

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
BEKENDMAKING VRIJDAG 31 AUGUSTUS 2012 VÓÓR BEURSTIJD

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2012 tot 30 juni 2012
NIET GEREVISEERD

FORTIS BANK

BELFIUS BANK

KBC BANK

PETERCAM

Openbare Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal
(Openbare Bevak)



SERVICEFLATS INVEST

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
BEKENDMAKING VRIJDAG 31 AUGUSTUS 2012 VÓÓR BEURSTIJD

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

voor de periode van
1 januari 2012 tot 30 juni 2012
NIET GEREVISEERD

INHOUDSTAFEL

I.	IDENTITEITSKAART	2
II.	INLEIDING	3
III.	ALGEMENE INFORMATIE	5
IV.	TUSSENTIJD'S JAARVERSLAG PER 30 JUNI 2012	9
V.	VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN VAN HET EERSTE SEMESTER	16
VI.	INFORMATIE OVER DE EXTERNE CONTROLE	24
VII.	VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	25
VIII.	VASTGOEDOVERZICHT	26

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

I. 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
Contact	T +32 3 222 94 94 – F + 32 3 222 94 95
E-mail	serviceflats.invest@sfi.be
Website	www.sfi.be
Rechtspersonenregister (RPR)	Antwerpen
BTW	BE 0456.378.070
Oprichtingsdatum	30 oktober 1995
Duur	onbepaalde duur
Maatschappelijk Kapitaal	€ 60.744.395,00
Boekjaar	1 januari tot en met 31 december <i>(uitgezonderd het 1ste boekjaar: van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996)</i>
Notering	Euronext Brussel – Industry Classification Benchmark 8673 Residential REITs
Aantal genoteerde aandelen	10.060 gewone aandelen
Financiële dienstverlening	Belfius Bank, Fortis Bank, KBC Bank, Petercam en VDK Spaarbank
Commissaris	PricewaterhouseCoopers, vertegenwoordigd door de heer Roland Jeanquart, erkend revisor (A01313)
Interne Audit	Mazars Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Anton Nuttens
Toezicht	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA)

II. INLEIDING

INTELLIGENTE RESIDENTIES VOOR SENIOREN

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.

SAMENWERKING MET OCMW'S EN VZW'S

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 niet herzien, noch geïndexeerd. Deze vergoeding vertegenwoordigt de terugbetaling van het kapitaal dat door Serviceflats Invest werd geïnvesteerd. De uitvoeringstermijn van het geheel der bouwwerken, sleutel op de deur, bedraagt gemiddeld 14 kalendermaanden maar, met inbegrip van de aanbestedingsprocedure en de aanvraag voor de bouwvergunning, is de gemiddelde doorlooptijd zo'n 2 jaar. Na oplevering van het serviceflatgebouw gaat een erfpachtperiode in van 27 jaar gedurende dewelke het OCMW of de vzw het volle genot heeft van het gebouw en volledig instaat voor de uitbating ervan als serviceflatgebouw en dit tegen betaling van een maandelijks 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.

TUSSENKOMST VANWEGE DE VLAAMSE REGERING

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 (deze subsidie is opgenomen in de Algemene Overeenkomst tussen de bevak en de Vlaamse Regering ingevolge het subsidiebesluit van 3 mei 1995 en gewijzigd en vervolledigd door het subsidiebesluit 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. (principeel besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, vastgelegd in het addendum aan voormelde Algemene Overeenkomst ondertekend op 22 juli 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).

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

ALGEMENE OVEREENKOMST MET DE VLAAMSE REGERING

De vastgoedbevak Serviceflats Invest en de Vlaamse Regering sloten ruim 15 jaar geleden een Algemene Overeenkomst af (Belgisch Staatsblad van 17 januari 1996) voor de realisatie van ten minste 2000 serviceflats. De overeenkomst voorzag geen einddatum maar er werd uitgegaan van een actieve bouwperiode van 10 jaren. Op 14 maart 2008 werd een addendum aan de Algemene Overeenkomst goedgekeurd en op 22 juli 2008 werd het addendum ondertekend door de ministers Steven Vanackere, Dirk Van Mechelen en Marino Keulen. In dit addendum wordt bevestigd dat de verplichtingen tussen de partijen gehandhaafd blijven tot het aantal van 2000 serviceflats is bereikt. Tevens werd de subsidie voor de initiatiefnemende OCMW's en vzw's met € 178,60 verhoogd tot € 1.140,43 per flat en per jaar (gedurende 18 jaar) en dit voor de projecten waarvoor de notariële overeenkomst met Serviceflats Invest werd afgesloten na 1 januari 2007. Het addendum bevat geen nieuwe engagementen vanwege de Vlaamse Gemeenschap aangaande een mogelijke uitbreiding van het gesubsidieerd investeringsprogramma na het bereiken van het aantal van 2000 serviceflats.

CONSOLIDATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De Vlaamse Regering heeft tot op heden na het bereiken van 2000 flats geen verdere subsidiëring binnen het bestaande bevak-programma in het vooruitzicht gesteld. Het patrimonium van de vennootschap wordt daarom verder uitgebreid tot 2000 gesubsidieerde serviceflats en zal dan in principe geconsolideerd worden. Op 30 juni 2012 werden 1.999 serviceflats opgenomen in het investeringsprogramma waarvan reeds 1.669 serviceflats werden opgeleverd. De laatste serviceflats zullen, volgens de huidige planning der werken, voltooid zijn in de loop van 2014. Aangezien de 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 de OCMW's en vzw's, betekent het voorgaande, vertrekkende van de hypothese dat de vennootschap geen andere of bijkomende activiteiten zal ontwikkelen en dat de subsidiëeringsvoorwaarden inderdaad niet uitgebreid worden naar nieuwe projecten na het bereiken van de 1.999 serviceflats, dat het patrimonium van de vennootschap op termijn zal afnemen om uiteindelijk geen onroerende goederen meer te bevatten. De eerste opstalrechten die aan de vennootschap werden verleend zullen vervallen over 15 jaar en de laatste opstalrechten zullen vermoedelijk over 31 jaar vervallen. 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.

INSTELLING VOOR COLLECTIEVE BELEGGING DIE DUURZAAM EN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD INVESTEERT (DMVI)

Serviceflats Invest werd opgenomen door de Belgische Vereniging van Assets Managers (BEAMA) op de lijst van Instellingen voor Collectieve Belegging (ICB's) die duurzaam en maatschappelijk verantwoord investeren (DMVI). De methodologie van het systeem van principes waaraan een ICB moet voldoen om aan het profiel "ethisch beleggen" te beantwoorden, wordt toegelicht op de website van beama - www.beama.be - bij de rubriek "publicaties".

