd voor de sociale huisvesting, zoals vastgelegd in het KB met betrekking tot de vastgoedbevak ds. 10 april 1995. Deze woningcomplexen kunnen in leasing gegeven worden en dit kan de hoofdactiviteit van de bevak zijn.

## **Dividendpolitiek**

Overeenkomstig artikel 15 § 6 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (voorheen artikel 119, §4 van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten), is artikel 616 van het wetboek vennootschappen -welke verplicht een wettelijke reserve aan te leggen- niet van toepassing. Anderzijds was de vennootschap verplicht minstens 80% van de netto-opbrengst zoals bepaald in het artikel 62 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, uit te keren als vergoeding van het kapitaal. Vanaf het boekjaar 2007 wordt de minimale uitkeringsplicht bepaald overeenkomstig artikel 7 van het KB van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks. Serviceflats Invest keert in beginsel het volledige bedrag van de jaarlijkse netto-inkomsten als dividend uit (zie evenwel p.12). De jaarlijkse netto-inkomsten staan gelijk met de winst van het boekjaar hetgeen voor Serviceflats Invest gelijk is aan de huurgelden vermeerderd met de financiële inkomsten en verminderd met de eventuele financiële lasten, alle kosten en commissies. Het is de bedoeling van Serviceflats Invest het hoogst mogelijke dividend aan haar aandeelhouders uit te keren. Indien nodig mag Serviceflats Invest 20 % van de netto-opbrengsten reserveren om de bouw van nieuwe serviceflats te prefinancieren in plaats van een overbruggingskrediet aan te gaan. Vanaf het boekjaar 2002 tot en met het boekjaar 2005 werd evenwel een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en aan de aandeelhouders ook na 2005, conform het prospectus, een stabiel dividend te kunnen bieden. Vanaf het boekjaar 2006 konden immers geen financiële opbrengsten meer geboekt worden uit de belegging bij de Vlaamse Gemeenschap, waardoor de winst vanaf dat boekjaar tijdelijk lager ligt dan in de vorige jaren. Ook voor het boekjaar 2007 zal aldus, zoals voor het voorgaande boekjaar, aan de Algemene Vergadering worden voorgesteld een deel van de overgedragen winst aan te wenden om zodoende een evenwaardig dividend als voorgaande boekjaren te kunnen uitkeren.

## **Fiscaliteit**

Alle inlichtingen van fiscale aard vermeld in dit periodiek verslag worden verstrekt op grond van wetten, decreten en administratieve richtlijnen die op het ogenblik van uitgifte van kracht zijn.

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

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

Tevens geniet de vennootschap cfr. artikel 116 en 118 § 1,6<sup>de</sup> van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische bevaks.



Vermits Serviceflats Invest exclusief in woonegelegenheden in België investeert, zal er in overeenstemming met de bepalingen van het "Wetboek van de Inkomstenbelastingen 92, artikel 313" en het "Koninklijk Besluit tot uitvoering van het WIB 92, artikel 106 § 8 en artikel 117 § 13" geen roerende voorheffing op de dividenden geheven worden. Indien er door een wetswijziging toch roerende voorheffing zou verschuldigd zijn, zal Serviceflats Invest ingevolge de contractuele bepalingen de canonvergoedingen dermate verhogen dat het niveau van de uitgekeerde dividenden (na roerende voorheffing) onaangetast blijft.

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van successierechten (Wetboek der successierechten, Vlaamse Gewest, artikel 55bis – Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995 - Circulaire nr. 2 van 27 maart 1997). De aandelen moeten op datum van het overlijden minstens 5 jaar eigendom zijn van de houder. Bovendien dient de houder in het bezit zijn gekomen van de aandelen uiterlijk in het jaar 2005, met uitzondering van verkrijging onder echtgenoten en erfgenamen in de eerste graad waarvoor nog geen vrijstelling van successierechten verleend werd. Om de vrijstelling te bekomen dienen de aandelen vermeld te worden in de aangifte van de nalatenschap en dient uitdrukkelijk om de vrijstelling verzocht te worden. Een geldig attest dient bij de aangifte te worden gevoegd hetwelk wordt afgeleverd door de kredietinstellingen die de financiële dienst verrichten voor Serviceflats Invest. De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5.949,44 worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de netto-dividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap. De voorwaarden tot vrijstelling van successierechten kunnen eveneens geraadpleegd worden op de website [www.sfi.be](http://www.sfi.be).

## **Woonvoorrangrecht**

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 consumptieprijsen en bedraagt op 1 juli 2007 € 19,45. 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 ten voordele van Serviceflats Invest, zoals voorzien in de modaliteiten van het woonvoorrangrecht, gevestigd blijft.

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).

## **Maximale dagprijs woonvoorranggerechtigde aandeelhouders**

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.

Sinds 1 oktober 2006 maakt één aandeelhouder gebruik van zijn woonvoorrangrecht op de bestaande wachtlijst van het project te Kapellen waarvoor de vennootschap een tussenkomst verleende aan de betrokken verhuurder tot en met 30 juni 2007 voor een totaal bedrag van € 791,70 (2007: € 524,90 + 2006: € 266,80), zijnde het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de vzw gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Een tweede aandeelhouder maakt tevens gebruik van zijn woonvoorrangrecht, echter zonder overschrijding van de maximale dagprijs. Hiervoor dient de vennootschap geen tussenkomst te verlenen.

## **Instelling voor Collectieve Belegging die Duurzaam en Maatschappelijk Verantwoord Investeert (DMVI)**

In de loop van 2004 is de methodologie van de Belgische Vereniging van Assets Managers (BEAMA) met betrekking tot het opmaken van de lijst van Instellingen voor Collectieve Belegging (ICB's) die duurzaam en maatschappelijk verantwoord investeren (DMVI), grondig herwerkt en dit ter vervanging van het systeem van principes waaraan een ICB moest voldoen om aan het profiel "ethisch beleggen" te beantwoorden.

Een ICB die als DMVI wenst te worden opgenomen dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- het aandelen- en obligatiegedeelte van de portefeuille is voor 100% gescreend op extrafinanciële criteria van sociale, ecologische, maatschappelijke en ethische aard;
- de niet-gescreende, andere activa maken samen minder dan 10% van de portefeuille uit.

In afwachting van de volledige realisatie van de projectenplannen werd door de BEAMA werkgroep DMVI voor Serviceflats Invest een uitzondering toegestaan op de 10%-regel.

De controle op de naleving door de ICB van de vermelde kenmerken moet een openbaar karakter hebben.

Er moet sprake zijn van:

- én een duidelijke en regelmatige rapportering en verantwoording door de ICB zelf;
- én een regelmatige verificatie door een onafhankelijke derde.

De onafhankelijke derde kan een revisor, een competente onafhankelijke onderzoeksinstituting of adviesraad zijn. Voor Serviceflats Invest treedt de Voorzitter van de Erkenningscommissie (opgericht in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse regering van 3 mei 1995 met betrekking tot de vrijstelling successierechten) op als onafhankelijke derde.

Naargelang de aard en de omvang van de screening worden 2 hoofdcategorieën onderscheiden:

- duurzame ICB's: met multidimensioneel gescreende maatschappelijk verantwoorde beleggingen;
- thematische ICB's: met maatschappelijk verantwoorde beleggingen, gescreend volgens een bepaalde thematiek.

Serviceflats Invest behoort tot deze laatste categorie. De lijst van DMVI-ICB's kan worden geraadpleegd op [www.beama.be](http://www.beama.be).

# **Verslag aan de aandeelhouders**

## **Belangrijke gebeurtenissen**

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).

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 gemeentelijke 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.

## **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 overgangperiode 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 vereffeningsinstelling 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 vereffeningsinstelling.

