

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2008 tot 30 juni 2008
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 FINANCIËEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2008 tot 30 juni 2008
NIET GEREVISEERD

INHOUDSTAFEL

Algemene informatie	3
Identiteitskaart	3
Aandeelhoudersstructuur.....	4
Evolutie van de beurskoers van 1 januari 2008 tot 30 juni 2008.....	4
Informatie aan het publiek	5
Financiële kalender.....	5
Statutair doel.....	5
Dividendpolitiek	6
Belastingen	6
Woonvoorrangrecht: maximale dagprijs woonvoorranggerechtigde aandeelhouders.....	7
Instelling voor Collectieve Belegging die Duurzaam en Maatschappelijk Verantwoord Investeert (DMVI).....	7
Tussentijds jaarverslag per 30 juni 2008.....	9
Activiteitenverslag en belangrijke gebeurtenissen tijdens en na het afsluiten van het eerste semester.....	9
Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.....	10
Transacties met verbonden personen.....	12
Vooruitzichten.....	12
Verkorte financiële overzichten van het eerste semester	13
Het halfjaarlijks financieel verslag werd opgemaakt overeenkomstig IAS 34. De waarderingsregels voor de opmaak van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek als deze toegepast voor het boekjaar eindigend op 31 december 2007. Er werden in 2008 geen nieuwe standaarden of interpretaties toegepast.	13
Omschakeling van de statutaire boekhouding naar de IAS/IFRS normen op 1 januari 2007	13
Kernresultaten	16
Verkorte winst- en verliesrekening	18
Verkorte balans.....	19
Kasstroomtabel.....	20
Verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen.....	21
Gesegmenteerde informatie: bedrijfsegmentatie: erfpachtvergoedingen uit eigen of vreemde middelen.....	22
Informatie over de externe controle.....	23
Verklaring verantwoordelijke personen INZAKE HET HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG.....	23
Vastgoedoverzicht	24
Projecten opgenomen in investeringsprogramma na 30 juni 2008	24
Projecten in studie op 30 juni 2008	24
Projecten in aanbesteding / aanbesteed op 30 juni 2008.....	25
Projecten in uitvoering op 30 juni 2008.....	25
Uitgevoerde, opgeleverde projecten op 30 juni 2008	26
Verslag van de vastgoeddeskundige	27

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

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

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

Na afloop van de 30-jarige periode is het OCMW of de vzw een eindeopstalvergoeding verschuldigd aan Serviceflats Invest welke gelijk is aan het nominale bedrag van de investeringskost opdat het OCMW of de vzw eigenaar zou worden van de flats. Het bedrag van de eindeopstalvergoeding wordt 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 nv 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 vanaf de definitieve erkenning van de serviceflats (Besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2001). Voor leasingovereenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 2007 zullen de initiatiefnemers gedurende 18 jaren een jaarlijkse subsidie van € 1.140,43 ontvangen (besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2008). Ook kan een beroep gedaan worden op een belangrijke tussenkomst voor de uitvoering van infrastructuurwerken rond de serviceflats (Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996).

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

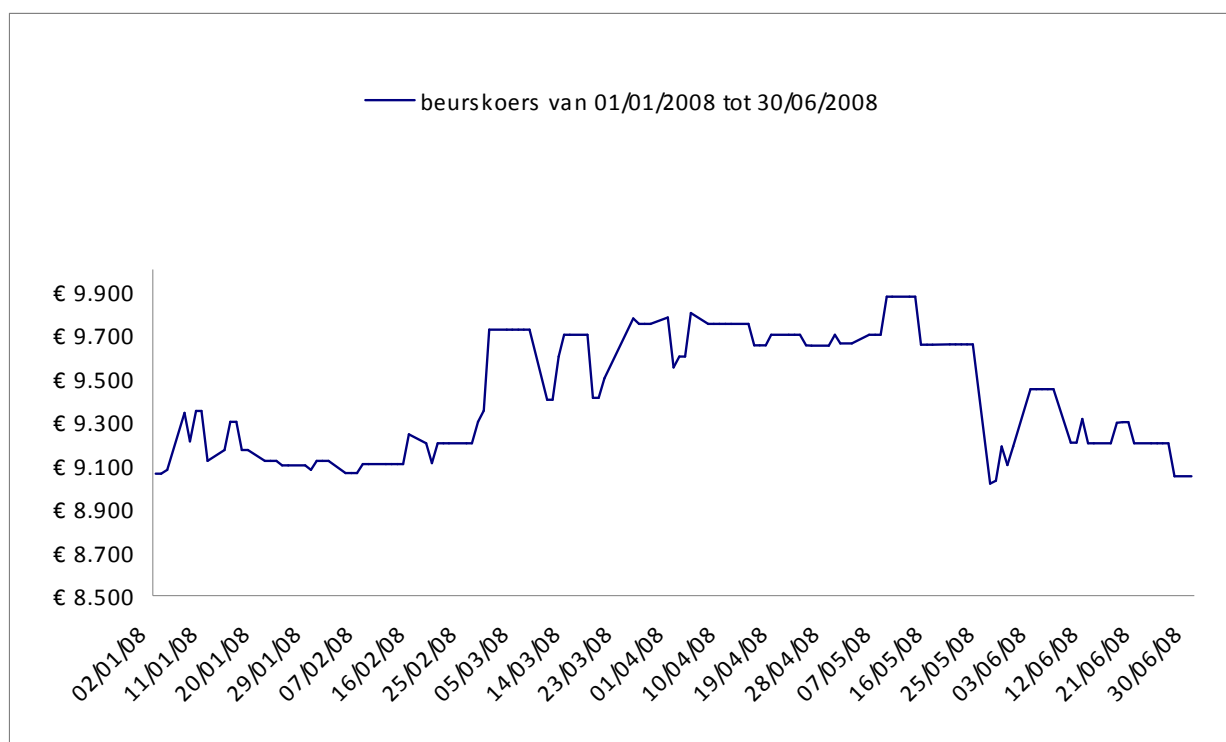
Naam	Serviceflats Invest "Openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Openbare bevak naar Belgisch recht"
Rechtsvorm	naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel	Plantin en Moretuslei 220, 2018 Antwerpen
Contactinfo	T +32 3 222 94 94 – F + 32 3 222 94 95
E-mail	serviceflats.invest@sfi.be
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- & Assurantiewezen

Aandeelhoudersstructuur

Categorie	Aantal	Fractiewaarde	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
Bijzondere aandelen	150	€ 892.425,00	100,00 %	1,47 %
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 %
Gewone aandelen	10.060	€ 59.851.970,00		98,53 %
Totaal	10.210	€ 60.744.395,00		100,00 %

Conform artikel 34, eerste lid van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem.

Evolutie van de beurskoers van 1 januari 2008 tot 30 juni 2008



✦ 26/05/2008: notering ex-dividend

✦

Informatie aan het publiek

De raad van bestuur deelt mee dat alle nodige informatie ter beschikking wordt gesteld van het publiek om de transparantie, de integriteit en de goede werking van de markt te verzekeren zoals vereist door het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De vereiste informatie wordt verspreid en opgeslagen overeenkomstig dit KB via de website van de vennootschap www.sfi.be. Overeenkomstig het KB garandeert de raad van bestuur dat de verstrekte informatie getrouw, nauwkeurig en oprecht is en de aandeelhouders en het publiek in staat stelt de invloed van de informatie op de positie, het bedrijf en de resultaten van de vennootschap te beoordelen. De oproeping van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gepubliceerd in De Tijd en het Belgisch Staatsblad overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en is tevens consulteerbaar op de website. Iedere geïnteresseerde kan zich kosteloos registreren op de website van de vennootschap om de persberichten per e-mail te ontvangen. De besluiten betreffende de benoemingen en ontslagen van de leden van de raad van bestuur en de commissaris, worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. Het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag wordt toegezonden aan de aandeelhouders op naam en éénieder die erom verzoekt. Deze verslagen, de communiqués van de vennootschap, de tussentijdse verklaring, de jaarlijkse informatie, de publicaties inzake de betaalbaarstelling van het dividend, alle verplicht bekend te maken informatie, alsook de gecoördineerde statuten en het Corporate Governance Charter zijn consulteerbaar op de website (www.sfi.be). Diverse relevante wetsartikelen en Koninklijke Besluiten en de beslissingen van toepassing voor Serviceflats Invest, worden vermeld op de website en kunnen geraadpleegd worden.