Naargelang de aard en de omvang van de screening worden 2 hoofdcategorieën onderscheiden: duurzame ICB's: met multidimensioneel gescreende maatschappelijk verantwoorde beleggingen en 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.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

III. ALGEMENE INFORMATIE

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Categorie	Aantal	Fractiewaarde in euro	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
Bijzondere aandelen	150	892.425,00	100,00 %	1,47 %
Belfius Bank nv Pachecolaan 44, 1000 Brussel	80	475.960,00	53,33 %	0,79 %
Fortis Bank nv Warandeborg 3, 1000 Brussel	30	178.485,00	20,00 %	0,29 %
KBC Bank nv Havenlaan 12, 1080 Brussel	30	178.485,00	20,00 %	0,29 %
Petercam nv St-Goedeleplein 19, 1000 Brussel	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 %

RAAD VAN BESTUUR

Op 30 juni 2012 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

op voordracht van de bijzondere aandeelhouders:

- Mark Suykens Voorzitter van de raad van bestuur
- Willy Pintens Gedelegeerd bestuurder
- Peter Van Heukelom Gedelegeerd bestuurder
- Myriam Lint Bestuurder
- Bart De Bruyn Bestuurder
- Fortis Bank nv,
vertegenwoordigd door Rudy Degrande Bestuurder
- Hubert De Peuter Bestuurder
- Lode De Vrieze Bestuurder

op voordracht van de gewone aandeelhouders:

- Alfons Blondeel Bestuurder
- Dirk Van den Broeck Bestuurder
- Paul Van Gorp Bestuurder

Overeenkomstig artikel 9 § 1 van het KB van 7 december 2010 en in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen worden de heren Mark Suykens, Alfons Blondeel en Paul Van Gorp als onafhankelijke bestuurders beschouwd.

Alle mandaten nemen een einde na de algemene vergadering van mei 2015.

COMITÉS

De wet van 17 december 2008 verplicht beursgenoteerde vennootschappen om binnen hun wettelijk bestuursorgaan een auditcomité op te richten en de wet van 6 april 2010 legt de verplichting op een remuneratiecomité op te richten. Met, voor het boekjaar 2011, een gemiddeld aantal van 7,3 werknemers (in voltijdse equivalenten) en een netto-omzet van € 8.078.093,93, is Serviceflats Invest

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

als zogenaamde "kleinere" genoteerde vennootschap, vrijgesteld van de verplichting tot oprichting van deze comités.

De aan deze comités toegewezen taken dienen uitgevoerd te worden door de raad van bestuur op voorwaarde dat de vennootschap over ten minste één onafhankelijk bestuurder beschikt en dat de voorzitter van de raad van bestuur een niet-uitvoerend bestuurder is.

De aan het auditcomité toegewezen taken (*bedoeld in art. 526bis § 4 van het Wetboek van Vennootschappen*) en de aan het remuneratiecomité toegewezen taken (*bedoeld in de nieuwe § 3 van art. 96 van het Wetboek van Vennootschappen*) worden uitgevoerd door de raad van bestuur als geheel, waarbij de heren Alfons Blondeel en Paul Van Gorp (bestuurders op voordracht van de gewone aandeelhouders) en Mark Suykens (voorzitter van de raad van bestuur) als niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen kunnen beschouwd worden.

Door haar beperkte personeelskader heeft Serviceflats Invest geen ondernemingsraad (*wet van 20 september 1948*).

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, alsook overeenkomstig de Circulaire FMI/2007_02 d.d. 9 december 2009. 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 één ieder die erom verzoekt. Deze verslagen, de communiqués van de vennootschap, de tussentijdse verklaring, de jaarlijkse informatie, de publicaties inzake de betaalbaarstelling van het dividend, alle verplicht bekend te maken informatie, alsook de gecoördineerde statuten en het Corporate Governance Charter zijn consulteerbaar op de website (www.sfi.be). Diverse relevante wetsartikelen, Koninklijke Besluiten en beslissingen van toepassing voor Serviceflats Invest, worden vermeld op de website en kunnen geraadpleegd worden.

FINANCIËLE KALENDER

Kalender 2012

Tussentijdse verklaring 30/09/2012	15 november	Beschikbaar op de website
------------------------------------	-------------	---------------------------

Kalender 2013

Jaarlijks financieel verslag 2012	12 april	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 31/03/2013	17 mei	Beschikbaar op de website
Gewone Algemene Vergadering	15 mei	11u, Huis Osterrieth, Meir 85, Antwerpen
Notering ex-coupon	17 mei	
Betaalbaarstelling dividend	22 mei	
Halfjaarlijks financieel verslag 2013	30 augustus	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 30/09/2013	15 november	Beschikbaar op de website

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

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 d.d. 10 april 1995, vervangen door het nieuwe vastgoed KB d.d. 7 december 2010. 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 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, mits naleving van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen. Indien nodig, en zoverre er voldoende winst is, wordt een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en om aan de aandeelhouders, conform het prospectus, een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren.

FISCAAL

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

Vennootschapsbelasting

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

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

Roerende voorheffing

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. (*zie verder bij "Fiscale verwerking van het dividend"*) 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.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Successierechten

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van successierechten (*Wetboek der successierechten, Vlaamse Gewest, artikel 55bis – Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995 - Circulaire nr. 2 van 27 maart 1997*). De aandelen moeten op datum van het overlijden minstens 5 jaar eigendom zijn van de houder. Bovendien dient de houder in het bezit te zijn gekomen van de aandelen uiterlijk in het jaar 2005, met uitzondering van verkrijging onder echtgenoten en erfgenamen in de eerste graad waarvoor nog geen vrijstelling van successierechten verleend werd. Om de vrijstelling te bekomen dienen de aandelen vermeld te worden in de aangifte van de nalatenschap en dient uitdrukkelijk om de vrijstelling verzocht te worden.

Een geldig attest dient bij de aangifte te worden gevoegd hetwelk wordt afgeleverd door de kredietinstellingen die de financiële dienst verrichten voor Serviceflats Invest. De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5.949,44 worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de 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.

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 jaar 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 2012 € 22,05. Deze maximale dagprijs wordt gegarandeerd zolang men eigenaar blijft van minstens tien aandelen en voor zover het pand op de naakte eigendom van deze aandelen, zoals voorzien in de modaliteiten van het woonvoorrangrecht, gevestigd blijft.