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 (alleszins 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](http://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 verder op pagina 19 e.v.). 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.

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

Serviceflats Invest beschikt over de nodige lange en korte termijn kredieten om enerzijds tijdelijk haar werkingskosten en anderzijds haar investeringen in serviceflatgebouwen te financieren.

### **Korte termijn**

De tijdelijke liquiditeitsbehoeften worden gefinancierd door een kredietlijn bij Dexia Bank tot een maximaal bedrag van € 10.000.000,00. Deze straight loans worden terugbetaald met de gelden welke opgenomen worden uit de lange-termijnfinancieringen. Op 29 juni werd een eerste bedrag opgenomen van € 1.125.000,00 tot 1 oktober 2007 aan een rentevoet van 4,314%.

### **Lange termijn**

Naar aanleiding van de beslissing van de raad van bestuur van 17 maart 2004 om de financieringskost voor de ocmw's en vzw's meer marktconform te maken, werden langlopende

financieringen aangegaan bij Dexia Bank ten behoeve van de financiering van de nieuwe projecten voor een maximaal bedrag van 30 miljoen euro. Per project worden bij de terbeschikkingstelling van het gebouw (= aanvang erfpachtperiode van 27 jaar) gelden opgenomen aan een vaste rentevoet voor een periode van 27 jaar. Deze rentevoet wordt overgenomen in de betreffende leasingovereenkomst, verhoogd met een marge, ter bepaling van de door het ocmw of de vzw verschuldigde canon-vergoeding. Na 27 jaar, op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan Dexia. De intresten worden terugbetaald met de ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijkse canon). Om de leasingnemers de mogelijkheid te bieden de huidige lage rentevoeten vast te leggen werd een ISDA-overeenkomst afgesloten om vooraf vastgelegde (forward) Intrest Rate Swaps rentevoeten te kunnen toepassen. Op 30 juni 2007 werden forward rentevoeten vastgelegd voor 9 projecten. Intussen werden reeds voor 6 projecten gelden opgenomen.

Gezien de afgesloten forward rentevoeten worden opgenomen in de leasingovereenkomsten en worden doorgerekend aan de leasingnemers, is geen prijs- noch kredietrisico aan deze financiële instrumenten verbonden. De schommelingen in reële waarde van deze afgeleide financiële instrumenten worden opgenomen in de resultatenrekening, conform IAS/IFRS. (zie verder op pagina 19 e.v. )

# Kerncijfers

## Kernresultaten

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

## Schuldgraad

	<b>30 JUNI 2007</b>	<b>31 DECEMBER 2006</b>
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

	<b>30 JUNI 2007</b>	<b>30 JUNI 2006</b>
	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>
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	<b>69.065.277,41</b>	<b>68.602.947,54</b>

## Inventariswaarde per aandeel en vergelijking met de beurskoers

	<b>30 JUNI 2007</b>	<b>30 JUNI 2006</b>
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

# ACTIVITEITENVERSLAG EERSTE HALFJAAR 2007

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

Nummer projectenplan en werkjaar	Aantal projecten waarvan			Totaal aantal projecten	Totaal aantal flats
	opgeleverd	in uitvoering	in voorbereiding		
1 1996-1997	13	0	0	13	296
2 1997-1998	13	0	0	13	277
3 1998-1999	6	0	0	6	188
4 1999-2000	6	0	0	6	135
5 2000-2001	2	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
<b>TOTAAL</b>	<b>46</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>63</b>	<b>1.493</b>

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.



# VASTGOEDOVERZICHT

## Projecten in studie op 30 juni 2007

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
<b>ANTWERPEN</b>			
ESSEN – Maststraat (uitbr.)	OCMW	10	0,00
NIJLEN - Kerkenvelden	VZW	19	0,00
<b>VLAAMS-BRABANT</b>			
ZAVENTEM – Sint-Stevens-Woluwe	OCMW	18	10.463,43
TIENEN – Houtemstraat	OCMW	31	0,00
<b>OOST-VLAANDEREN</b>			
ASSENEDE – Boekhoute	OCMW	11	1.585,15
DESTELBERGEN – Kouterlaan	OCMW	20	0,00
<b>WEST-VLAANDEREN</b>			
BRUGGE – Assebroek, Wiermeers	OCMW	33	886,66
BRUGGE – Sint-Michiels	OCMW	38	23.497,03
BRUGGE – Sint-Pieters	OCMW	35	0,00
<b>9 projecten</b>		<b>215</b>	<b>36.432,27</b>

## Projecten in aanbesteding / aanbesteed op 30 juni 2007

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
<b>VLAAMS BRABANT</b>				
LENNIK – St. Kwintens-Lennik	OCMW	16	1.279.804,93	24.199,85
<b>OOST-VLAANDEREN</b>				
SINT-NIKLAAS – Zwijgershoek	OCMW	36	2.906.068,66	707,92
<b>LIMBURG</b>				
BERINGEN – Klitsbergwijk	OCMW	24	2.780.939,37	16.526,57
ZONHOVEN – Dijkbeemdenweg	OCMW	40	5.189.962,51	163.013,76
<b>4 projecten</b>		<b>116</b>		<b>204.448,10</b>

## Projecten in uitvoering op 30 juni 2007

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aant. flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
<b>VLAAMS-BRABANT</b>				
ZAVENTEM – Sterrebeek	OCMW	15	1.456.313,86	288.901,76
TIENEN – Houtemstraat	OCMW	31	2.614.165,91	1.231.301,86
<b>LIMBURG</b>				
HAMONT-ACHEL – Achel	OCMW	25	2.527.996,21	1.615.489,29
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	OCMW	28	2.489.396,04	769.127,26
<b>4 projecten</b>		<b>99</b>		<b>3.904.820,17</b>