Financiële kalender

KALENDER 2008

Tussentijdse verklaring	31 oktober	Beschikbaar op de website
-------------------------	------------	---------------------------

KALENDER 2009

Persbericht jaarresultaten 2008	26 maart	Beschikbaar op de website
Jaarverslag	4 mei	Beschikbaar op de website
Aandeelhoudersvergadering	20 mei	11 uur, Osterriethhuis, Meir 85, Antwerpen
Resultaten halfjaar	31 augustus	Beschikbaar op de website
Halfjaarlijks financieel verslag	31 augustus	Beschikbaar op de website

Statutair doel

De vennootschap belegt haar activa in vastgoed hetzij in volle eigendom hetzij onder vorm van zakelijke rechten. De vennootschap opteert voor de beperking tot de categorie beleggingen als bedoeld in artikel 7 alinea 1, 5° van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (voorheen artikel 122 § 1, 5° van de wet op de financiële transacties en de financiële markten van 4 december 1990), bestaande uit serviceflatgebouwen of woningcomplexen met dienstverlening, zoals bedoeld in artikel 2, 5° van de decreten inzake voorzieningen voor bejaarden, gecoördineerd op 18 december 1991, en die als dusdanig erkend werden op basis van het voorgelegde erkende investeringsprogramma. Deze

dienen te voldoen aan de criteria vastgesteld voor onroerende goederen bestemd voor de sociale huisvesting, zoals vastgelegd in het KB met betrekking tot de vastgoedbevaks dd. 10 april 1995. Deze woningcomplexen kunnen in leasing gegeven worden en dit kan de hoofdactiviteit van de bevak zijn.

Dividendpolitiek

Overeenkomstig artikel 20 § 4 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (voorheen artikel 119, §4 van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten), is artikel 616 van het wetboek vennootschappen -welke verplicht een wettelijke reserve aan te leggen- niet van toepassing.

De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 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. Indien nodig wordt een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en om aan de aandeelhouders, conform het prospectus, een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren.

Belastingen

Alle inlichtingen van fiscale aard worden verstrekt op grond van wetten, decreten en administratieve richtlijnen die op het ogenblik van uitgifte van dit verslag 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 § 1,6de van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische bevaks.

Vermits Serviceflats Invest exclusief in woongelegenheden in België investeert, zal er in overeenstemming met de bepalingen van het "Wetboek van de Inkomstenbelastingen 92, artikel 313" en het "Koninklijk Besluit tot uitvoering van het WIB 92, artikel 106 § 8 en artikel 117 § 13" geen roerende voorheffing op de dividenden geheven worden. Indien er door een wetwijziging 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.

Woonvoorrangrecht: maximale dagprijs woonvoorranggerechtigde aandeelhouders

Conform het uitgifteprospectus kan het woonvoorrangrecht worden uitgeoefend vanaf 1 januari 2005 tot en met 31 december 2020 door elke aandeelhouder die reeds gedurende vijf jaren tien aandelen in zijn bezit heeft en de leeftijd heeft bereikt van 75 jaar. De aandeelhouder die gebruik maakt van zijn woonvoorrangrecht op een bestaande wachtlijst van een project betaalt bovendien een maximale dagprijs voor zijn verblijf. Deze dagprijs wordt jaarlijks aangepast aan de index der consumptieprijzen en bedraagt op 1 juli 2008 € 20,60. 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.

Ingevolge de beslissing van de raad van bestuur wordt vanaf de leasingovereenkomsten afgesloten na 1 augustus 2001 overeengekomen met de OCMW's en vzw's dat Serviceflats Invest het eventuele verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigden en andere bewoners ten laste zal nemen. Deze ingevoerde maatregel kan een beperkte financiële weerslag hebben voor de vennootschap. De exacte weerslag is afhankelijk van het effectieve aantal aandeelhouders dat een beroep zal doen op het woonvoorrangrecht in de betreffende projecten, en een berekening van een betrouwbare provisie is hierdoor onmogelijk.

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 van € 546,10 voor de eerste zes maanden van boekjaar 2008, 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.

Alle informatie betreffende het woonvoorrangrecht kan verkregen worden op de zetel van de vennootschap en eveneens geraadpleegd worden op de website www.sfi.be.

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.

TUSSENTIJD'S JAARVERSLAG PER 30 JUNI 2008

Activiteitenverslag en belangrijke gebeurtenissen tijdens en na het afsluiten van het eerste semester

Op 30 juni 2008 zijn er 4 projecten in uitvoering: 15 serviceflats voor het OCMW van Zaventem te Sterrebeek, 36 serviceflats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 40 flats voor het OCMW van Zonhoven en 24 flats voor het OCMW van Beringen. In de eerste helft van 2008 werden 2 projecten opgeleverd en in gebruik genomen: 31 serviceflats voor het OCMW van Tienen en 28 serviceflats voor het OCMW van Dilsen-Stokkem. In de tweede helft van 2008 werd het project van 15 serviceflats te Sterrebeek voor het OCMW van Zaventem opgeleverd. De 35 serviceflats voor het OCMW van Brugge te Sint-Pieters, de tweede fase van 31 serviceflats voor het OCMW van Tienen en het project van 18 flats voor het OCMW van Zaventem te Sint-Stevens-Woluwe zullen na het verlijden van de notariële overeenkomst van onroerende leasing nog dit najaar opstarten.

In de eerste helft van het jaar werden al 7 projecten opgenomen in het projectenplan nummer 13 2008-2009: 41 flats te Wolvertem voor het OCMW van Meise, 32 flats voor het OCMW van Opwijk, 33 flats voor het OCMW van Kortemark, 24 flats voor het OCMW van Schilde, 37 flats voor het OCMW van Beerse, 20 flats te Gits voor het OCMW van Hooglede en 28 flats te Heusden voor het OCMW van Heusden-Zolder. Na het afsluiten van het eerste semester werden daar nog vijf projecten aan toegevoegd: 36 serviceflats voor het OCMW van Liedekerke, 60 flats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 89 flats voor het OCMW van Mol, 48 flats voor het OCMW van Bredene en 22 flats voor het OCMW van Vorselaar. Het projectenplan nummer 13 van 2008-2009 omvat op heden aldus 12 projecten voor een totaal van 470 serviceflats, waarmee het maximum van totaal 2000 flats veel sneller dan verwacht is bereikt.

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	2	2	1	5	119
9 2004-2005	1	0	0	1	31
10 2005-2006	1	0	3	4	113
11 2006-2007	1	1	2	4	107
12 2007-2008	0	0	4	4	98
13 2008-2009	0	0	12	12	470
TOTAAL	50	3	23	76	2.000

De versnelde opvulling van het investeringsprogramma kan verklaard worden door de toenemende vergrijzing en de almaar langere wachttijsten van kandidaat-serviceflatbewoners, alsook doordat Dhr. Steven Vanackere, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, naar aanleiding van de ondertekening van het addendum aan de bestaande Algemene Overeenkomst met de Vlaamse Gemeenschap op 22 juli 2008, geen verdere subsidiëring binnen het bestaande Bevak-programma na het bereiken van 2000 serviceflats in het vooruitzicht stelde.

Dit addendum was nodig omdat de Algemene Overeenkomst tussen de vennootschap en de Vlaamse Gemeenschap, hoewel er geen einddatum opgenomen was, uitging van een actieve bouwperiode van 10 jaren. Daar de vennootschap reeds sinds 1996 actief is, diende de subsidie die de OCMW's en vzw's ontvangen indien zij een serviceflatproject realiseren in samenwerking met Serviceflats Invest verzekerd te worden en tevens te worden aangepast aan de inmiddels sterk gestegen bouwkost. Het addendum aan de Algemene Overeenkomst dat op 22 juli 2008 uiteindelijk werd ondertekend, voorziet een verhoging van de subsidie met € 178,6 per flat en per jaar van € 961,83 tot € 1.140,43 (gedurende 18 jaren) en dit voor de projecten waarvoor de notariële overeenkomst met Serviceflats Invest werd afgesloten na 1 januari 2007.