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

Op 30 juni 2012 maken 3 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht. Enkel voor het project te Kapellen dient de vennootschap een tussenkomst te verlenen aan de betrokken verhuurder van € 505,39 voor het eerste halfjaar van 2012, zijnde het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de vzw gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Bij de twee andere aandeelhouders die gebruik maken van hun woonvoorrangrecht, is er geen overschrijding van de maximale dagprijs. Hiervoor dient de vennootschap geen tussenkomst te verlenen. Sinds het begin van deze maatregel tot en met juni 2012 betaalde de vennootschap een totale bijdrage van € 6.469,59.

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

IV. TUSSENTIJD'S JAARVERSLAG PER 30 JUNI 2012

UITVOERING VAN HET INVESTERINGSPROGRAMMA

Het totale investeringsprogramma van Serviceflats Invest werd ingevuld met 77 projecten verspreid over gans het Vlaams Gewest. Na uitvoering van al deze projecten zal de vennootschap 1.999 serviceflats gerealiseerd hebben.

Het laatste projectenplan werd reeds in 2008 versneld ingevuld gezien de Vlaamse Regering geen verdere subsidiëring binnen het bestaande bevak-programma in het vooruitzicht stelde. Er werden zelfs projecten opgenomen op een wachtlijst indien een project niet zou doorgaan. Deze versnelde invulling heeft tot gevolg gehad dat vele werven tegelijk werden opgestart, waardoor de vennootschap nog tot einde 2013 verhoogde bouwactiviteiten zal hebben.

Op 30 juni 2012 zijn er van de 330 nog te realiseren serviceflats, 267 in uitvoering, verdeeld over 7 projecten: 22 flats voor het OCMW van Vorselaar, 60 flats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 43 flats voor het OCMW van Meise, 50 flats voor het OCMW van Mol, 22 flats voor het OCMW van Schilde, 33 flats voor het OCMW van Brugge (Assebroek) en 37 flats voor het OCMW van Ham. Deze projecten zullen allen behoudens onvoorziene omstandigheden, in de loop van 2012 en begin 2013 aan de leasingnemers overgedragen worden.

De bouwwerken voor de laatste 3 projecten, namelijk Opwijk, Assenede (Boekhoute) en Destelbergen zullen wellicht nog in 2012 starten.

Overzicht projectenplannen

Nummer projectenplan en werkjaar	Aantal projecten waarvan			Totaal aantal projecten	Totaal aantal flats
	opgeleverd	in uitvoering	in voorbereiding		
1 1996-1997	13	0	0	13	296
2 1997-1998	13	0	0	13	277
3 1998-1999	6	0	0	6	188
4 1999-2000	6	0	0	6	135
5 2000-2001	3	0	0	3	46
6 2001-2002	1	0	0	1	25
7 2002-2003	4	0	0	4	95
8 2003-2004	4	0	1	5	119
9 2004-2005	1	0	0	1	31
10 2005-2006	3	1	0	4	114
11 2006-2007	3	0	1	4	107
12 2007-2008	4	0	0	4	98
13 2008-2009	6	6	1	13	469
TOTAAL	67	7	3	77	1.999

Voor de projecten die werden opgenomen in het investeringsprogramma maar waarvoor nog geen onroerende leasingovereenkomst werd afgesloten, werd steeds een principieel akkoord tot samenwerking met de bevak overeengekomen. Wijzigingen in het aantal flats kunnen noodzakelijk zijn wanneer bijvoorbeeld blijkt dat het terrein niet geschikt is voor het aantal flats die oorspronkelijk werden voorzien, zodat het ontwerp dient aangepast te worden.

De maximale wettelijke schuldgraad van 65% zou door de uitvoering van alle projecten in de pijplijn niet overschreden worden. Alle projecten die nog opgenomen werden in het investeringsprogramma, kunnen aldus met een bijkomende kredietlijn gefinancierd worden.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

BENOEMING GEDELEGEERD BESTUURDER

De raad van bestuur van Serviceflats Invest heeft beslist dat met ingang van 1 juli 2012 de Heer Dirk Van den Broek toetreedt tot het dagelijks bestuur van de vennootschap en de functie van gedelegeerd bestuurder zal uitoefenen. De Heer Van den Broeck is reeds sinds de oprichting van de vennootschap werkzaam als bestuurder.

Het dagelijks bestuur wordt aldus vanaf 1 juli 2012 samengesteld uit 3 gedelegeerd bestuurders: de Heer Willy Pintens, de Heer Peter Van Heukelom en de Heer Dirk Van den Broeck.

STATUTENWIJZIGING

De statuten van de vennootschap werden aangepast aan onder meer de nieuwe regelgeving overeenkomstig het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevak en ze werd eveneens in overeenstemming gebracht met de wet van 20 december 2010, gewijzigd door de wet van 5 april 2011 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen ("Wet Aandeelhoudersrechten"). De eerste buitengewone algemene vergadering vond plaats op 8 juni 2012. De oproeping werd op 9 mei 2012 gepubliceerd in het Belgische Staatsblad en in De Tijd. Gezien het vereiste quorum niet werd bereikt, vond de tweede buitengewone algemene vergadering plaats op 27 juni 2012 op de zetel van de vennootschap.

Alle informatie is ook beschikbaar op de website www.sfi.be.

TOEKOMSTVISIE

Nadat door de Vlaamse overheid het subsidieerbare aantal serviceflats werd teruggebracht tot 2.000 en dit bevestigd werd met een addendum van 14 maart 2008 aan de algemene overeenkomst tussen de Vlaamse overheid en Serviceflats Invest (publicatie in het Belgisch Staatsblad van 17/01/1996) besliste de raad van bestuur om, na voltooiing van het programma van 2.000 flats, de vennootschap op passief beheer te plaatsen. Hierbij zou de exploitatie van de bevak beperkt worden tot het financieel beheer (o.a. het innen van de canons, thesauriebeheer, ...), de bijhorende rapporteringen als beursgenoteerde onderneming en de nazorg aan het patrimonium.

Vanaf medio 2010 groeit het idee om met Serviceflats Invest een nieuwe toekomst uit te bouwen. Wij kwamen tot het voortschrijdend inzicht dat er binnen dit bedrijf een bijzondere dynamiek heerst die maakt dat er sprake is van een unieke set van mogelijkheden gebaseerd op knowhow, kwaliteit, cliëntenbinding in een specifieke marktomgeving (vnl. markt van de lokale besturen) en stevige financiële fundamenten. Naast het besef van de eigen mogelijkheden zagen wij ook de economische omgeving veranderen. Door de elkaar opvolgende financiële crisissen is het kader waarbinnen lokale overheden en vzw's hun bouwprojecten dienen te realiseren grondig veranderd. Vandaag stellen wij daardoor reeds een groeiende behoefte aan allerlei vormen van alternatieve financiering vast.