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

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

## Uitgevoerde, opgeleverde projecten op 30 juni 2007

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aant. Flats	Aanschaffings-waarde (a)	Reële waarde (c)	Investerings-waarde (b)
<b>ANTWERPEN</b>					
ZWIJNDRECHT–Dorp	OCMW	26	1.651.929,65	2.054.000	2.062.000
ZOERSEL–St.-Antonius	OCMW	24	1.491.391,73	1.759.000	1.765.000
HOOGSTRATEN–Loenh.weg	OCMW	23	1.591.192,89	1.925.000	1.932.000
ARENDONK–Horemans	OCMW	20	1.258.806,57	1.577.000	1.583.000
DEURNE–Boterlaar	OCMW	24	1.642.136,89	2.081.000	2.090.000
KAPellen–Hoogboom	VZW	22	1.386.416,23	1.758.000	1.765.000
KONTICH–Altena	OCMW	25	2.128.076,52	2.697.000	2.710.000
ESSEN–Maststraat	OCMW	20	1.439.363,34	1.833.000	1.841.000
RETIE–Kloosterhof	OCMW	24	1.674.319,74	2.141.000	2.150.000
MERKSEM–De Brem	OCMW	42	2.707.138,69	3.464.000	3.479.000
VOSSelaar–Woestenborghsln	OCMW	17	1.215.136,97	1.558.000	1.565.000
ANTWERPEN–Grisarstraat	OCMW	28	2.453.562,72	3.154.000	3.168.000
HEMIKSEM–St.Bernardusabdij	OCMW	24	1.685.377,26	2.140.000	2.150.000
RAVELS–Mgr. Paapsstraat	OCMW	25	1.836.289,37	2.333.000	2.344.000
BRECHT–Gasthuisstraat	OCMW	25	1.903.193,13	2.303.000	1.313.000
EKEREN–Geestenspoor	OCMW	19	1.731.265,77	1.662.000	1.671.000
<b>WEST-VLAANDEREN</b>					
HOOGLEDE–Hogestraat	OCMW	22	1.437.339,01	1.803.000	1.810.000
LICHTERVELDE–Statiestr.	OCMW	19	1.230.240,98	1.543.000	1.549.000
TORHOUT–K. de Goedelaan	OCMW	21	1.306.796,30	1.629.000	1.635.000
LO-RENINGE–Reninge	OCMW	10	698.604,38	867.000	870.000
ROESLARE–Centrum	OCMW	30	1.901.389,12	2.419.000	2.429.000
ZEDELGEM–Loppem	OCMW	14	995.172,10	1.261.000	1.266.000
WAREGEM–Zuiderlaan	OCMW	63	4.854.264,93	6.218.000	6.246.000
WERVIK–Gasstraat	OCMW	17	1.215.889,38	1.541.000	1.548.000
BRUGGE–St.-Andries	OCMW	36	2.718.417,54	3.417.000	3.431.000
MENEN–Lauwe	OCMW	19	1.385.782,73	1.782.000	1.790.000
MOORSLEDE–Marktstraat	OCMW	17	1.413.391,36	1.459.000	1.465.000
<b>OOST-VLAANDEREN</b>					
NINOVE–Denderwindeke	OCMW	20	1.212.658,83	1.509.000	1.515.000
ASSENEDE–Bassevelde	VZW	15	888.510,01	1.110.000	1.114.000
AALST–Moorsel	OCMW	47	2.924.145,95	3.659.000	3.674.000
NINOVE–Burchtstraat	OCMW	17	1.149.451,51	1.457.000	1.463.000
ASSENEDE–Oosteeklo	OCMW	16	1.046.421,43	1.328.000	1.334.000
DE PINTE–Bommelstraat	OCMW	20	1.355.767,48	1.723.000	1.730.000
HAMME–Roodkruisstraat	OCMW	20	1.361.852,97	1.735.000	1.742.000
DEINZE–Ten Bosse	VZW	19	1.204.571,93	1.542.000	1.549.000
HAMME–Moerzeke	OCMW	11	990.381,90	1.244.000	1.250.000
ZULTE–Pontstraat	VZW	26	1.922.956,75	2.191.000	2.198.000
WAASMUNSTER–Molenstraat	OCMW	24	2.064.529,27	1.859.000	1.869.000
DESTELBERGEN	OCMW	20	2.000.096,92	1.849.000	1.859.000
<b>VLAAMS-BRABANT</b>					
OPWIJK–Kloosterstraat	OCMW	13	815.873,14	1.017.000	1.021.000
KORTENBERG–Leuvensestnwg	OCMW	24	2.376.162,72	2.070.000	2.081.000
<b>LIMBURG</b>					
HAMONT–De Kempkens	OCMW	16	1.078.707,46	1.373.000	1.379.000
LEOPOLDSBURG–Heppen	OCMW	19	1.435.709,20	1.820.000	1.828.000
ZONHOVEN–Rozenkransweg	OCMW	31	2.154.751,95	2.754.000	2.766.000
LEOPOLDSBURG–Centrum	OCMW	31	2.304.535,76	2.897.000	2.911.000
AS–Dorpstraat	OCMW	18	1.452.732,67	1.801.000	1.810.000
<b>46 projecten</b>		<b>1.063</b>	<b>76.692.703,15</b>	<b>93.316.000</b>	<b>93.720.000</b>

- (a) geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief BTW, inclusief de contractuele vooruitbetalingen  
(b) investeringswaarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige = waarde v/h gebouw rek. houdende met de toekomstige cash-flows tot het einde van de erfpacht geactualiseerd op vandaag en de marktwaarde v/h gebouw, incl. kosten  
(c) reële waarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige = investeringswaarde, exclusief 0,2% registratierechten op de resterende cash-flows

# Verslag van de vastgoeddeskundige

## Uitgevoerde projecten

Serviceflats	Residentie	Adres	Reële Waarde	Investerings-waarde
OCMW Zwijndrecht	"'t Lam"	Zwijndrecht - Dorp Oost	2.054.000	2.062.000
OCMW Zoersel	"De Loteling"	Zoersel, St. Antonius – Kapellei	1.759.000	1.765.000
OCMW Hoogstraten	"De Linde"	Hoogstraten - Loenhoutseweg	1.925.000	1.932.000
OCMW Arendonk	"De Peulder"	Arendonk – Bellekens, De Horeman	1.577.000	1.583.000
OCMW Antwerpen	"Papegaaienhof"	Antwerpen, Deurne - De Boeyln/Boeterlaar	2.081.000	20.90.000
VZW Welvaart	"d'Hoge Bomen"	Kapellen – Hoogboomsesteenweg	1.758.000	1.765.000
OCMW Kontich	"Altena"	Kontich - Antwerpsesteenweg	2.697.000	2.710.000
OCMW Essen	"Mastbos"	Essen – Maststraat	1.833.000	1.841.000
OCMW Retie	"Kloosterhof"	Retie – Boekweitbaan	2.141.000	2.150.000
OCMW Antwerpen	"De Brem II"	Merksem - De Brem	3.464.000	3.479.000
OCMW Vosselaar	"'t Kloosterhof"	Vosselaar – P.	1.558.000	1.565.000
OCMW Antwerpen	"Adolf Stappaerts"	Antwerpen – Professor Claraplein (AKA)	3.154.000	3.168.000
OCMW Hemiksem	"Sint-Bernardus"	Hemiksem - Sint-Bernardusabdij	2.140.000	2.150.000
OCMW Ravels	"De Wilders"	Ravels - Mgr. Paapsstraat	2.333.000	2.344.000
OCMW Brecht	"Het Sluisken"	Brecht - Gasthuisstraat	2.303.000	2.313.000
OCMW Antwerpen	"Geestenspoor"	Ekeren – Geestenspoor	1.662.000	1.671.000
OCMW Hooglede	"Zevokote"	Hooglede - Stadenstraat/Hogestraat	1.803.000	1.810.000
OCMW Lichtervelde	"D'Hooge"	Lichtervelde – Statiestraat/Dr.	1.543.000	1.549.000
OCMW Torhout	"Roger Windels"	Torhout - Karel de Goedelaan	1.629.000	1.635.000
OCMW Lo-Reninge	"Soetschip"	Lo-Reninge, Reninge - Lostraat	867.000	870.000
OCMW Roeselare	"Zilverschoon"	Roeselare – Beversesteenweg	2.419.000	2.429.000
OCMW Zedelgem	"Eugenie Soenens"	Zedelgem, Loppem – Ieperweg	1.261.000	1.266.000
OCMW Waregem	"De Varent"	Waregem – Zuiderlaan	6.218.000	5.246.000
OCMW Wervik	"Ter Drapiers"	Wervik – Gasstraat	1.541.000	1.548.000
OCMW Brugge	"Meulewech"	Brugge, St. Andries – Pastoriestraat	3.417.000	3.431.000
OCMW Menen	"De Vlasblomme"	Menen – Deken Darrasstr./Grote	1.782.000	1.790.000
OCMW Moorslede	"Leonie"	Dadizele - Leonie de Croixstraat	1.459.000	1.465.000
OCMW Ninove	"De Lavondel"	Ninove, Denderwindeke – Stnwg op	1.509.000	1.515.000
VZW St.-Bernardus	"Noach"	Assenede, Bassev. - Nieuwe Boekhoutestr.	1.110.000	1.114.000
OCMW Aalst	"De Kaalberg"	Aalst, Moorsel - Pachting	3.659.000	3.674.000
OCMW Ninove	"Denderzicht"	Ninove – Burchtstraat	1.457.000	1.463.000
OCMW Assenede	"Aster"	Assenede, Oosteeklo - Koning Albertstraat	1.328.000	1.334.000
OCMW De Pinte	"Herfstdroom"	De Pinte, Polderbos – Bommelstraat	1.723.000	1.730.000
OCMW Hamme	"Den Eendengaerd"	Hamme – Roodkruisstraat	1.735.000	1.742.000
VZW St. Vincentius	"Ten Bosse II"	Deinze - Ten Bosse	1.542.000	1.549.000
OCMW Hamme	"Den Craenevliet"	Hamme, Moerzeke - Killestraat	1.244.000	1.250.000
VZW St. Vincentius	"Ponthove"	Zulte - Pontstraat	2.191.000	2.198.000
OCMW Waasmunster	"Cuesta"	Waasmunster - Molenstraat	1.859.000	1.869.000
OCMW Destelbergen	"De Lijsterbes"	Heusden - Steenvoordestraat	1.849.000	1.859.000
OCMW Opwijk	"Den Eikendreef"	Opwijk - Kloosterstraat	1.017.000	1.021.000
OCMW Kortenberg	"Dry Coningen"	Kortenberg - Leuvensesteenweg	2.070.000	2.081.000
OCMW Hamont	"De Kempkens II"	Hamont – De Kempkens	1.373.000	1.379.000
OCMW Leopoldsburg	"'t Heppens Hof"	Heppen - Hamsesteenweg	1.820.000	1.828.000
OCMW Zonhoven	"De Parel"	Zonhoven – Rozenkransweg	2.754.000	2.766.000
OCMW Leopoldsburg	"Chazal"	Leopoldsburg - De Wittelaan	2.897.000	2.911.000
OCMW As	"Kompas"	As - Dorpsstraat	1.801.000	1.810.000
<b>TOTAAL UITGEVOERDE PROJECTEN</b>			<b>93.316.000</b>	<b>93.720.000</b>