Nu de Vlaamse regering de subsidiëring van serviceflats binnen het Bevak-programma wenst te beperken tot 2000 serviceflats en gezien het wettelijk en statutair kader waarbinnen de vennootschap als beursgenoteerde vastgoedbevak functioneert weinig ruimte laat voor de ontwikkeling van nieuwe of bijkomende activiteiten, die onzekerheden en risico's zouden kunnen inhouden, wordt het patrimonium van de vennootschap in principe geconsolideerd op deze 2000 serviceflats.

De vennootschap verwacht een intensieve bouwactiviteit tot en met het jaar 2012, waarna het patrimonium niet verder uitgebreid wordt, tenzij de Vlaamse regering haar standpunt inzake de beperking van de subsidiëring tot 2000 flats nog zou wijzigen. Daarna zal de werking van de vennootschap zich voornamelijk toespitsen op het beheer van haar vastgoed. Na de actieve bouwperiode zullen de werkingskosten afnemen. Daarentegen verzekeren de onroerende leasingovereenkomsten van lange duur (30 jaar) die de vennootschap afsluit met de OCMW's en vzw's canonopbrengsten welke jaarlijks aangepast worden aan de index der consumptieprijzen.

Uiteindelijk zullen alle serviceflats na afloop van de 30- jarige opstalrechten, die door de OCMW's en vzw's werden verleend ingevolge de afgesloten leasingovereenkomsten, eigendom worden van deze OCMW's en vzw's. Aldus zal het patrimonium van de vennootschap op termijn (de eerste opstalrechten vervallen over 18 jaar en de laatste opstalrechten zullen vermoedelijk over 33 jaar vervallen) afnemen om uiteindelijk geen onroerende goederen meer te bevatten. De eigendom van de serviceflatgebouwen wordt evenwel slechts overgedragen aan de OCMW's en vzw's mits deze het initieel geïnvesteerde kapitaal, de eindeopstalvergoeding, terugbetalen aan de Bevak.

Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar

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

Op 30 juni 2008 bedraagt de schuldgraad van de Bevak 22,14% wat beduidend lager is dan de wettelijke maximaal toegestane schuldgraad van 65% (KB van 10 april 1995 gewijzigd bij KB van 21 juni 2006).

Korte termijn

De tijdelijke liquiditeitsbehoeften werden gedurende boekjaar 2008 gefinancierd door een kredietlijn bij Dexia Bank tot een maximaal bedrag van € 5.000.000,00.

De totale kost van de straight loans gedurende het eerste halfjaar van boekjaar 2008 bedraagt € 2.067,22. De gemiddelde rentevoet bedroeg 4,76%.

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 vlottende rentevoet welke door middel van een swap-verrichting wordt omgezet naar een vaste rentevoet voor een periode van 27 jaar. Deze vaste 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 (het zijn m.a.w. "bulletkredieten"). 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) Interest Rate Swaps rentevoeten te kunnen toepassen. Op 30 juni 2008 waren forward rentevoeten vastgelegd voor 12 projecten aan een gemiddelde vaste rentevoet van 4,45% (exclusief verhoging van 12 of 25 basispunten). Intussen werden reeds voor 9 projecten gelden opgenomen. De schuldenlast m.b.t. deze opnames van leningen bedraagt € 18.080.913,73. Gezien de langlopende financiering gebaseerd is op een vlottende rentevoet, is een renterisico aanwezig bij een eventuele rentestijging.

Dit risico wordt ingedekt door het afsluiten van interest rate swaps voor hetzelfde bedrag als de langlopende financieringen. De vlottende rentevoet die verschuldigd is aan Dexia Bank voor de langlopende financieringen wordt ingedekt door de vlottende rentevoet die de vennootschap ontvangt uit de afgesloten swap-verrichting. De vaste rentevoet die door de swap-verrichting verschuldigd is aan Dexia Bank, wordt opgenomen in de leasingovereenkomst. De swaps werden afgesloten met dezelfde tegenpartij als de leningen zodat het markt- en tegenpartij- risico beperkt blijft. 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 winst- en verliesrekening.

Kredietrisico

De serviceflatgebouwen worden middels een erfpacht ter beschikking gesteld aan OCMW's of vzw's. De nodige gemeentelijke waarborgen worden afgeleverd teneinde te kunnen voldoen aan de bepalingen cfr. de leasingovereenkomst. Hierin wordt o.a. bepaald dat steeds de volledige erfpachtvergoeding verschuldigd is, ongeacht de bezettingsgraad van de serviceflats en dat alle onderhouds en herstellingen ten laste zijn van de leasingnemer. De leegstandsgraad heeft geen impact op de opbrengsten van de bevak.

Wisselkoersrisico

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

Liquiditeitsrisico

Het kapitaal m.b.t. de leningen op lange termijn aangegaan ten behoeve van de financiering van de serviceflatgebouwen dient door de vennootschap na 27 jaar, op de vervaldatum van de lening, terugbetaald te worden aan Dexia Bank (het zijn m.a.w. "bulletkredieten"). De naleving van de verbintenissen van Serviceflats Invest ten aanzien van Dexia Bank worden gewaarborgd door het OCMW of de vzw ten belope van het bedrag van de lening. Ter naleving van de verbintenis van de leasingnemers ten aanzien van Serviceflats Invest tot betaling van de einde-opstalvergoeding worden de door het OCMW of de vzw ontvangen subsidies die zij ontvangen vanwege de Vlaamse gemeenschap gestort op een geblokkeerde rekening. Tevens wordt een gemeentelijke waarborg vereist tot betaling van de verplichtingen van het OCMW ten aanzien van Serviceflats Invest die voortvloeien uit de leasingovereenkomst. Een vzw dient een hypothecair mandaat te verstrekken op de in opstal gegeven gronden, alsook een hypotheek in eerste rang op het erfpachtrecht of een evenwaardige waarborg. Tot betaling van de canonvergoedingen dient een vzw een bankwaarborg te verlenen die gelijk is aan drie jaar canonverplichting.

Interne regels inzake risicobeheer en klokkenluidersregeling

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

Transacties met verbonden personen

Er vonden geen transacties met verbonden personen plaats tijdens het eerste semester van 2008.

Vooruitzichten

Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht Serviceflats Invest voor het boekjaar 2008 een stijging van de omzet ten opzichte van het voorbije boekjaar 2007 tengevolge van de stijging van het aantal opgeleverde projecten en de indexatie van de huidige canonontvangsten.

Het resultaat van de vennootschap zal de komende boekjaren worden beïnvloed door, enerzijds, de inboeking van de winstmarge die wordt toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase en de jaarlijkse actualisatie hiervan en, anderzijds, door de opname van de waardering van de afgesloten swap verrichtingen aan reële waarden. 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.

Zoals hierboven verklaard, zullen de werkingskosten van de vennootschap afnemen na de actieve bouwperiode (vanaf 2012), terwijl de onroerende leasingovereenkomsten van lange duur (30 jaar) canonopbrengsten verzekeren welke jaarlijks aangepast worden aan de index der consumptieprijzen.

Rekening houdende met de elementen die op dit moment gekend zijn, kunnen de aandeelhouders ook de komende jaren een stabiel dividend verwachten.

VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN VAN HET EERSTE SEMESTER

Het halfjaarlijks financieel verslag werd opgemaakt overeenkomstig IAS 34. De waarderingsregels voor de opmaak van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek als deze toegepast voor het boekjaar eindigend op 31 december 2007. Er werden in 2008 geen nieuwe standaarden of interpretaties toegepast.