De raad van bestuur besliste op 25 april 2012 tot een aanpassing van de strategie, waarbij wordt afgestapt van het uitdoofscenario, en daarentegen voluit te gaan voor de doorstart van Serviceflats Invest als vastgoedbevak. De bevak zal op korte termijn alles in het werk stellen voor het creëren van een economisch, financieel en juridisch kader om deze strategie waar te maken. De raad van bestuur wenst met Serviceflats Invest, zoals in verleden, verder te focussen op het realiseren van projecten met een maatschappelijke meerwaarde in de zorgbouw (bejaardenzorg en personen met een beperking).

FISCALE VERWERKING VAN HET DIVIDEND

De wet van 28 december, zoals gewijzigd door de wet van 29 maart 2012, voert een bijkomende heffing op roerende inkomsten in van 4%. Het betreft een heffing die wordt gelijkgesteld met de personenbelasting ten laste van belastingplichtige fysieke personen die in België verblijven en die dividenden en interesten ontvangen voor een totaalbedrag van meer dan € 20.020. Op het deel van roerende inkomsten boven de € 20.020 komt een bijkomende heffing van 4%. Voor deze bijkomende heffing op roerende inkomsten wordt een optioneel systeem ingevoerd:

- ofwel vraagt de belastingplichtige aan zijn financiële tussenpersoon dat de bijdrage niet aan de bron wordt geheven maar op het ogenblik van de inkohiering van de personenbelasting; in dat geval geeft de belastingplichtige de toestemming aan de financiële tussenpersoon om het bedrag van de geïnde inkomsten mee te delen aan het centrale aanspreekpunt;
- ofwel maakt de belastingplichtige die keuze niet en dan staat de belastingplichtige toe dat zijn financiële tussenpersoon de bijdrage aan de bron inhoudt, samen met de roerende voorheffing. De belastingplichtige heeft evenwel nog altijd de mogelijkheid om het bedrag van zijn roerende inkomsten in zijn aangifte te vermelden teneinde het surplus van zijn aan de bron geheven bijdrage terug te krijgen.

Het bedrag van de inkomsten uit de interesten en de dividenden wordt automatisch aan het centraal aanspreekpunt meegedeeld. De gegevens over de inkomsten waarvoor de belastingplichtige de keuze heeft gemaakt om de bijkomende heffing aan de bron te heffen, worden niet meegedeeld aan het aanspreekpunt. Het centraal aanspreekpunt waar de tussenpersonen jaarlijks de gegevens meedelen, zal bij de Nationale Bank berusten. Indien de Nationale Bank of de Europese Centrale Bank voorbehoud zouden aantekenen met betrekking tot de mogelijkheid om dit centraal aanspreekpunt bij de Nationale Bank onder te brengen, zal het bij de FOD Financiën in een van de fiscale besturen gescheiden dienst worden ondergebracht. De informatie waarover het centraal aanspreekpunt beschikt, wordt automatisch aan de operationele diensten van de FOD Financiën meegedeeld indien de roerende inkomsten van de belastingplichtige meer dan 20.020 euro per jaar bedragen.

De dividenden uitgekeerd door Serviceflats Invest zijn en blijven evenwel vrijgesteld van roerende voorheffing krachtens artikel 106, §8 KB/WIB. Echter, de inkomsten die in aanmerking worden genomen om de drempel van € 20.020 te bepalen, zijn alle dividenden en interesten, mèt inbegrip van deze die niet onderworpen zouden zijn aan een roerende voorheffing of bijzonder heffing. Derhalve moeten de door Serviceflats Invest uitgekeerde dividenden ook in aanmerking worden genomen voor de berekening van deze drempel.

Dit betekent echter dat hierdoor geen keuzemogelijkheid bestaat voor de belastingplichtige, gezien inhouding aan de bron niet mogelijk is. Er is tot op heden nog geen duidelijkheid over hoe het dividend van Serviceflats Invest dan dient aangegeven te worden in de belastingaangifte (personenbelasting), waarbij dit dividend onderworpen zou kunnen worden aan de afzonderlijke belastingvoet van 21% (+4% bijkomende heffing), wat nochtans geenszins de bedoeling van de wetgever was, indien men verwijst naar de inhoud van de parlementaire werkzaamheden m.b.t. de wet van 28 december 2011.. Hoe dan ook is het niet gebruikelijk dat inkomsten die belastbaar zijn aan 0%, op een aangifte vermeld dienen te worden.

De hierboven vermelde inlichtingen worden onder uitdrukkelijk voorbehoud gegeven, vermits er tot op heden door de belastingadministratie geen duidelijke richtlijn kon worden gegeven hieromtrent.

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

Financieringsstrategie en dekking van het renterisico

De eerst gebouwde serviceflats werden met eigen middelen van de vennootschap gefinancierd. Na aanwending van de eigen middelen, deed de vennootschap beroep op lange termijnkredieten bij de banken om al de overige projecten, opgenomen in het investeringsprogramma, te kunnen financieren. Bij realisatie van alle 1.999 flats in de pijplijn zal de maximale wettelijke schuldgraad van 65% (*in overeenstemming met het KB van 7 december 2010*) naar verwachting, nog niet bereikt zijn. Op 30 juni 2012 bedraagt deze schuldgraad 50,8% (*zie "Toelichting bij de evolutie van de schuldgraad"*). Alle nieuwe projecten kunnen aldus met bijkomende kredietlijnen gefinancierd worden.

Korte termijn

Tijdens de bouwfase worden de vorderingsstaten van de aannemers vereffend met enerzijds haar eigen beschikbare middelen en anderzijds met korte termijn financieringen via straight loans. De tijdelijke liquiditeitsbehoeften werden in 2012 gefinancierd door een kredietlijn die bij Belfius Bank werd afgesloten, teneinde over voldoende middelen te beschikken tijdens de bouwfase van de projecten die in 2012 en 2013 voltooid zullen worden. De impact van de rentelasten met betrekking tot de financieringskosten tijdens de bouwfase, wordt voor de vennootschap grotendeels geneutraliseerd doordat de rentelasten als prefinancieringskosten worden opgenomen in de investeringsbedragen.