## Projecten in uitvoering

Serviceflats	Residentie	Adres	Aanschaffingswaarde	
OCMW Hamont-Achel	"niet gekend"	Achel - Michielsplein	1.615.489	1.615.489
OCMW Tienen	"niet gekend"	Tienen – Houtemstraat	1.231.302	1.231.302
OCMW Zaventem	"niet gekend"	Sterrebeek - Mechelsesteenweg	288.902	288.902
OCMW Dilsen-Stokkem	"niet gekend"	Dilsen-Stokkem	769.127	769.127
<b>TOTAAL PROJECTEN IN UITVOERING</b>			<b>3.904.820</b>	<b>3.904.820</b>
<b>Totale waarde op 30 juni 2007</b>			<b>97.624.820</b>	<b>97.220.820</b>

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

# 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 "herwaardering meerwaarde" 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

	<b>30 JUNI 2007</b> <i>IFRS</i>	<b>30 JUNI 2006</b> <i>IFRS</i>
(+) Huurinkomsten (canonontvangsten)	+ 2.974.306,20	+ 2.811.956,00
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>2.974.206,20</b>
<b>2.811.956,00</b>		
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>2.974.206,20</b>	<b>2.811.956,20</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap	- 411.945,70	- 356.325,45
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	+ 31.218,63	+ 72.459,82
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		
<b>VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>2.593.579,13</b>	<b>2.528.090,97</b>
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	- 340.718,93	- 258.650,25
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>2.252.860,20</b>	<b>2.269.440,72</b>
(+) 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
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>1.612.139,14</b>	<b>930.088,83</b>
<b><u>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</u></b>	<b><u>3.864.999,34</u></b>	<b><u>3.199.529,55</u></b>
(+/-) Vennootschapsbelasting	- 6.566,15	- 5.971,91
<b>BELASTINGEN</b>	<b>- 6.566,15</b>	<b>- 5.971,91</b>
<b><u>NETTO RESULTAAT</u></b>	<b><u>3.858.433,19</u></b>	<b><u>3.193.557,64</u></b>
 <i>Winst per aandeel</i>	 <b>377,91</b>	 <b>312,79</b>

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 toegelicht op pagina 14. 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" op p. 19). 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.

<b>Minimaal uit te keren resultaat</b>	<b>1.954.021,86</b>	<b>1.957.618,51</b>
<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 pagina 19).

## Verkorte balans

	<b>30 JUNI 2007</b> <i>IFRS</i>	<b>31 DECEMBER 2006</b> <i>IFRS</i>
<b>ACTIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>82.796.846,47</b>	<b>77.190.225,34</b>
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
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>305.487,57</b>	<b>1.855.590,20</b>
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
<b>TOTAAL ACTIEF</b>	<b>83.102.334,04</b>	<b>79.045.815,54</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>69.065.277,42</b>	<b>70.158.694,23</b>
Geplaatst kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00
Resultaat	8.320.882,42	9.414.299,23
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>14.037.056,63</b>	<b>8.887.121,31</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>8.906.108,81</b>	<b>7.013.707,12</b>
Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	8.906.108,81	6.758.804,12
Andere langlopende financiële verplichtingen	0,00	254.903,00
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>5.130.947,82</b>	<b>1.873.414,19</b>
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
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>83.102.334,04</b>	<b>79.045.815,54</b>

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" op p. 19). 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.

## Verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen

<i>(in duizenden)</i>	<b>Kapitaal</b>	<b>Resultaat</b>	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>
<b>Balans volgens IFRS op 1 januari 2006</b>	<b>60.744</b>	<b>9.522</b>	<b>70.266</b>
winst van het eerste halfjaar boekjaar 2006	0	3.194	<b>3.194</b>
dividenden boekjaar 2005	0	-4.857	<b>-4.857</b>
<b>Balans volgens IFRS op 30 juni 2006</b>	<b>60.744</b>	<b>7.859</b>	<b><u>68.603</u></b>
<b>Balans volgens IFRS op 1 januari 2007</b>	<b>60.744</b>	<b>9.414</b>	<b>70.159</b>
winst van het eerste halfjaar boekjaar 2007	0	3.859	<b>3.859</b>
dividenden boekjaar 2006	0	-4.952	<b>-4.952</b>
<b>Balans volgens IFRS op 30 juni 2007</b>	<b>60.744</b>	<b>8.321</b>	<b><u>69.065</u></b>

## Verkorte kasstroomtabel

	30/06/2007	30/06/2006
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN</b>	<b>1.620.320,51</b>	<b>730.766,53</b>
<b>1. OPERATIONEEL</b>	<b>-1.769.417,18</b>	<b>948.782,34</b>
<b>RESULTAAT</b>		
<b>Netto resultaat van het halfjaar</b>	<b>3.858.433,19</b>	<b>3.193.557,64</b>
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>-1.415.905,86</b>	<b>-746.534,50</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>		
afschrijvingen op materiële activa	5.083,83	5.400,17
<b>Andere niet kas-elementen</b>		
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-1.761.708,62	-1.010.584,92
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	340.718,93	258.650,25
<b>NETTO RESULTAAT UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>2.442.527,33</b>	<b>2.447.023,14</b>
<b>BALANS</b>		
<b>Bewegingen in operationele activa</b>	<b>-4.402.929,09</b>	<b>-1.991.527,60</b>
vorderingen projecten in uitvoering/voorbereiding	-2.066.022,66	-291.410,33
vorderingen opgeleverde projecten	-2.386.022,85	-1.744.403,78
handelsvorderingen	-4.433,54	35.037,70
terug te vorderen belastingen	14.559,07	334,70
andere kortlopende activa	-10.667,36	-2.346,50
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	49.658,25	11.259,61
<b>Bewegingen in operationele passiva</b>	<b>190.984,58</b>	<b>493.286,80</b>
handelsschulden	93.783,44	252.129,82
belastingen, soc.lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-4.840,63	81.156,87
over te dragen opbrengsten en te betalen kosten	102.041,77	160.001,06
<b>NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>-4.211.944,51</b>	<b>-1.498.240,80</b>
<b>2. INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-841,40</b>	<b>-2.731,74</b>
aankopen materieel vaste activa	-841,40	-2.731,74
<b>3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>269.272,37</b>	<b>-177.932,82</b>
opname van leningen	3.272.304,69	2.806.285,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-oprichtersaandelen	-72.750,00	-71.355,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-aandelen op naam	-20.370,00	-19.979,40
betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-2.909.912,32	-2.892.883,42
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE SEMESTER</b>	<b>119.334,30</b>	<b>1.498.884,31</b>