Omschakeling van de statutaire boekhouding naar de IAS/IFRS normen op 1 januari 2007

In overeenstemming met het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks (hierna kortweg het KB van 21 juni 2006), dient de statutaire boekhouding van Serviceflats Invest vanaf 1 januari 2007 gevoerd te worden in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards (IFRSs)" van de "International Accounting Standards Board (IASB)" en de "Standing Interpretations" van het "International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)" van het IASB zoals ze van kracht zijn bij het afsluiten van het boekjaar die op de balansdatum door de Europese Commissie zijn goedgekeurd.

De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van deze omschakeling betreffen volgende wijzigingen:

- **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.

De vennootschap heeft in de loop van 2007 bijkomende informatie en adviezen ingewonnen over de omschakeling van de boekhouding gevoerd volgens het Belgisch boekhoudrecht naar de internationale boekhoudnormen en besliste, in het kader van de opstelling van het jaarverslag over 2007, tot een aantal bijstellingen ten aanzien van het halfjaarlijks verslag van 30 juni 2007 met betrekking tot de verwerking van de leasingovereenkomsten. Zoals vermeld werd in voormeld halfjaarlijks verslag steunde de boekhoudkundige verwerking van de projecten op een interpretatie van de norm IAS 17, waarbij werd rekening gehouden met een reële waarde van de projecten, gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige.

Deze methode van verwerking werd verder genuanceerd en heeft een impact op het eigen vermogen van de vennootschap bij de openingsbalans, alsook op de winst- en verliesrekeningen van de daaropvolgende boekjaren.

De huidige boekhoudkundige verwerking van de projecten wordt hieronder verduidelijkt.

De activiteit van de bevak wordt conform IAS 18 § 13 opgesplitst in twee economische activiteiten: enerzijds de constructieactiviteit, zijnde het oprichten van serviceflatgebouwen (onderworpen aan IAS 11 en IAS 18), en anderzijds de leasingactiviteit welke een aanvang neemt na de terbeschikkingstelling van de gebouwen (onderworpen aan IAS 17).

De winst wordt grotendeels toegerekend aan de eerste activiteit, zijnde de constructiefase, door het leveren van de knowhow en de specialisatie van de vennootschap (coördinatie van de studies en werken, beheersing van de bouwkost, specifiek concept voor senioren, aangepaste technische uitrusting, enz....). De economische winst van een project wordt aldus gerealiseerd tijdens de constructiefase.

Na de oplevering van het gebouw worden de risico's verbonden aan het vastgoed overgedragen aan de leasingnemer aan wie de serviceflats in erfpacht worden gegeven en is de periode van dienstverlening voor de bevak voor het grootste deel voorbij. In de praktijk blijft de vennootschap evenwel betrokken bij de instandhouding van het vastgoed m.b.t. advies of tussenkomsten bij eventuele bouwschade of opgelegde aanpassingen, opvolgen van de leasebetalingen enz., zodat toch een beperkt deel van de economische winst die door de vennootschap gegenereerd wordt in het kader van het project, betrekking heeft op de leasingperiode.

De vorderingen met betrekking tot de leasingovereenkomsten worden boekhoudkundig opgenomen bij de vaste activa onder 3 rubrieken, zijnde de "projectontwikkelingen", de "handelsvorderingen" en de "vorderingen financiële leasings".

De rubriek "projectontwikkelingen" bevat de nominale waarde van de gemaakte kosten met betrekking tot projecten in voorbereiding en projecten in uitvoering.

Bij de oplevering van een serviceflatgebouw gebeurt een overboeking van de geactiveerde kosten met betrekking tot dit project naar de rubriek "vorderingen financiële leasings".

De rubriek "vorderingen financiële leasings" bevat de investeringskost van de overgedragen en aldus in erfpacht gegeven projecten, verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen.

De rubriek "handelsvorderingen" bevat de winstmarge die wordt toegerekend aan de constructiefase van een project, welke wordt geactiveerd via de winst- en verliesrekening vanaf de ondertekening van de leasingovereenkomst tot het moment van de terbeschikkingstelling van het een gebouw.

Deze winstmarge wordt bepaald door de toekomstige kasstromen te verdisconteren tegen een discontovoet dewelke gelijk is aan de IRS rentevoet, verhoogd met 12 of 25 basispunten (of 80 basispunten wanneer de leasingnemer een vzw is), geldend op de dag van het afsluiten van de leasingovereenkomst. Aldus bekomt men de geactualiseerde waarde van de toekomstige inkomstenstromen. De verhoging met 12, 25 of 80 basispunten is afhankelijk van de marge welke de vennootschap aan de bank betaalt als financieringskost. Voor de projecten gefinancierd met eigen middelen wordt de IRS rentevoet verhoogd met 25 basispunten (of 80 basispunten voor een vzw), dewelke overeenstemt met de oudst gekende financieringskost. Voor nieuwe projecten zal de Raad van Bestuur de discontovoet bepalen op basis van de op dat ogenblik geldende marktvoorwaarden.

De geactualiseerde winstmarge van de projecten wordt tijdens de bouwfase cfr. IAS 11 § 22 en volgende en IAS 18 § 9 berekend en rechtstreeks opgenomen in de winst- en verliesrekening als andere operationele opbrengst.

Deze winst wordt erkend op basis van de "percentage of completion" methode met als verdeelsleutel de ratio van de gelopen kosten ten aanzien van de gebudgetteerde kosten.

Anderzijds, wordt deze waarde opgenomen in de balans in de rubriek "handelsvorderingen", welke de economische realiteit weerspiegelt die inherent is aan de activiteit van de vennootschap (zoals adviesverlening en projectmanagement).

Van deze vordering wordt een bedrag afgetrokken dat overeenstemt met de geactualiseerde kosten van dienstverlening tijdens de looptijd van de erfpachtperiode. Dit bedrag werd begroot op € 70.000,00 per project (niet geactualiseerd) en zal door de raad van bestuur jaarlijks geëvalueerd worden in functie van de geraamde toekomstige loonkosten tijdens de leasingactiviteit.

Gedurende de looptijd van de overeenkomst wordt de vordering afgebouwd door deze in mindering te brengen in de winst- en verliesrekening van de opbrengsten van de financiële leasings bij de huurinkomsten. Op deze manier vertegenwoordigt de opname van de huurinkomsten, cfr. IAS 17 § 39 een constant rendement op de netto-investering.

De serviceflatgebouwen van de vennootschap worden conform het koninklijk besluit van 10 april 1995, gewijzigd door het koninklijk besluit van 21 juni 2006, door een onafhankelijke schatter gewaardeerd. Deze waardering is opgemaakt in overeenstemming met de Internationale Waarderingsstandaarden, opgesteld door het IVSC (International Valuation Standards Committee). Gezien de serviceflatgebouwen niet als "vastgoedbelegging" worden opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap, wordt de waardering van de vastgoeddeskundige enkel opgenomen als bijkomende informatie in het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag van de vennootschap.

• **AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

Zoals reeds vermeld heeft Serviceflats Invest geopteerd om vreemde middelen aan te trekken ter financiering van de nieuwe projecten. De onzekerheid met betrekking tot de variabele intrestkost die verbonden is aan deze ontleningen worden ingedekt door middel van Interest Rate Swaps. In het Belgisch boekhoudrecht worden enkel de intereststromen met betrekking tot deze producten in de balans- en resultatenrekening tot uiting gebracht, en worden ze niet gewaardeerd op de balans maar opgenomen in de toelichting. Volgens de IAS/IFRS normen worden Interest Rate Swaps in de balans opgenomen tegen hun reële waarde.

Schommelingen in de waarde van afgeleide financiële instrumenten worden opgenomen in de resultatenrekening als financiële kost of opbrengst.

• **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.