Lange termijn

Vanaf de oplevering van een gebouw worden de investeringskosten (i.e. de terugbetalingen van voormelde korte termijn financieringen) vervolgens gefinancierd door een krediet op lange termijn waarbij de intrestlasten die Serviceflats Invest betaalt aan de bank mits toevoeging van een marge als erfpachtvergoeding doorgerekend worden in de leasingovereenkomst. De vennootschap betaalt de intresten aldus terug aan de bank met de door haar ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijkse canons). Op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan de bank met de middelen die de vennootschap ontvangt door de terugbetalingen van de eindeopstalvergoedingen zoals voorzien in de leasingovereenkomsten. Voor de laatst afgesloten financieringen werd voor de bepaling van de looptijd rekening gehouden met de gelden welke vanaf 2026 terug vrijkomen door de terugbetalingen van de eindeopstalvergoedingen van de eerste projecten die met eigen middelen van de vennootschap werden opgericht.

Risico's verbonden aan financiële instrumenten

Bij de eerste lange termijn financieringen die werden afgesloten (voor een totaal bedrag van € 35.791.937,59), werden de gelden per project opgenomen aan een vlottende rentevoet die dan middels een swap verrichting werd omgezet in een vooraf vastgelegde vaste rentevoet. Hierdoor kon reeds bij de ondertekening van de overeenstemmende leasingovereenkomst deze vaste rentevoet, welliswaar verhoogd met een marge) opgenomen worden als erfpachtvergoeding die verschuldigd zal zijn door het ocmw of de vzw vanaf de terbeschikkingstelling van het gebouw, aldus ongeveer een jaar later. Omwille van de verplichte opname van waardeschommelingen van deze financiële instrumenten in de winst- en verliesrekening van de vennootschap conform de IFRS regels, heeft de raad van bestuur ervoor geopteerd om de rentevoet niet meer vooraf vast te leggen, maar pas bij de opname van de gelden. Enkel de marge die verschuldigd zal zijn aan de bank, en daartegenover de marge die het OCMW verschuldigd zal zijn aan Serviceflats Invest, worden vastgelegd bij de ondertekening van de leasingovereenkomsten. Op deze manier vermijdt de vennootschap een bijkomende impact op de winst- en verliesrekening ingevolge de waardeschommelingen van financiële instrumenten en wordt de verplichte opname ervan beperkt tot de huidige 16 afgesloten verrichtingen.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Artikel 54 van het KB van 7 december 2010 voorziet dat de schuldgraad van een openbare vastgoedbevak niet meer mag bedragen dan 65% en dat wanneer de schuldgraad hoger is dan 50%, de bevak een financieel plan dient op te stellen. Dit plan bevat een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen genomen worden om te verhinderen dat de schuldgraad boven de 65% zou stijgen.

Op 30 juni 2012 bedraagt de schuldgraad van de bevak 50,8%, waardoor de drempel van 50% voor het eerst werd overschreden. De stijging van de schuldgraad van 40,57% op 31 december 2011 tot 50,8% op 30 juni 2012 heeft grotendeels te maken met de bijkomende opnames van de lange termijnfinancieringen en de uitbetaling van het dividend in mei 2012. Alsook werden minderwaarden opgenomen als economische waarde van de leasingcontracten, ingevolge de dalende rentevoeten.

Op basis van de huidige schuldgraad, heeft Serviceflats Invest met haar huidige kapitaalstructuur nog voldoende investeringscapaciteit die haar zal toelaten alle projecten opgenomen in het programma, te kunnen financieren met vreemde financieringen, alvorens de 65% te overschrijden. Serviceflats Invest is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en verwacht dat de schuldgraad in de loop van 2012 en 2013 zal fluctueren tussen de 50% en de 55%. Momenteel, in functie van de huidige vooruitzichten, is de raad van bestuur van oordeel dat geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden. De bevak zal de evolutie van de schuldgraad nauwgezet opvolgen en de nodige beschermende maatregelen nemen indien zich een onverwachte gebeurtenis zou voordien.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de uitvoering van het investeringsprogramma zoals vooropgesteld en de indexaties van de huidige lopende erfpachtvergoedingen.

Wisselkoersrisico

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

Liquiditeits- en kasstroomrisico

Het kapitaal m.b.t. de leningen op lange termijn aangegaan ten behoeve van de financiering van de serviceflatgebouwen dient door de vennootschap na 17 à 27 jaar, op de vervaldatum van de lening, terugbetaald te worden aan de financiële instellingen. De naleving van de verbintenissen van Serviceflats Invest ten aanzien van de banken wordt gewaarborgd door het OCMW of de vzw ten belope van het bedrag van de lening. Het krediet dat bij ING Bank werd afgesloten voor het project te Nijlen is onderworpen aan een waarborg door Serviceflats Invest en de vzw aan Immomanda nv tot het verlenen van een hypothecair mandaat op de 21 serviceflats ten belope van de ontleende som. Gezien de verstrekte waarborgen en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, bestaat er weinig of geen risico dat de financieringscontracten van de vennootschap zouden worden opgezegd, geannuleerd of vervroegd terugbetaald moeten worden, noch dat er geen nieuwe financieringen meer zouden worden toegestaan. Het risico op niet-hernieuwing van de korte termijn kredietlijnen is eveneens klein, rekening houdende met de activiteit alsook met het wettelijk statuut van de bevak. Ter naleving van de verbintenis van de leasingnemers ten aanzien van Serviceflats Invest tot betaling van de einde-opstalvergoeding worden de door het OCMW of de vzw ontvangen subsidies die zij ontvangen vanwege de Vlaamse gemeenschap gestort op een geblokkeerde rekening. Tevens wordt in principe een gemeentelijke waarborg gevraagd tot betaling van de verplichtingen van het OCMW ten aanzien van Serviceflats Invest die voortvloeien uit de leasingovereenkomst. Bij gebrek aan deze borg kan de vennootschap zich in ieder geval ook tot de gemeente richten op basis van artikel 255 van de Nieuwe Gemeentewet. Een vzw dient een hypothecair mandaat te verstrekken op de in opstal gegeven gronden, alsook een hypotheek in eerste rang op het erfpachtrecht of een evenwaardige

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

waarborg. Tot betaling van de canonvergoedingen dient een vzw een bankwaarborg te verlenen die gelijk is aan drie jaar canonverplichting.

Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen. Tevens heeft de leegstandsgraad geen impact op de opbrengsten van de bevak.