## Gesegmenteerde informatie

### Primaire segmentatie: erfpachtvergoedingen uit eigen - of vreemde middelen

<i>(in duizenden EUR)</i>	eigen middelen		vreemde middelen		totaal	
	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06
<b><u>VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING</u></b>						
huurinkomsten	2.764	2.719	210	92	2.974	2.811
algemene kosten van de vennootschap					-411	-356
andere operationele kosten en opbrengsten					31	73
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>2.764</b>	<b>2.719</b>	<b>210</b>	<b>92</b>	<b>2.594</b>	<b>2.528</b>
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-40	-32	-301	-226	-341	-259
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>2.724</b>	<b>2.687</b>	<b>-91</b>	<b>-134</b>	<b>2.253</b>	<b>2.269</b>
interestkosten			-143	-43	-143	-43
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa			1.762	1.011	1.762	1.011
prefinancieringsopbrengsten			46	21	46	21
andere financiële opbrengsten					37	32
andere financiële kosten					-90	-91
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.665</b>	<b>989</b>	<b>1.612</b>	<b>930</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>2.724</b>	<b>2.687</b>	<b>1.574</b>	<b>855</b>	<b>3.865</b>	<b>3.199</b>
vennootschapsbelasting					-7	-5
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>2.724</b>	<b>2.687</b>	<b>1.574</b>	<b>855</b>	<b>3.858</b>	<b>3.194</b>

## Uitgekeerde dividenden

De Algemene Vergadering van 16 mei 2007 besliste een dividend uit te keren van € 485,00 per aandeel met betrekking tot boekjaar 2006.

# CORPORATE GOVERNANCE

In uitvoering van de Belgische Corporate Governance Code heeft de raad van bestuur van Serviceflats Invest op 7 december 2005 een Corporate Governance Charter goedgekeurd. Het Corporate Governance Charter zal in functie van de ontwikkelingen van het beleid inzake corporate governance worden geactualiseerd. Het Charter kan geraadpleegd worden via de website van de vennootschap [www.sfi.be](http://www.sfi.be) en kan worden aangevraagd op de zetel van de vennootschap. Belangrijke wijzigingen, aanvullingen of toelichtingen aan het Charter zullen worden toegelicht in het Corporate Governance Hoofdstuk van het jaarverslag.

## Aanpassingen Corporate Governance Charter

Op 11 april 2007 besliste de raad van bestuur tot volgende aanpassingen van het Corporate Governance Charter: een verminderde frequentie van vergaderen door de raad (in principe tweemaandelijks i.p.v. maandelijks en telkens wanneer de agenda het vereist), het vermelden van het verbod van artikel 50 ICB-Wet dat bestuurders die benoemd worden op voordracht van de bewaarder (Dexia Bank) als effectief leider of gedelegeerd bestuurder van de vennootschap zouden fungeren en een aanvulling met een regeling van besluitvorming binnen het dagelijks bestuur in geval van belangentegenstrijdigheid in hoofde van één van de gedelegeerd bestuurders.

Op 4 juli 2007 besliste de raad van bestuur om in het Corporate Governance Charter van de vennootschap uitdrukkelijk te vermelden dat de vennootschap de principes opgenomen in de Code Lippens volgt met uitzondering van principe 5 dat stelt dat de raad van bestuur gespecialiseerde comités opricht. De verklaring hiervoor wordt geven in hoofdstuk 2 van het Charter: "Omwille van de beperkte omvang van de vennootschap en gezien de evenwichtige samenstelling van de raad en de frequentie van vergaderen, worden geen comités opgericht die een adviserende functie hebben t.a.v. de bevoegdheden van de raad van bestuur inzake audit, benoeming en remuneratie, maar zal de raad deze taken zelf en in plenaire vergadering op zich nemen."

## Raad van bestuur

Alle bestuurdermandaten namen een einde met de algemene vergadering van 16 mei 2007.

In de loop van het jaar 2007 beëindigt Dhr. Willy Pintens zijn functie als Directeur Public Finance bij Dexia Bank wegens het bereiken van de pensioenleeftijd en wordt hij in die functie opgevolgd door de Heer Bart De Bruyn.

Overeenkomstig de bestaande aandeelhoudersovereenkomst heeft Dexia Bank de Heer Bart De Bruyn (ter vervanging van de Heer Willy Pintens) en Mevrouw Myriam Lint voorgedragen als kandidaat-bestuurders. Zij werden benoemd door de algemene vergadering van 16 mei 2007 voor een termijn van vier jaren.

De Heer Willy Pintens werd omwille van zijn ervaring binnen de vennootschap herbenoemd als bestuurder door de algemene vergadering van 16 mei 2007 op voordracht van de gezamenlijke bijzondere aandeelhouders. Ook de andere bestuurders werden na evaluatie en op voorstel van de raad herbenoemd voor een termijn van vier jaren.

Op 30 juni 2007 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

**op voordracht van de bijzondere aandeelhouders:**

<b>Mark Suykens</b>	Voorzitter van de raad van bestuur
Mandaten (*)	Algemeen Directeur Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG vzw), bestuurder Jobpunt Vlaanderen cvba, bestuurder Pinakes nv, bestuurder VLEVA vzw
Aanwezigheden	5/5
<b>Willy Pintens</b>	Gedelegeerd bestuurder
Mandaten (*)	Algemeen Directeur Public Finance & Social Profit Dexia Bank, bestuurder Cevi nv, bestuurder Logins nv, bestuurder Adinfo
Aanwezigheden	5/5
<b>Peter Van Heukelom</b>	Gedelegeerd bestuurder
Mandaten (*)	Hoofd Social Profit & Openbare Sector, KBC Bank
Aanwezigheden	4/5
<b>Guy Denissen</b>	Gedelegeerd bestuurder
Mandaten (*)	Algemeen directeur Serviceflats Invest en zaakvoerder Proyectum bvba
Aanwezigheden	5/5
<b>Myriam Lint</b>	Bestuurder
Mandaten (*)	Senior Public Banker, Dexia Bank, bestuurder Finimmo nv
Aanwezigheden	5/5
<b>Bart De Bruyn</b>	Bestuurder
Mandaten (*)	Algemeen Directeur Public Finance Dexia Bank, Managing Director of Dexia Auto Lease Belgium,
Aanwezigheden	1/1
<b>Dirk Van den Broeck</b>	Bestuurder
Mandaten (*)	Bestuurder Petercam, bestuurder Beaulieuwaan nv, 3P Airfreighters Ltd, 3P Lente SCA, Certifimmo II S.A., Certifimmo S.A., De Pauw nv, Distri-Invest nv, Financière Sainte Gudule cvba, Immobilière de la Place Sainte Gudule S.A., Immo-Régence S.A., Meli nv, New Paragon Investments Ltd, Nouvelle Imter nv, Omega Preservation Fund Luxembourg, Pam Alternative Investments PLC, Pam Windenergy, Park de Haan nv, Petercam & Associés SCRL, Petercam Capital UK Ltd, Petercam Management Ireland Ltd, Petercam Management Services nv, Promotus bvba, Q.A.T ARKIV S.A., Q.A.T. II Investments S.A., Q.A.T. Investments S.A., Reconstruction Capital II Limited, Schumanplein S.A., Urselia nv, Wilma Project Development nv, Winprover.
Aanwezigheden	2/5