Kernresultaten

	<u>30/06/2008</u>	<u>31/12/2007</u>	<u>30/06/2007</u> (*)
Huurinkomsten			
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	3.159.957,96	5.842.046,91	2.891.087,04
Operationeel Vastgoedresultaat	3.159.957,96	5.842.046,91	2.891.087,04
Algemene kosten van de vennootschap	-561.356,87	-1.031.197,40	-530.033,03
Andere operationele opbrengsten en kosten	763.548,60	1.431.607,74	659.505,24
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	<i>-4.366.314,34</i>	<i>-5.166.790,75</i>	<i>-3.904.820,17</i>
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	<i>5.005.307,54</i>	<i>6.366.498,28</i>	<i>4.504.879,69</i>
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	<i>124.555,40</i>	<i>231.900,21</i>	<i>59.445,72</i>
Operationeel resultaat	3.362.149,69	6.242.457,25	3.020.559,25
Financiële opbrengsten	360.293,07	1.737.649,82	1.845.230,63
Interestkosten	-351.956,48	-377.193,41	-142.888,56
Andere financiële kosten	-299,68	-519,09	-342,69
Financieel resultaat	8.036,91	1.359.937,32	1.701.999,38
Resultaat voor belastingen	3.370.186,60	7.602.394,57	4.722.558,63
Belastingen	-6.387,67	-13.281,31	-6.566,15
Netto resultaat	3.363.798,93	7.589.113,26	4.715.992,48
<i>per aandeel</i>	<i>329,46</i>	<i>743,30</i>	<i>461,90</i>
Minimaal uit te keren resultaat (a)	2.086.908,08	4.019.295,30	1.943.285,46
<i>per aandeel</i>	<i>204,40</i>	<i>393,66</i>	<i>190,33</i>

(a) Het minimaal uit te keren resultaat werd berekend in overeenstemming met artikel 7 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006. Voor Serviceflats Invest betekent dit concreet dat 80% van het gecorrigeerde resultaat minmaal dient uitgekeerd te worden. Het gecorrigeerde resultaat van de vennootschap wordt bekomen door het netto resultaat te verhogen met de afschrijvingen en te verminderen met de in resultaat name van de geactualiseerde winsten m.b.t. de projecten en de inboeking van de reële waarden van de afgesloten swap-verrichtingen.

Balans

Vorderingen financiële leasings	83.122.509,93	76.465.263,38	74.696.845,76
Totaal eigen vermogen	79.616.963,96	81.256.065,03	78.382.944,25
Balanstotaal	102.522.316,64	97.147.143,03	92.420.000,88

Schuldgraad (b)

22,14% **16,12%** **14,83%**

(b) De schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met het koninklijk besluit van 21 juni 2006.

Inventariswaarde per aandeel en vergelijking met de beurskoers

Netto-activa van de vennootschap	79.616.963,96	81.256.065,03	78.382.944,25
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210	10.210
Inventariswaarde per aandeel	7.797,94	7.958,48	7.677,08
Beurskoers op afsluitdatum	9.050,00	9.077,00	10.230,00

(*) De cijfers met betrekking tot 30 juni 2007 werden herwerkt volgens de huidige en op 31 december 2007 weerhouden werkwijze met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van de leasingovereenkomsten, ten aanzien van de voorheen gepubliceerde cijfers naar aanleiding van het halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2007.

Toelichting

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 2007 gestegen. De huurinkomsten werden evenwel gecorrigeerd t.b.v. € 98.019,88 op afsluitdatum van 30 juni 2008 en t.b.v. € 83.219,16 op afsluitdatum 30 juni 2007, zijnde de geactualiseerde afname van de voorheen geboekte winstmarge m.b.t. de projecten, welke reeds werd opgenomen in de winst- en verliesrekening bij de operationele opbrengsten (of in het eigen vermogen wegens eerste toepassing van IAS/IFRS bij de openingsbalans op 1 januari 2006).

Het hoge bedrag van de andere operationele kosten en opbrengsten van de vennootschap is vooral te verklaren door de inboeking bij deze rubriek van de winstmarge die wordt toegewezen aan de projecten vanaf de ondertekening van de leasingovereenkomst tot de terbeschikkingstelling van de gebouwen, in functie van de voltooiing der werken. Deze boekhoudkundige verwerking genereert een operationele opbrengst op afsluitdatum van 30 juni 2008 van € 638.993,20 en op afsluitdatum van 30 juni 2007 van € 600.059,52.

Bij de financiële opbrengsten wordt de positieve variatie van de reële waarde van de middels afgesloten swap verrichtingen ingeboekt. Ten aanzien van boekjaar 2007 is deze positieve waarde met een bedrag van € 219.036,63 toegenomen, waardoor de financiële opbrengsten dalen ten aanzien van deze van het vorige boekjaar. Voor boekjaar 2007 werd reeds een positieve variatie ingeboekt t.b.v. € 1.544.490,46. In het eerste halfjaar van 2007 bedroeg de positieve variatie € 1.761.708,62.

De verhoging van de intrestlasten is een gevolg van de toename van de afgesloten financieringen op lange termijn ten behoeve van de nieuwe projecten.

Gezien de geactualiseerde winstmarge die wordt toegewezen aan de projecten en de impact van de reële waarde van afgesloten swap-verrichtingen geen gerealiseerde winsten zijn, worden deze niet opgenomen bij het uit te keren resultaat.

Verkorte winst- en verliesrekening

	30/06/2008	30/06/2007 (*)
I. Huurinkomsten (+)		
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	3.159.957,96	2.891.087,04
NETTO HUURRESULTAAT	3.159.957,96	2.891.087,04
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	3.159.957,96	2.891.087,04
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-561.356,87	-530.033,03
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	763.548,60	659.505,24
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	-4.366.314,34	-3.904.820,17
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	5.005.307,54	4.504.879,69
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	124.555,40	59.445,72
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	3.362.149,69	3.020.559,25
OPERATIONEEL RESULTAAT	3.362.149,69	3.020.559,25
XIX. Financiële opbrengsten (+)	360.293,07	1.845.230,63
XX. Interestkosten (-)	-351.956,48	-142.888,56
XXI. Andere financiële kosten (-)	-299,68	-342,69
FINANCIEEL RESULTAAT (XIX + XX + XXI)	8.036,91	1.701.999,38
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.370.186,60	4.722.558,63
XXII. Vennootschapsbelasting (-)	-6.387,67	-6.566,15
BELASTINGEN	-6.387,67	-6.566,15
NETTO RESULTAAT	3.363.798,93	4.715.992,48
<i>Netto resultaat toerekenbaar aan gewone en bijzondere aandeelhouders</i>	<i>3.363.798,93</i>	<i>4.715.992,48</i>
<i>Totaal aantal aandelen</i>	<i>10.210</i>	<i>10.210</i>
<i>Netto resultaat per aandeel</i>	<i>329,46</i>	<i>461,90</i>

(*) De cijfers met betrekking tot 30 juni 2007 werden herwerkt volgens de huidige en op 31 december 2007 weerhouden werkwijze met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van de leasingovereenkomsten, ten aanzien van de voorheen gepubliceerde cijfers naar aanleiding van het halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2007.

Verkorte balans

ACTIVA	30/06/2008	31/12/2007	30/06/2007 (*)
I. Vaste Activa	101.779.335,78	95.479.714,23	92.114.513,31
D. Projectontwikkelingen	4.485.979,15	5.472.523,31	4.145.700,54
E. Andere materiële vaste activa	15.618,45	19.662,94	13.672,83
F. Financiële vaste activa	1.343.172,69	1.251.182,36	1.501.719,38
G. Vorderingen financiële leasing	83.122.509,93	76.465.263,38	74.696.845,76
H. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	12.812.055,56	12.271.082,24	11.756.574,80
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	332.601,73	834.126,05	513.849,94
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	12.479.453,83	11.436.956,19	11.242.724,86
II. Vlottende activa	742.980,86	1.667.428,80	305.487,57
D. Handelsvorderingen	162.374,01	1.444.835,36	54.453,96
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	126.118,27	134.726,19	105.265,29
<i>vennootschapsbelasting</i>	612,33	0,00	141,57
<i>andere</i>	125.505,94	134.726,19	105.123,72
F. Kas en kasequivalenten	380.226,49	63.909,88	119.334,30
G. Overlopende rekeningen	74.262,09	23.957,37	26.434,02
TOTAAL ACTIVA	102.522.316,64	97.147.143,03	92.420.000,88
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	79.616.963,96	81.256.065,03	78.382.944,25
A. Kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00	60.744.395,00
D. Reserves	0,00	0,00	0,00
E. Resultaat	18.872.568,96	20.511.670,03	17.638.549,25
VERPLICHTINGEN	22.905.352,68	15.891.078,00	14.037.056,63
I. Langlopende verplichtingen	18.080.913,73	13.420.582,68	8.906.108,81
B. Langlopende financiële schulden	18.080.913,73	13.420.582,68	8.906.108,81
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0,00	0,00	0,00
E. Andere langlopende verplichtingen	0,00	0,00	0,00
II. Kortlopende verplichtingen	4.824.438,95	2.470.495,32	5.130.947,82
B. Kortlopende financiële schulden	1.840.000,00	400.000,00	1.125.000,00
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2.157.842,78	1.712.355,99	1.496.371,24
<i>vennootschapsbelasting</i>	1.281,31	1.281,31	566,15
<i>andere</i>	2.156.561,47	1.711.074,68	1.495.805,09
E. Andere kortlopende verplichtingen	617.219,42	130.126,54	2.177.189,24
F. Overlopende rekeningen	209.376,75	228.012,79	332.387,34
TOT. EIGEN VERMOGEN+VERPLICHTINGEN	102.522.316,64	97.147.143,03	92.420.000,88