Inflatierisico

Serviceflats Invest is in beperkte mate blootgesteld aan het inflatierisico, ingevolge de jaarlijkse indexatie van de canonontvangsten, welke gekoppeld werd aan de index van de consumptieprijzen. De leasingovereenkomsten voorzien een ondergrens op het niveau van de basisindex.

Reglementaire risico's

Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van alle toepasselijke regelgevingen, is zij aan het risico van niet-naleving ervan blootgesteld. Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de vennootschap kunnen haar rendement en de kostprijs van haar gebouwen beïnvloeden.

Bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de vennootschap van de wet van 20 juli 2004 en/of van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 veronderstelt, zou de vennootschap het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen. De vennootschap beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen.

Serviceflats Invest blijft tevens onderworpen aan het Wetboek van vennootschappen. Zo dient bij een dividenduitkering artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen nageleefd te worden dat stelt dat geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan het netto actief van de vennootschap zou dalen beneden het kapitaal, vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn volgens de wet of de statuten. De vennootschap ziet er tevens op toe dat bij het afsluiten van nieuwe financieringsovereenkomsten, de maximale wettelijke schuldgraad van 65%, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks niet wordt overschreden. Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst deze ratio niet zou kunnen nageleefd worden, noch dat de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen.

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

Transacties met Belfius Bank nv

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

Krachtens de overeenkomst "financiële dienstverlening" tussen Serviceflats Invest en Belfius, is een vergoeding verschuldigd van 0,15% op het bedrag van door Belfius Bank uitbetaalde dividenden van Serviceflats Invest, voor de uitvoering van deze financiële dienst. Op 30 juni 2012 bedraagt deze vergoeding € 7.879,00 (inclusief de provisie t.b.v. € 1.034,16 inzake de nog te betalen dividenden).

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Transacties met KBC Bank nv

De verrichting afgesloten met KBC Bank in het kader van de lange termijn financieringen (tijdens boekjaar 2010), werd, gezien KBC Bank promotor is van de vastgoedbevak, conform de richtlijnen van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 openbaar gemaakt op de website van de vennootschap.

Transacties met de bestuurders

Overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering van 18 mei 2011 wordt een vergoeding betaald van € 7.000,00 per jaar aan alle bestuurders en overeenkomstig de beslissing van de raad van bestuur d.d. 18 mei 2011 een bijkomend bedrag van € 7.000,00 per jaar aan de gedelegeerd bestuurders. Tevens wordt aan de gedelegeerd bestuurders, uitgezonderd de algemeen directeur, een representatievergoeding toegekend van € 75,00 per maand, alsook worden de verplaatsingskosten vergoed volgens het wettelijk tarief.

Er werden tijdens het eerste halfjaar van 2012 volgende (bruto) vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de vennootschap:

<u>NAAM</u>	<u>MANDAAT</u>	<u>Vergoeding op 30/06/2012</u>
PINTENS Willy	<i>Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder</i>	8.285,99
VAN HEUKELOM Peter	<i>Bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder</i>	7.000,00
VAN DEN BROECK Dirk	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
SUYKENS Mark	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
BLONDEEL Alfons	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
DE BRUYN Bart (aan Belfius Bank)	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
LINT Myriam (aan Belfius Bank)	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
FORTIS BANK-vertegenw. door Rudy Degrande	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
DE PEUTER Hubert	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
DE VRIEZE Lode	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
VAN GORP Paul	<i>Bestuurder</i>	3.500,00
		46.785,99

VOORUITZICHTEN

Serviceflats Invest verwacht het dividend in lijn met 2011 te kunnen handhaven en bevestigt haar verklaring in de tussentijdse verklaring van het eerste kwartaal. Buiten uitzonderlijke omstandigheden verwacht de vennootschap een stijging van de omzet. De gemiddelde resterende duur van alle leasingcontracten bedraagt 21 jaar, wat een zeer goed zicht geeft op haar toekomstige inkomsten. Door de intense bouwactiviteiten die de vennootschap momenteel realiseert, zal boekjaar 2012 wel hogere werkings- en financieringskosten hebben. De aandeelhouders kunnen alsnog een stabiel dividend verwachten voor boekjaar 2012.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

Deze verklaring bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in dit verslag kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden en die Serviceflats Invest grotendeels niet onder controle heeft, zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en omgevingsfactoren. Hierdoor kan Serviceflats Invest geen enkele verantwoordelijkheid op zich nemen voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

V. 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 2011. Er werden tot 30 juni 2012 geen nieuwe standaarden of interpretaties toegepast. De jaarrekening wordt voorgesteld conform het KB van 7 december 2010.

KERNRESULTATEN

	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2011</u>
Huurinkomsten			
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	4.650.072,79	8.078.093,96	3.973.297,04
Operationeel Vastgoedresultaat	4.650.072,79	8.078.093,96	3.973.297,04
Algemene kosten van de vennootschap	-777.132,31	-1.421.861,51	-719.692,83
Andere operationele opbrengsten en kosten	378.698,07	179.867,55	2.199.390,44
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	<i>-20.284.703,32</i>	<i>-21.977.355,97</i>	<i>-20.659.497,94</i>
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	<i>20.651.122,71</i>	<i>22.154.534,51</i>	<i>22.857.888,03</i>
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	<i>12.278,68</i>	<i>2.689,01</i>	<i>1.000,35</i>
Operationeel resultaat	4.251.638,55	6.836.100,00	5.452.994,65
Financiële inkomsten	275.416,03	429.895,14	123.994,04
Netto interestkosten	-1.655.383,41	-2.122.273,40	-916.193,34
Andere financiële kosten	-960,95	-1.007,32	-749,45
Variatie in reële waarde financiële activa/passiva (+/-)	-2.816.435,00	-6.521.005,17	1.361.880,83
Financieel resultaat	-4.197.363,33	-8.214.390,75	568.932,08
Resultaat voor belastingen	54.275,22	-1.378.290,75	6.021.926,73
Belastingen	-8.533,95	-17.358,08	-10.874,17
NETTO RESULTAAT	45.741,27	-1.395.648,83	6.011.052,56
<i>per aandeel</i>	<i>4,48</i>	<i>-136,69</i>	<i>588,74</i>
Niet kas-elementen begrepen in het resultaat			
- afschrijvingen	4.153,21	10.294,90	4.592,94
- economische waarde projecten	-36.425,38	462.772,89	-1.877.188,71
- variatie reële waarde financiële activa/passiva	2.816.435,00	6.521.005,17	-1.361.880,83
Netto resultaat, exclusief niet kas-elementen (*)	2.829.904,10	5.598.424,13	2.776.575,96

(*) 80% van dit bedrag stemt overeen met het minimaal uit te keren resultaat in overeenstemming met artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

Toelichting kerncijfers

Het operationeel vastgoedresultaat bedraagt het eerste semester van 2012 4,6 miljoen euro, een stijging met 17 % tegenover dezelfde periode vorig jaar (3,9 miljoen euro), mede dankzij de indexatie van de lopende erfpachtvergoedingen, maar ook ingevolge de toename van de in 2012 en einde 2011 gerealiseerde en aan de ocmw's overgedragen projecten.