**Fortis Bank**, vert. door **Erik Koeklenberg**, bestuurder

Mandaten van de vertegenwoordiger (\*)

Director Global Real Estate Group, Merchant Banking

Aanwezigheden 2/5

**op voordracht van de gewone aandeelhouders:**

**Alfons Blondeel** Bestuurder

Mandaten (\*) Zaakvoerder MX Entertainment bvba

Aanwezigheden 5/5

(\*) *huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende functies in andere ondernemingen en organisaties*

Als **onafhankelijk bestuurders** in de zin van de Corporate Governance Code van 9 december 2004 en het Corporate Governance Charter van de vennootschap en in de zin van artikel 524 W. Venn. worden beschouwd:

Mark Suykens Algemeen Directeur van de vzw Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG vzw), bestuurder Jobpunt Vlaanderen cvba, bestuurder Pinakes nv, bestuurder VLEVA vzw

Alfons Blondeel Bestuurder, Zaakvoerder MX Entertainment

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

De vennootschap heeft in haar Corporate Governance Charter vermeld dat zij ernaar streeft om drie onafhankelijke bestuurders te laten deel uitmaken van de raad. De raad acht het momenteel echter niet opportuun om een derde onafhankelijk bestuurder aan te trekken omdat zij van oordeel is dat de raad evenwichtig is samengesteld en sedert 1 januari 2006 voorgezeten wordt door een onafhankelijk bestuurder.

De raad van bestuur vergadert voortaan in principe tweemaandelijks i.p.v. voorheen maandelijks, maar ook telkens wanneer de agenda het vereist. Het afgelopen halfjaar heeft de raad vijf maal vergaderd: op 10 januari 2007 – 14 februari 2007 – 21 maart 2007 – 11 april 2007 – 16 mei 2007.

Omwille van de beperkte omvang van de vennootschap en gezien de evenwichtige samenstelling van de raad en de frequentie van vergaderen, worden geen comités opgericht die een adviserende functie hebben t.a.v. de bevoegdheden van de raad van bestuur inzake audit, benoeming en remuneratie, maar neemt de raad deze taken zelf en in plenaire vergadering op zich.

**Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur**

De voornaamste agendapunten die werden behandeld door de raad van bestuur gedurende het eerste semester van 2007 kunnen als volgt worden samengevat:

**Strategie voor de toekomst**

*Verlenging Algemene Overeenkomst met de Vlaamse Gemeenschap*

Aan de raad werd verslag gedaan over de opvolging van het principiële akkoord van 8 november 2006 vanwege de Vlaamse ministers bevoegd voor Welzijn, Wonen en Financiën en Begroting met het addendum aan de oorspronkelijke Algemene Overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en de vennootschap teneinde de situatie vast te leggen na het aflopen van de oorspronkelijke duurtijd van die Algemene Overeenkomst, zijnde tien jaren. Het akkoord houdt in dat Serviceflats Invest binnen de bestaande uitgifte van aandelen verder serviceflats zal ontwikkelen tot een aantal



van 2000 flats is bereikt, wat vermoedelijk zal kunnen gerealiseerd worden in een periode van 5 à 7 jaar. Intussen zal omtrent een eventuele verdere uitbreiding van het investeringsprogramma beslist worden. Voor de verder zetting van het investeringsprogramma zal de bevak een beroep doen op vreemde middelen en er wordt dus geen nieuwe aandelenuitgifte in het vooruitzicht gesteld. In het addendum aan de bestaande overeenkomst wordt opgenomen dat voor nieuwe initiatieven de subsidieperiode wordt verlengd van 18 naar 24 jaar. Dit betekent dat vanaf 1 januari 2007 ocmw's en vzw's die een onroerende leasingovereenkomst aangaan met Serviceflats Invest om een project van serviceflats (dat door de Vlaamse gemeenschap wordt erkend) te realiseren, de jaarlijkse subsidie van 961,83 euro per flat gedurende 24 i.p.v. 18 jaren zullen ontvangen. Het akkoord van de Vlaamse ministers dat per brief van 8 november 2006 werd meegedeeld, dient echter nog geformaliseerd te worden door een beslissing van de Vlaamse regering tot aanpassing van het bestaande Subsidiebesluit, waarna het addendum aan de Algemene Overeenkomst kan ondertekend worden. De raad van bestuur dringt hierop ten zeerste aan bij de betreffende ministers.

#### *Remuneratiebeleid personeel*

De raad van bestuur keurde op 14 februari 2007 een remuneratieplan goed en een bonussysteem dat verder wordt toegelicht op pagina 34.

#### *Evaluatie informatiecampagne in het voorjaar van 2007 voor de nieuwe geïnstalleerde gemeenten ocmw-besturen*

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 gemeenten 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 contacten met geïnteresseerde besturen. De evaluatie van deze campagne door de raad was dan ook positief.

#### *Serviceflats in Brussels Hoofdstedelijk Gewest?*

Op 2 maart 2007 vaardigde de Vlaamse regering een besluit uit dat bepaalt dat de investeringen voor de erkende bevak uitgebreid worden tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waar tot nu toe geen initiatieven konden ondersteund worden omdat dit in het oorspronkelijke besluit van de Vlaamse Regering niet voorzien was. Om Nederlandstalige initiatieven voor serviceflats in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te kunnen aanmoedigen vond de Vlaamse regering het thans noodzakelijk de actieradius van de n.v. Serviceflats Invest te verruimen tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Statutair was deze mogelijkheid reeds voorzien sinds 1999 op verzoek van de toenmalige minister van Welzijn, maar nu werd dus ook de nodige wetgevende wijziging doorgevoerd om serviceflats te realiseren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met steun van de Vlaamse gemeenschap. De vennootschap heeft aan minister Anciaux en de door hem aangestelde projectleider haar diensten aangeboden om te onderzoeken op welke wijze zou kunnen samengewerkt worden voor de realisatie van serviceflats in Brussel. Totnogtoe is hieruit geen enkel concreet voorstel gevolgd.

## **Projectenplannen**

Op het projectenplan nummer 12 voor het werkjaar 2007-2008 werden tijdens het eerste semester van 2007 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.

Goedkeuring offertevragen

De offertevraag voor de uitvoering van de algemene aanneming m.b.t. tot het oprichten van het serviceflatproject te Paal voor het ocmw van Beringen werd goedgekeurd op 16 mei 2007. Afhankelijk van de termijn waarbinnen de stedenbouwkundige vergunning zal worden bekomen, zullen de werken nog einde 2007 kunnen starten.

## **Goedkeuring meest voordelige offerte straight loans**

Op basis van de vergelijking van de voorwaarden van de ontvangen offertes voor het aangaan van een kredietlijn van 5 mio euro tot 31 mei 2008, verlengbaar tot een bedrag van 10 miljoen euro tot 31 mei 2009 besliste de raad van bestuur op 16 mei 2007 om de offerte van Dexia Bank als meest gunstige te weerhouden en om aldus een kredietlijn aan te gaan met Dexia volgens de voorwaarden van de weerhouden offerte.

## **IAS/IFRS**

De raad verzocht bijkomend advies in te winnen inzake de mogelijke gevolgen van de omzetting van de boekhouding naar IAS/IFRS vanaf 1-1-2007 en nam kennis van de uitgaven die hiermee gepaard gaan.