(*) De cijfers met betrekking tot 30 juni 2007 werden herwerkt volgens de huidige en op 31 december 2007 weerhouden werkwijze met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van de leasingovereenkomsten, ten aanzien van de voorheen gepubliceerde cijfers naar aanleiding van het halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2007.

Kasstroomtabel

	<u>30/06/2008</u>	<u>30/06/2007</u>
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	63.909,88	1.620.320,51
<u>1 KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</u>	<u>-1.267.405,69</u>	<u>-1.769.417,18</u>
Resultaat voor betaalde intresten en betaalde belastingen	3.722.143,08	4.865.447,19
betaalde intresten	-351.956,48	-142.888,56
betaalde belastingen	-6.387,67	-6.566,15
<u>Netto resultaat van het boekjaar</u>	<u>3.363.798,93</u>	<u>4.715.992,48</u>
<u>Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</u>	<u>-755.163,83</u>	<u>-2.273.465,15</u>
Afschrijvingen en waardeverminderingen		
afschrijvingen op materiële activa	4.846,12	5.083,83
Andere niet kas-elementen		
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps	-219.036,63	-1.761.708,62
onroerende leasing-geactualiseerde winstmarge projecten	-638.993,20	-600.059,52
onroerende leasing-afname geactualiseerde winstmarge projecten	98.019,88	83.219,16
NETTO RESULTAAT UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.608.635,10	2.442.527,33
<u>Variatie in de behoefde van het werkkapitaal</u>		
<u>Beweging van de activa</u>	<u>-4.429.937,84</u>	<u>-4.402.929,09</u>
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	986.544,16	-2.066.022,66
vorderingen financiële leasings	-6.657.246,55	-2.386.022,85
Handelsvorderingen – vlottende activa	1.282.461,35	-4.433,54
terug te vorderen belastingen	-40.013,21	14.559,07
andere diverse vorderingen	48.621,13	-10.667,36
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-50.304,72	49.658,25
<u>Beweging van de verplichtingen</u>	<u>553.897,05</u>	<u>190.984,58</u>
handelsschulden	431.196,77	93.783,44
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	14.290,02	-4.840,63
overlopende rekeningen	108.410,26	102.041,77
NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-3.876.040,79	-4.211.944,51
<u>2 KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</u>	<u>-801,63</u>	<u>-841,40</u>
andere materiële vaste activa	-801,63	-841,40
financiële vaste activa - borgtochten in contanten	0,00	0,00
<u>3 KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</u>	<u>1.584.523,93</u>	<u>269.272,37</u>
<u>Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden</u>	<u>6.100.331,05</u>	<u>3.272.304,69</u>
Toename (+) van de financiële schulden	6.100.331,05	3.272.304,69
Afname (-) van de financiële schulden	0,00	0,00
<u>Betaling dividenden</u>	<u>-4.515.807,12</u>	<u>-3.003.032,32</u>
betalingen dividenden vorig boekjaar-oprichtersaandelen	-73.500,00	-72.750,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-aandelen op naam	-20.580,00	-20.370,00
betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-4.421.727,12	-2.909.912,32
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET HALFJAAR	380.226,49	119.334,30

Verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen

	Kapitaal	Resultaat	Reserves	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans volgens IFRS op 1 januari 2007	60.744.395,00	17.874.406,77	0,00	78.618.801,77
winst van het eerste halfjaar boekjaar 2007		4.715.992,48		
dividenden boekjaar 2006		-4.951.850,00		
		0,00		
Balans volgens IFRS op 30 juni 2007	60.744.395,00	17.638.549,25	0,00	78.382.944,25
Balans volgens IFRS op 1 januari 2008	60.744.395,00	20.511.670,03	0,00	81.256.065,03
winst van het eerste halfjaar boekjaar 2008		3.363.798,93		
dividenden boekjaar 2007		-5.002.900,00		
Balans volgens IFRS op 30 juni 2008	60.744.395,00	18.872.568,96	0,00	79.616.963,96

Gesegmenteerde informatie: bedrijfsegmentatie: erfpachtvergoedingen uit eigen of vreemde middelen

	eigen middelen		vreemde middelen		niet toegewezen		totaal	
	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07
<u>VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING</u>								
huurinkomsten	2.764.083,24	2.686.986,45	395.874,72	204.100,59			3.159.957,96	2.891.087,04
algemene kosten van de vennootschap					-561.356,87	-530.033,03	-561.356,87	-530.033,03
andere operationele kosten en opbrengsten	-546,10	-524,90	71.582,63	12.401,55	53.518,87	47.569,07	124.555,40	59.445,72
onroerende leasings-geactualiseerde winstmarge projecten			638.993,20	600.059,52			638.993,20	600.059,52
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE							3.362.149,69	3.020.559,25
OPERATIONEEL RESULTAAT							3.362.149,69	3.020.559,25
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps			219.036,63	1.761.708,62			219.036,63	1.761.708,62
prefinancieringsopbrengsten			90.065,56	46.167,10			90.065,56	46.167,10
andere financiële opbrengsten					51.190,88	37.354,91	51.190,88	37.354,91
interestkosten			-349.889,26	-142.618,94	-2.067,22	-269,62	-351.956,48	-142.888,56
andere financiële kosten					-299,68	-342,69	-299,68	-342,69
FINANCIEEL RESULTAAT							8.036,91	1.701.999,38
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2.763.537,14	2.686.461,55	1.065.663,48	2.481.818,44	-459.014,02	-445.721,36	3.370.186,60	4.722.558,63
vennootschapsbelasting					-6.387,67	-6.566,15	-6.387,67	-6.566,15
NETTO RESULTAAT	2.763.537,14	2.686.461,55	1.065.663,48	2.481.818,44	-465.401,69	-452.287,51	3.363.798,93	4.715.992,48
<u>VERKORTE BALANS</u>								
<u>Activa</u>								
projectontwikkelingen			4.485.979,15	4.145.700,54			4.485.979,15	4.145.700,54
financiële activa aan reële waarde - swaps			1.340.990,29	1.499.536,98			1.340.990,29	1.499.536,98
vorderingen financiële leasing	65.342.782,44	65.339.399,70	17.779.727,49	9.357.446,06			83.122.509,93	74.696.845,76
handelsvorderingen-geactualiseerde winstmarge projecten	9.704.192,73	9.864.203,94	3.107.862,83	1.892.370,86			12.812.055,56	11.756.574,80
overige activa					760.781,71	321.342,80	760.781,71	321.342,80
	75.046.975,17	75.203.603,64	26.714.559,76	16.895.054,44	760.781,71	321.342,80	102.522.316,64	92.420.000,88
<u>Passiva</u>								
eigen vermogen					-79.616.963,96	-78.382.944,25	-79.616.963,96	-78.382.944,25
langlopende financiële schulden			-18.080.913,73	-8.906.108,81			-18.080.913,73	-8.906.108,81
andere langlopende financiële verplichtingen - swaps							0,00	0,00
overige verplichtingen					-4.824.438,95	-5.130.947,82	-4.824.438,95	-5.130.947,82
	0,00	0,00	-18.080.913,73	-8.906.108,81	-84.441.402,91	-83.513.892,07	-102.522.316,64	-92.420.000,88

INFORMATIE OVER DE EXTERNE CONTROLE

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

VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN INZAKE HET HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

Hierbij verklaren Guy DENISSEN, Peter VAN HEUKELOM en Willy PINTENS, gedelegeerd bestuurders, dat bij hun weten, inzake het halfjaarlijks financieel verslag,

- de verkorte tussentijdse financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap;
- het tussentijds jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen die zich de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en van het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten, alsmede van de voornaamste risico's en onzekerheden en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar, van het feit dat er geen transacties met verbonden partijen hebben plaatsgevonden.