Door de verhoogde bouwactiviteiten stijgen echter de algemene werkingskosten in vergelijking met de kosten over dezelfde periode vorig jaar.

Op 30 juni 2012 bedraagt het financieel resultaat, exclusief de variatie in reële waarde van de afgesloten swap-verrichtingen, 1,3 miljoen euro negatief door de verhoogde intrestkosten. Deze stijging tegenover vorig jaar wordt verklaard door de toename van de totale financiële schulden ter financiering van de nieuwe projecten. Het financieel resultaat wordt vooral beïnvloed door de (ingevolge IAS/IFRS verplichte) inboeking van de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen. Op 30 juni 2012 heeft dit een negatieve impact van 2,8 miljoen euro.

Deze negatieve impact is een gevolg van de verdere daling van de lange termijn intrestvoeten in de loop van het eerste semester van 2012, waardoor ook minder opbrengsten konden geboekt worden met betrekking tot de economische waarde van de projecten bij de "andere operationele opbrengsten en kosten".

BALANS

	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011
Vorderingen financiële leasings	130.276.178,25	117.510.528,99	101.818.031,01
Totaal eigen vermogen	64.817.145,23	69.927.453,96	77.334.155,35
Balanstotaal	164.712.976,78	158.288.808,79	139.239.499,75

SCHULDGRAAD

De schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2009
	50,80%	47,39%	40,57%

(zie ook bij "Toelichting bij de evolutie van de schuldgraad")

INVENTARISWAARDE PER AANDEEL EN VERGELIJKING MET DE BEURSKOERS

	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011
Netto-activa van de vennootschap	64.817.145,23	69.927.453,96	77.334.155,35
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210	10.210
Inventariswaarde per aandeel	6.348,40	6.848,92	7.574,35
Beurskoers op afsluitdatum	13.000,00	11.850,00	11.748,00

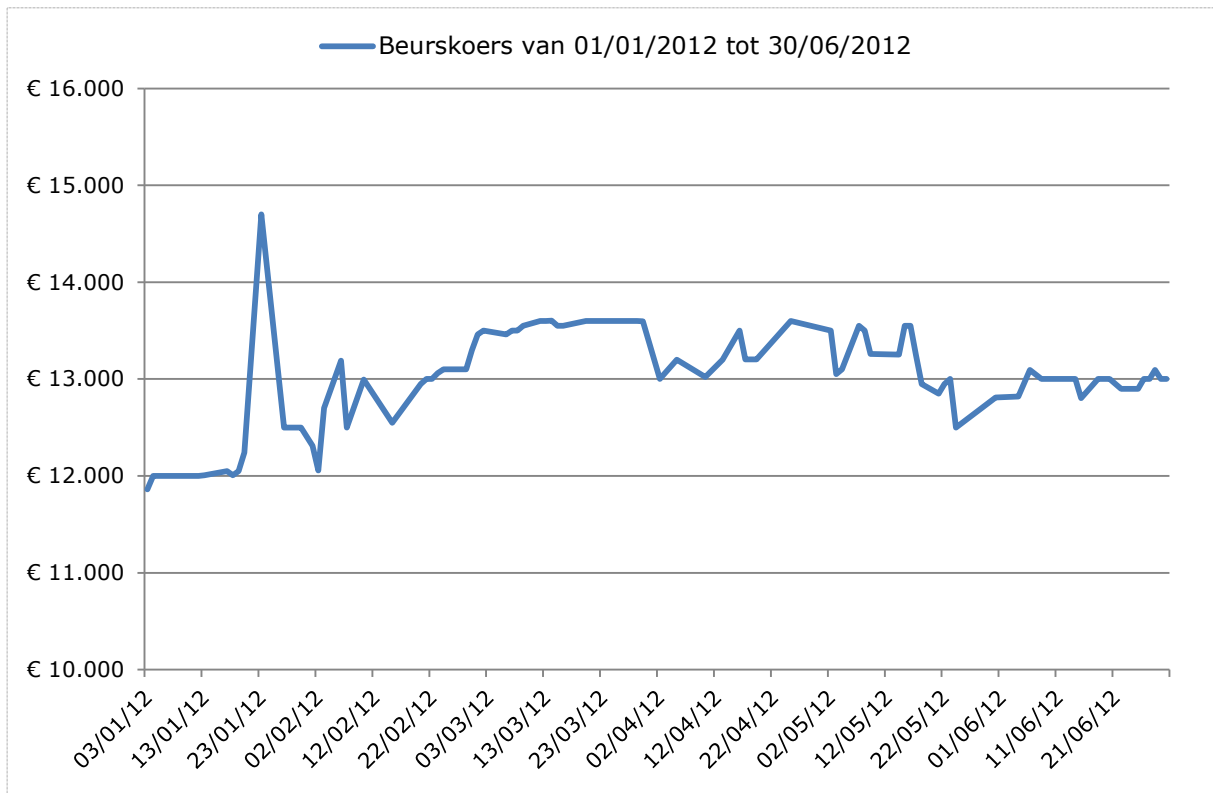
Inventariswaarde / aandeel (excl. de toegelaten afdekkingsinstrumenten, begrepen bij de langlopende verplichtingen

	7.887,93	8.112,60	8.065,96
--	----------	----------	----------

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

HET AANDEEL VAN SERVICEFLATS INVEST OP DE BEURS



Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

RESULTATENREKENING

	<u>30/06/2012</u>	<u>30/06/2011</u>
I. Huurinkomsten (+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	4.650.072,79	3.973.297,04
NETTO HUURRESULTAAT	4.650.072,79	3.973.297,04
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.650.072,79	3.973.297,04
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-777.132,31	-719.692,83
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	378.698,07	2.199.390,44
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	-20.284.703,32	-20.659.497,94
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	20.651.122,71	22.857.888,03
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	12.278,68	1.000,35
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.251.638,55	5.452.994,65
OPERATIONEEL RESULTAAT	4.251.638,55	5.452.994,65
XX. Financiële inkomsten (+)	275.416,03	123.994,04
XXI. Netto interestkosten (-)	-1.655.383,41	-916.193,34
XXII. Andere financiële kosten (-)	-960,95	-749,45
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-2.816.435,00	1.361.880,83
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.197.363,33	568.932,08
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	54.275,22	6.021.926,73
XXVI. Vennootschapsbelasting (-)	-8.533,95	-10.874,17
BELASTINGEN	-8.533,95	-13.047,27
NETTO RESULTAAT	45.741,27	6.011.052,56
Netto resultaat toerekenbaar aan gewone en bijzondere aandeelhouders	45.741,27	6.011.052,56
Totaal aantal aandelen	10.210	10.210
<i>Netto resultaat per aandeel</i>	<i>4,48</i>	<i>588,74</i>