## **Samenstelling raad van bestuur**

De raad evalueerde de bestuurders en formuleerde een aanbeveling inzake hun (her)benoeming.

De raad van bestuur verwelkomde op 16 mei 2007 de Heer Bart De Bruyn als nieuwe bestuurder en nam hem op op de lijst van personen met mogelijke voorkennis (Insiders).

De raad van bestuur herkoos éénparig de Heer Mark Suykens als voorzitter van de raad van bestuur en de Heren Peter Van Heukelom, Guy Denissen en Willy Pintens als gedelegeerd bestuurder. Deze mandaten zullen eindigen samen met het mandaat als bestuurder d.w.z. tot na de gewone algemene vergadering van 2011.

De raad van bestuur kent een bezoldiging toe aan de gedelegeerd bestuurders van € 3.500 per jaar bovenop de bezoldiging als gewoon bestuurder.

## **Vastgoeddeskundige**

De opdracht van de vastgoeddeskundige Winssinger werd verlengd voor de waarderingen tot en met het boekjaar 2007.

## **Corporate Governance**

Wijzigingen van het Corporate Governance Charter: zie pagina 28.

## Diverse

- voorbereiding Algemene Vergadering 16 mei 2007;
- goedkeuring publicatiedocument "jaarlijkse informatie" in de zin van titel X van de Prospectuswet van 16 juni 2006
- opmaak jaarverslag 2006 na kennisname van de verslagen van de interne auditor Dexia Bank en de externe auditor PricewaterhouseCoopers;
- opmaak persmededeling ter bekendmaking van de jaarresultaten 2006
- opvolging hangende gerechtelijke procedures (geen nieuwe geschillen)

## Dagelijks Bestuur

### **Uitvoerende bestuurders: gedelegeerd bestuurders :**

Willy Pintens, voormalig Algemeen Directeur Public Finance & Social Profit, Dexia Bank

Peter Van Heukelom, Hoofd Social Profit & Openbare Sector, KBC Bank

Guy Denissen, Algemeen Directeur, Serviceflats Invest

De mandaten van gedelegeerd bestuurder nemen een einde na de algemene vergadering van mei 2011.

Het Dagelijks Bestuur vergadert in principe wekelijks en telkens indien nodig.

### **Vergoeding van de bestuurders**

Overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering van 28 januari 2004, bevestigd door de beslissing van de algemene vergadering van 16 mei 2007, bestaat de vergoeding uit een bedrag van € 3.500 per jaar aan alle bestuurders en een bijkomend bedrag van € 3.500 per jaar aan de gedelegeerd bestuurders. De gedelegeerd bestuurders hebben in deze hoedanigheid geen overeenkomst met de vennootschap en genieten derhalve geen contractuele bepalingen zoals pensioenplannen en vertrekregelingen. Op grond van de Belgische wetgeving kan elk bestuursmandaat "ad nutum" (op elk ogenblik) worden beëindigd, zonder enige vorm van vergoeding.

De Algemeen Directeur/Gedelegeerd Bestuurder en alle andere personeelsleden zijn met de vennootschap verbonden door een arbeidsovereenkomst voor bedienden en kunnen worden ontslagen mits het respecteren van het Belgische Arbeidsrecht. Er zijn geen andere vertrekregelingen voorzien, noch pensioenplannen.

## Regeling van belangenconflicten

In toepassing van artikelen 523 van het Wetboek van Vennootschappen mag een lid van de Raad van Bestuur dat rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van patrimoniale aard heeft, dat in strijd is met de beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen van de Raad deelnemen. In toepassing van artikel 523 stelde de raad van bestuur van 14 februari 2007 volgende beslissing op in het kader van de invoering van een remuneratieplan en een bonussysteem voor het personeel. Een afschrift van de goedgekeurde notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 14 februari 2007 werd overgemaakt aan de commissaris per brief van 21 maart 2007. De tekst van de notulen met weergave van deze beslissing wordt hieronder weergegeven:

*"agendapunt 3.4. Remuneratiebeleid personeel -Voorstel van remuneratieplan en invoering bonussysteem (bijlage 5 bij de uitnodiging)*

Mevrouw Cornelis, adjunct-directeur, verlaat de vergadering. Dhr. Guy Denissen, gedelegeerd bestuurder, deelt mee dat hij bij de besluitvorming over het voorstel van remuneratieplan en invoering van een bonussysteem ten voordele van de personeelsleden waartoe hij in zijn functie van algemeen directeur behoort, een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat geïmpliceerd wordt in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Dhr. Denissen heeft de commissaris schriftelijk op de hoogte gesteld van dit strijdige belang per brief van 6 februari 2007, waarvan een afschrift ter tafel wordt gelegd. De betrokkene neemt verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming. Gezien nu zekerheid is bekomen over het verderzetten van het investeringsprogramma van Serviceflats Invest tot minstens 2000 flats in een periode van 5 à 7 jaar ingevolge het akkoord van de bevoegde Vlaamse ministers dd. 8-11-2006 met het voorstel van addendum aan de bestaande overeenkomst, acht de raad het opportuun om de personeelsleden een remuneratieplan en aanvullende incentives te bieden. De nota gevoegd in bijlage 5 bij de uitnodiging wordt toegelicht.

De nv Serviceflats Invest telt op 1 januari 2007 6 vaste personeelsleden met voltijdse of deeltijdse arbeidsovereenkomst, nl.:

A	een algemeen directeur
B	een adjunct-directeur
C	een technisch adviseur
D	een boekhouder/rekenplichtig adviseur
E	een directiesecretaresse
F	een secretaresse

Alle arbeidsovereenkomsten zijn van onbepaalde duur vanaf 1 januari 2000 voor A, B, C en E (daarvoor arbeidsovereenkomst van bepaalde duur) en vanaf 1 september 1998 voor D. De secretaresse F is vast in dienst vanaf 17 januari 2005. Behalve de wedde zijn in elk van de overeenkomsten volgende voordelen voorzien:

- indexaanpassingen overeenkomstig Aanvullend NPC Bedienden (PC 218.00)
- maaltijdcheques (€ 5,70 per gepresteerde werkdag, waarvan € 1,24 ten laste van de werknemer)
- hospitalisatieverzekering (enkel werknemer)
- eindejaarspremie (= maandwedde)
- vakantiegeld (= 85% maandwedde)
- voor cat. A, B en C: bedrijfswagen

Er is niet voorzien in een extralegaal pensioen, groepsverzekering, bonus, pc-privéplan.

Er zijn ook geen structurele weddeverhogingen voorzien (bv. vlakke loopbaan, trapsgewijze functie- en/of weddeverhoging).

Er werd tweemaal een premie toegekend:

- voor de prestaties geleverd over het boekjaar 2002: totale bedrag: € 37.200
- voor de prestaties geleverd ter verwezenlijking van het project te Hemiksem (toekenning 19 mei 2004): totale bedrag: € 48.600 (excl. RSZ-bijdrage)

Tenslotte werd vanaf 01.09.2005 aan alle personeelsleden een loonsverhoging van 2% toegekend.

#### a) Remuneratieplan

Gelet op het beperkte personeelskader en de geïndividualiseerde functieomschrijvingen is het binnen Serviceflats Invest vrijwel onmogelijk om aan de personeelsleden een loopbaangroei aan te bieden via bevordering of functieverhoging. Het lijkt de raad dan ook aangewezen om voor elke functie vanaf de aanvang van de arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur, een vlakke loopbaanplanning te voorzien die aanleiding geeft tot een periodieke weddeverhoging.