VASTGOEDOVERZICHT

Projecten opgenomen in investeringsprogramma na 30 juni 2008

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats
ANTWERPEN		
VORSELAAR – Nieuwstraat	OCMW	22
MOL – Jakob Smitslaan	OCMW	89
VLAAMS-BRABANT		
LIEDEKERKE	OCMW	36
OOST-VLAANDEREN		
SINT-NIKLAAS – Azalealaan	OCMW	60
WEST-VLAANDEREN		
BREDENE – Duinenstraat	OCMW	48
5 projecten		255

Projecten in studie op 30 juni 2008

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN			
ESSEN – Maststraat (uitbr.)	OCMW	10	7.605,92
BRECHT – Sint-Job, Zandstraat	OCMW	36	2.149,86
SCHILDE – Molenstraat	OCMW	24	0,00
NIJLEN – Kerkenvelden	VZW	21	2.177,14
BEERSE – Boudewijnstraat	OCMW	37	688,50
VLAAMS-BRABANT			
OPWIJK – Kloosterstraat (fase 2)	OCMW	32	0,00
LENNIK – Stationsstraat	OCMW	16	24.632,89
TIENEN – Houtemstraat (fase 2)	OCMW	31	500,00
MEISE – Godshuisstraat	OCMW	41	2.086,78
OOST-VLAANDEREN			
ASSENEDE – Boekhoute	OCMW	11	1.604,06
HOOGLEDE – Gits, Singellaan	OCMW	20	0,00
DESTELBERGEN – Heusden, Kouterlaan	OCMW	20	0,00
KORTEMARK – Hospitaalstraat	OCMW	33	1.650,00
WEST-VLAANDEREN			
BRUGGE – Ten Boomgaarde	OCMW	37	39.138,59
LIMBURG			
HEUSDEN-ZOLDER – Hesdinstraat	OCMW	28	0,00
15 projecten		397	82.233,74

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

Projecten in aanbesteding / aanbesteed op 30 juni 2008

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
VLAAMS BRABANT				
ZAVENTEM - St. Stevens Woluwe, De Veste	OCMW	18	2.673.964,84	35.385,89
WEST-VLAANDEREN				
BRUGGE - Sint-Pieters, De Vliedberg	OCMW	35	5.656.665,44	0,00
BRUGGE - Assebroek, de Zeventorentjes	OCMW	33	3.336.617,13	2.045,18
3 projecten		86		37.431,07

Projecten in uitvoering op 30 juni 2008

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aant. flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
OOST-VLAANDEREN				
SINT-NIKLAAS - Zwijgershoek	OCMW	36	2.906.068,66	1.470.790,19
VLAAMS-BRABANT				
ZAVENTEM - Sterrebeek, Mechelsesteenweg	OCMW	15	1.456.313,86	1.240.028,76
LIMBURG				
ZONHOVEN - Dijkbeemdenweg	OCMW	40	5.189.962,51	1.609.251,98
BERINGEN - Paal, Klitsbergwijk	OCMW	24	2.780.939,37	46.243,41
4 projecten		115		4.366.314,34

(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 2008

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aant. Flats	Aanschaffings-waarde (a)	Reële waarde (c)	Investerings-waarde (b)
ANTWERPEN					
ZWIJNDRECHT-Dorp	OCMW	26	1.651.929,65	2.098.000	2.106.000
ZOERSEL-St.-Antonius	OCMW	24	1.491.391,73	1.796.000	1.802.000
HOOGSTRATEN-Loenh.weg	OCMW	23	1.591.192,89	1.959.000	1.966.000
ARENDONK-Horeman	OCMW	20	1.258.806,57	1.610.000	1.616.000
DEURNE-Booterlaar	OCMW	24	1.642.136,89	2.133.000	2.142.000
KAPellen-Hoogboom	VZW	22	1.386.416,23	1.806.000	1.813.000
KONTICH-Altena	OCMW	25	2.128.076,52	2.760.000	2.772.000
ESSEN-Maststraat	OCMW	20	1.439.363,34	1.878.000	1.886.000
RETIE-Kloosterhof	OCMW	24	1.674.319,74	2.201.000	2.210.000
MERKSEM-De Brem	OCMW	42	2.707.138,69	3.551.000	3.566.000
VOSSelaar-Woestenborghsln	OCMW	17	1.215.136,97	1.601.000	1.608.000
ANTWERPEN-Grisarstraat	OCMW	28	2.453.562,72	3.230.000	3.244.000
HEMIKSEM-St.Bernardusabdij	OCMW	24	1.685.377,26	2.195.000	2.205.000
RAVELS-Mgr. Paapsstraat	OCMW	25	1.836.289,37	2.403.000	2.414.000
BRECHT-Gasthuisstraat	OCMW	25	1.903.193,13	2.353.000	2.363.000
EKEREN-Geestenspoor	OCMW	19	1.731.724,68	1.720.000	1.729.000
WEST-VLAANDEREN					
HOOGLEDE-Hogestraat	OCMW	22	1.437.339,01	1.836.000	1.843.000
LICHTERVELDE-Statiestr.	OCMW	19	1.230.240,98	1.586.000	1.592.000
TORHOUT-K. de Goedelaan	OCMW	21	1.306.796,30	1.653.000	1.659.000
LO-RENINGE-Reninge	OCMW	10	698.604,38	883.000	886.000
ROESLARE-Centrum	OCMW	30	1.901.389,12	2.469.000	2.479.000
ZEDELGEM-Loppem	OCMW	14	995.172,10	1.296.000	1.301.000
WAREGEM-Zuiderlaan	OCMW	63	4.854.264,93	6.397.000	6.424.000
WERVIK-Gasstraat	OCMW	17	1.215.889,38	1.574.000	1.581.000
BRUGGE-St.-Andries	OCMW	36	2.718.417,54	3.514.000	3.528.000
MENEN-Lauwe	OCMW	19	1.385.782,73	1.822.000	1.830.000
MOORSLEDE-Markstraat	OCMW	17	1.411.631,96	1.480.000	1.486.000
OOST-VLAANDEREN					
NINOVE-Denderwindeke	OCMW	20	1.212.658,83	1.536.000	1.542.000
ASSENEDE-Bassevelde	VZW	15	888.510,01	1.137.000	1.141.000
AALST-Moorsel	OCMW	47	2.924.145,95	3.744.000	3.759.000
NINOVE-Burchtstraat	OCMW	17	1.149.451,51	1.494.000	1.500.000
ASSENEDE-Oosteeklo	OCMW	16	1.046.421,43	1.366.000	1.372.000
DE PINTE-Bommelstraat	OCMW	20	1.355.767,48	1.766.000	1.773.000
HAMME-Roodkruisstraat	OCMW	20	1.361.852,97	1.776.000	1.783.000
DEINZE-Ten Bosse	VZW	19	1.204.571,93	1.582.000	1.589.000
HAMME-Moerzeke	OCMW	11	990.381,90	1.294.000	1.300.000
ZULTE-Pontstraat	VZW	26	1.921.547,71	2.434.000	2.442.000
WAASMUNSTER-Molenstraat	OCMW	24	2.064.529,27	1.909.000	1.919.000
DESTELBERGEN	OCMW	20	1.996.218,35	1.923.000	1.933.000

VLAAMS-BRABANT					
OPWIJK-Kloosterstraat	OCMW	13	815.873,14	1.044.000	1.048.000
KORTENBERG-Leuvenestnwg	OCMW	24	2.383.751,49	2.152.000	2.163.000
TIENEN-Houtemstraat	OCMW	31	3.392.148,11	3.346.000	3.364.000
LIMBURG					
HAMONT-De Kempkens	OCMW	16	1.078.707,46	1.402.000	1.408.000
LEOPOLDSBURG-Heppen	OCMW	19	1.435.709,20	1.879.000	1.887.000
ZONHOVEN-Rozenkransweg	OCMW	31	2.154.751,95	2.829.000	2.841.000
LEOPOLDSBURG-Centrum	OCMW	31	2.304.535,76	2.981.000	2.995.000
AS-Dorpstraat	OCMW	18	1.457.524,43	1.858.000	1.867.000
DILSEN-STOKKEM-Langs de Graaf	OCMW	28	3.283.096,37	3.381.000	3.399.000
HAMONT-Achel-Michielsplein	OCMW	25	3.127.627,26	3.170.000	3.179.000
49 projecten		1.147	86.501.367,32	105.807.000	106.255.000

(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	Investeringswaarde
OCMW Zwijndrecht	"t Lam"	Zwijndrecht - Dorp Oost	2.098.000	2.106.000
OCMW Zoersel	"De Loteling"	Zoersel, St. Antonius - Kapellei	1.796.000	1.802.000
OCMW Hoogstraten	"De Linde"	Hoogstraten - Loenhoutseweg	1.959.000	1.966.000
OCMW Arendonk	"De Peulder"	Arendonk - Bellekens, De Horeman	1.610.000	1.616.000
OCMW Antwerpen	"Papegaaienhof"	Antwerpen, Deurne - De Boeyln/Boterlaar	2.133.000	2.142.000
VZW Welvaart	"d'Hoge Bomen"	Kapellen - Hoogboomsesteenweg	1.806.000	1.813.000
OCMW Kontich	"Altena"	Kontich - Antwerpsesteenweg	2.760.000	2.772.000
OCMW Essen	"Mastbos"	Essen - Maststraat	1.878.000	1.886.000
OCMW Retie	"Kloosterhof"	Retie - Boekweitbaan	2.201.000	2.210.000
OCMW Antwerpen	"De Brem II"	Merksem - De Brem	3.551.000	3.566.000
OCMW Vosselaar	"t Kloosterhof"	Vosselaar - P. Woestenborghsl/Bergakker	1.601.000	1.608.000
OCMW Antwerpen	"Adolf Stappaerts"	Antwerpen - Professor Claraplein (AKA)	3.230.000	3.244.000
OCMW Hemiksem	"Sint-Bernardus"	Hemiksem - Sint-Bernardusabdij	2.195.000	2.205.000
OCMW Ravels	"De Wilders"	Ravels - Mgr. Paapsstraat	2.403.000	2.414.000
OCMW Brecht	"Het Sluisken"	Brecht - Gasthuisstraat	2.353.000	2.363.000
OCMW Antwerpen	"Geestenspoor"	Ekeren - Geestenspoor	1.720.000	1.729.000
OCMW Hooglede	"Zevokote"	Hooglede - Stadenstraat/Hogestraat	1.836.000	1.843.000
OCMW Lichtervelde	"D'Hooge"	Lichtervelde - Statiestraat/Dr. Roelenslaan	1.586.000	1.592.000
OCMW Torhout	"Roger Windels"	Torhout - Karel de Goedelaan	1.653.000	1.659.000
OCMW Lo-Reninge	"Soetschip"	Lo-Reninge, Reninge - Lostraat	883.000	886.000
OCMW Roeselare	"Zilvereschoon"	Roeselare - Beversesteenweg	2.469.000	2.479.000
OCMW Zedelgem	"Eugenie Soenens"	Zedelgem, Loppem - Ieperweg	1.296.000	1.301.000
OCMW Waregem	"De Varent"	Waregem - Zuiderlaan	6.397.000	6.424.000
OCMW Wervik	"Ter Drapiers"	Wervik - Gasstraat	1.574.000	1.581.000
OCMW Brugge	"Meulewech"	Brugge, St. Andries - Pastoriestraat	3.514.000	3.528.000
OCMW Menen	"De Vlasblomme"	Menen - Deken Darrasstr./Grote Molenstr.	1.822.000	1.830.000
OCMW Moorslede	"Leonie"	Dadzele - Leonie de Croixstraat	1.480.000	1.486.000
OCMW Ninove	"De Lavondel"	Ninove, Denderwindeke - Stnwg op Edingen	1.536.000	1.542.000

VZW St.-Bernardus	"Noach"	Assenede, Bassev.- Nieuwe Boekhoutestr.	1.137.000	1.141.000
OCMW Aalst	"De Kaalberg"	Aalst, Moorsel - Paching	3.744.000	3.759.000
OCMW Ninove	"Denderzicht"	Ninove – Burchtstraat	1.494.000	1.500.000
OCMW Assenede	"Aster"	Assenede, Oosteeklo - Koning Albertstraat	1.366.000	1.372.000
OCMW De Pinte	"Herfstdroom"	De Pinte, Polderbos – Bommelstraat	1.766.000	1.773.000
OCMW Hamme	"Den Eendengaerd"	Hamme – Roodkruisstraat	1.776.000	1.783.000
VZW St. Vincentius	"Ten Bosse II"	Deinze - Ten Bosse	1.582.000	1.589.000
OCMW Hamme	"Den Craenevliet"	Hamme, Moerzeke - Killestraat	1.294.000	1.300.000
VZW St. Vincentius	"Ponthove"	Zulte - Pontstraat	2.434.000	2.442.000
OCMW Waasmunster	"Cuesta"	Waasmunster - Molenstraat	1.909.000	1.919.000
OCMW Destelbergen	"De Lijsterbes"	Heusden - Steenvoordestraat	1.923.000	1.933.000
OCMW Opwijk	"Den Eikendreef"	Opwijk - Kloosterstraat	1.044.000	1.048.000
OCMW Kortenberg	"Dry Coningen"	Kortenberg - Leuvensesteenweg	2.152.000	2.163.000
OCMW Tienen	"Houtemhof"	Houtemstraat	3.346.000	3.364.000
OCMW Hamont-Achel	"De Kempkens II"	Hamont – De Kempkens	1.402.000	1.408.000
OCMW Leopoldsburg	"t Heppens Hof"	Heppen - Hamsesteenweg	1.879.000	1.887.000
OCMW Zonhoven	"De Parel"	Zonhoven – Rozenkransweg	2.829.000	2.841.000
OCMW Leopoldsburg	"Chazal"	Leopoldsburg - De Wittelaan	2.981.000	2.995.000
OCMW As	"Kompas"	As - Dorpsstraat	1.858.000	1.867.000
OCMW Dilsen-Stokkem	"niet gekend"	Dilsen-Stokkem	3.381.000	3.399.000
OCMW Hamont-Achel	"De Lier"	Achel - Michielsplein	3.170.000	3.179.000
TOTAAL UITGEVOERDE PROJECTEN			105.807.000	106.255.000

Projecten in uitvoering

Serviceflats	Residentie	Adres	Aanschaffingswaarde
OCMW Sint-Niklaas	"niet gekend"	Sint-Niklaas – Zwijgershoek	1.470.790
OCMW Zaventem	"niet gekend"	Sterrebeek - Mechelsesteenweg	1.240.029
OCMW Beringen	"niet gekend"	Paal – Klitswijkberg	46.243
OCMW Zonhoven	"niet gekend"		1.609.252
TOTAAL PROJECTEN IN UITVOERING			4.366.314
Totale waarde op 30 juni 2008			110.173.314

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

(*) wat betreft de projecten in uitvoering, stemt de waardering overeen met de geactiveerde kosten, zoals deze werden opgenomen bij de rubriek "projectontwikkelingen" - de projecten in voorbereiding, eveneens begrepen bij de rubriek "projectontwikkelingen" voor een totaal bedrag van € 119.664,81 worden niet door de vastgoeddeskundige gewaardeerd