**De raad beslist om na elke dienstperiode van 3 jaar en dit vanaf de arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur, een loonsverhoging van 5 % toe te staan, en dit tot maximaal 25 % t.o.v. de aanvangswedde. De per 1 september 2005 toegekende loonsverhoging van 2% wordt in mindering gebracht van de eerstkomende loonsverhoging. De raad beslist om dit remuneratieplan te laten ingaan per 1 maart 2007.**

De budgettaire implicaties voor de vennootschap van deze beslissing kunnen berekend worden op een totale bijkomende loonkost op jaarbasis van € 24.932,33 voor het jaar 2007. Voor de eerstvolgende jaren kan gerekend worden op een jaarlijkse meeruitgave van ongeveer € 30.000,00.

#### b) Bonussysteem

**Ook wordt beslist om de toekenning van premies aan het personeel op een structurele wijze te reglementeren en aan de vaste wedde een flexibele beloningsvorm toe te voegen.**

De raad meent dat het aangewezen is om als basis voor de berekening van het bedrag dat als bonus in aanmerking komt, de bedragen te weerhouden ingevolge de aangroei van de canonontvangsten, de geproduceerde vaste activa, het geboekte eigen risico (wordt geboekt in geval geen schadeclaims worden ingesteld binnen de vervalttermijn) en managementvergoedingen (vergoeding voor coördinatie op toegevoegde bouwprogramma's). Deze opbrengsten hebben ofwel te maken met extra prestaties en inspanningen die oorspronkelijk niet voorzien waren in het financieel plan van de vennootschap, ofwel met de groei van de vennootschap. Aangezien de bedragen van deze opbrengsten jaarlijks sterk kunnen schommelen, o.m. omdat ze afhankelijk zijn van de data van oplevering van de projecten, beslist de raad om een korf samen te stellen gebaseerd op genoemde vier opbrengsten, waardoor een meer evenwichtig resultaat bekomen wordt. Het bedrag dat als totaal bonusbedrag in aanmerking wordt genomen zal aldus worden berekend als de som van 2 % van de aangroei van de canonontvangsten van dat jaar, 10 % van de geproduceerde vaste activa van dat jaar, 10 % van de opbrengst van de toeslag voor eigen risico van dat jaar en 10 % van de geboekte managementvergoedingen in dat jaar.

Ter berekening van de budgettaire implicaties van deze beslissing voor de vennootschap werd een berekening gemaakt, welke gebaseerd is op de gemiddelde opbrengsten voor de laatste 3 boekjaren (2004-2005-2006). (De gehanteerde cijfers voor 2006 betreffen een raming vermits de afsluiting van het boekjaar 2006 nog niet werd afgerond). Op basis hiervan komt men tot een totale bonus van € 31.813,40. De toekenning van de bonus aan de individuele personeelsleden wordt afhankelijk gesteld van een gunstige evaluatie over het

*voorbijde werkjaar. De modaliteiten hiervan worden verder uitgewerkt door het dagelijks bestuur en zullen worden vastgesteld in een afzonderlijk document dat door de raad van bestuur dient te worden goedgekeurd. De evaluatie wordt uitgevoerd door de gedelegeerd bestuurders en weergegeven in een evaluatieformulier dat door het betrokken personeelslid mede wordt ondertekend. De algemeen directeur neemt geen deel aan de evaluatie van zichzelf. De verdeling van de totale bonus zal geschieden op basis van de bruto-maandweden, vermenigvuldigd met de aan de personeelsleden toegekende beoordelingsquotienten. Het totale bedrag van de bonus wordt niet beïnvloed door deze beoordelingscijfers."*

## **Controle van de jaarrekening (externe audit)**

PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a., Generaal Lemanstraat 67, 2018 ANTWERPEN, vertegenwoordigd door de Heer Luc Discry, erkend revisor (00664), werd door de algemene vergadering van 16 mei 2007 overeenkomstig artikel 25 van de statuten herbenoemd als commissaris tot na de algemene vergadering van 2010. De bezoldiging voor de verrichtingen over het boekjaar 2007 bedraagt € 25.500,00 wegens de bijkomende werkzaamheden voor de commissaris ingevolge de overgang van de boekhouding naar IAS/IFRS. De bezoldiging voor de verrichtingen over de boekjaren 2008 en 2009 werd vastgelegd op een bedrag van € 13.400,00 per jaar. De vergoeding voor de verrichtingen over het boekjaar 2009 zal nog worden aangepast aan de index. Door de commissaris, of personen waarmee deze beroepshalve verbonden is, werden in de loop van het boekjaar geen bijkomende opdrachten uitgevoerd.

## **Interne audit**

De interne auditfunctie wordt waargenomen door een afgevaardigde van de bewaarder, Dexia Bank, afdeling Financial Reporting Fiduciary Activities, die instaat voor de controle van de interne boekhouding.

## **Depothoudende bank**

Dexia Bank n.v., Pachecolaan 44, 1000 BRUSSEL

## **Vastgoedexpertise**

De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt bepaald door Winssinger & Vennoten n.v., Louizalaan 380, 1050 BRUSSEL.

## **Onderzoek en ontwikkeling**

Geen enkele activiteit ondernomen

## **Interne regels inzake risicobeheer en klokkenluidersregeling**

De raad van bestuur keurde op 6 september 2006 de interne regels inzake risicobeheer goed (aangepast op 4 juli 2007) en de regeling voor personeelsleden inzake het omgaan met een vermoeden van een mogelijke onregelmatigheid inzake financiële rapportering of andere aangelegenheden (zgn. klokkenluidersregeling).

De raad zal nog een bedrijfscontinuïteitsbeleid met inbegrip van een bedrijfscontinuïteitsplan uitwerken.

## **Aan- en verkoop van aandelen van Serviceflats Invest – Insider Trading**

In uitvoering van punt 7 “Maatregelen inzake handel met voorwetenschap en marktmanipulatie (marktmisbruik)” van het Corporate Governance Charter van de vennootschap keurde de raad van bestuur op 15 februari 2006 de “Regels ter voorkoming van marktmisbruik” goed om te vermijden dat voorkennis door bestuurders, aandeelhouders, werknemers en bepaalde derden (de zgn. Insiders) op onwettelijke wijze zou worden aangewend, of dat zelfs maar een dergelijke indruk zou kunnen worden gewekt. De vennootschap maakte een lijst op van personen die toegang hebben tot voorkennis (Insiders) die regelmatig wordt geactualiseerd. De raad van bestuur keurde op 6 september 2006 een eerste aanpassing goed van haar Corporate Governance Charter en van de “Regels ter voorkoming van marktmisbruik” naar aanleiding van het koninklijk besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik. Deze aanpassing houdt verband met de meldingsplicht van personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en de met hen nauw verwante personen aan de Commissie voor het Bank- Financie- en Assurantiewezen van de transacties voor eigen rekening in aandelen van de vennootschap.

Deze verbodsbepalingen en het toezicht op de naleving van de regels zijn er in de eerste plaats op gericht om de markt als dusdanig te beschermen.

Elke transactie in effecten van de vennootschap door een bestuurder of andere Insider zal worden bekend gemaakt op de website van de vennootschap [www.sfi.be](http://www.sfi.be) en het jaarverslag zal een overzicht bevatten van deze transacties door Insiders. Totnogtoe zijn er geen dergelijke transacties te melden.

## **Compliance Officer**

De raad van bestuur heeft een compliance officer aangesteld, met name de bedrijfsjurist en adjunct-directeur, Mevrouw Natascha Cornelis. De compliance officer zal onder meer toezicht houden op het naleven van de regels door de Insiders. De compliance officer zal er ook op toezien dat elke nieuwe bestuurder en werknemer van de vennootschap of een derde die als Insider wordt beschouwd deze Regels ondertekent of heeft ondertekend.