Tot op heden heeft de vennootschap geen "ander uitgebreid inkomen" (other comprehensive income) in de zin van IAS 1, waardoor voor beide periodes (zowel voor 30 juni 2011 als voor 30 juni 2012, het "globaal resultaat" (statement of comprehensive income) overeenstemt met het netto resultaat.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

BALANS (STATEMENT OF FINANCIAL POSITION)

ACTIVA	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011
I. Vaste Activa	164.070.450,64	152.546.024,75	138.348.007,18
D. Andere materiële vaste activa	20.244.396,47	21.522.045,22	20.676.564,03
E. Financiële vaste activa	2.182,40	2.182,40	2.182,40
F. Vorderingen financiële leasing	130.276.178,25	117.510.528,99	101.818.031,01
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	13.547.693,52	13.511.268,14	15.851.229,74
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	35.301,66	102.257,92	2.689.866,26
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	13.512.391,86	13.409.010,22	13.161.363,48
II. Vlottende activa	642.526,14	5.742.784,04	891.492,57
D. Handelsvorderingen	2.529,11	109.206,79	6.941,82
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	88.529,52	137.517,83	561.769,35
<i>Vennootschapsbelasting/BTW</i>	13.467,81	112.195,78	414.630,20
<i>andere</i>	75.061,71	25.322,05	147.139,15
F. Kas en kasequivalenten	482.861,13	5.394.169,16	287.475,72
G. Overlopende rekeningen	68.606,38	101.890,26	35.305,68
TOTAAL ACTIVA	164.712.976,78	158.288.808,79	139.239.499,75
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	64.817.145,23	69.927.453,96	77.334.155,35
A. Kapitaal	60.744.395,00	60.744.395,00	60.744.395,00
C. Reserves	4.027.008,96	10.578.707,79	10.578.707,79
D. Nettoresultaat van het boekjaar	45.741,27	-1.395.648,83	6.011.052,56
VERPLICHTINGEN	99.895.831,55	88.361.354,83	61.905.344,40
I. Langlopende verplichtingen	91.688.622,31	65.992.187,31	43.919.301,31
B. Langlopende financiële schulden	75.970.038,31	53.090.038,31	38.900.038,31
C. Andere langlopende financiële verplichtingen			
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	15.718.584,00	12.902.149,00	5.019.263,00
II. Kortlopende verplichtingen	8.207.209,24	22.369.167,52	17.986.043,09
B. Kortlopende financiële schulden	0,00	16.100.000,00	9.850.000,00
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	7.617.048,75	5.668.993,15	7.480.627,25
Andere:			
<i>Leveranciers</i>	7.011.238,85	5.515.115,83	7.369.280,65
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	605.809,90	153.877,32	111.346,60
E. Andere kortlopende verplichtingen	82.732,31	147.532,31	263.577,31
F. Overlopende rekeningen	507.428,18	452.642,06	391.838,53
<i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (canon)</i>	92.319,59	93.662,00	75.644,38
<i>Andere</i>	415.108,59	358.980,06	316.194,15
TOT. EIGEN VERMOGEN+VERPLICHTINGEN	164.712.976,78	158.288.808,79	139.239.499,75

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

KASSTROOMTABEL (STATEMENT OF CASH FLOWS)

	30/06/2012	30/06/2011
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	5.394.169,16	1.698.617,12
1 KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-7.636.979,17	-5.713.398,66
Resultaat voor betaalde belastingen	54.275,22	6.021.926,73
betaalde belastingen	-8.533,95	-10.874,17
Netto resultaat van het boekjaar	45.741,27	6.011.052,56
+ betaalde intresten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	1.655.383,41	916.193,34
Netto resultaat van het boekjaar (excl. betaalde intresten)	1.701.124,68	6.927.245,90
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-32.272,17	-1.872.595,77
afschrijvingen op materiële vaste activa	4.153,21	4.592,94
onroerende leasing-geactualiseerde winstmarge projecten	-153.415,90	-2.012.053,01
onroerende leasing-afname geactualiseerde winstmarge projecten	116.990,52	134.864,30
NETTO RESULTAAT UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	1.668.852,51	5.054.650,13
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		
Beweging van de activa	-11.308.691,40	-14.271.313,03
projectontwikkelingen (projecten in uitvoering/in voorbereiding)	1.268.007,99	-13.939.470,78
vorderingen financiële leasings	-12.765.649,26	-42.700,09
handelsvorderingen	106.677,68	-1.003,48
terug te vorderen belastingen	98.727,97	-371.310,51
andere kortlopende activa	-49.739,66	-1.649,65
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	33.283,88	84.821,48
Beweging van de verplichtingen	2.002.841,72	3.503.264,24
handelsschulden	1.496.123,02	3.271.803,80
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	451.932,58	-40.656,12
overlopende rekeningen	54.786,12	272.116,56
NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-9.305.849,68	-10.768.048,79
2 KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	5.487,55	-563,57
andere materiële vaste activa	5.487,55	-563,57
3 KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2.720.201,59	4.302.820,83
Kas-elementen begrepen in het resultaat	-1.655.383,41	-916.193,34
nominale intrestlasten	-993.016,81	-300.214,68
ontvangen intresten (swaps)	180.569,08	217.744,60
vaste rentevoet	-842.935,68	-833.723,26
Niet-kas elementen begrepen in het resultaat	2.816.435,00	-1.361.880,83
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (swaps)	2.816.435,00	-1.361.880,83
NETTO RESULTAAT UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	1.161.051,59	-2.278.074,17
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	6.780.000,00	11.600.000,00
toename (+) van de financiële schulden	6.780.000,00	11.600.000,00
Verandering verplichtingen	-5.220.850,00	-5.059.018,40
betalingen dividenden vorig boekjaar-oprichtersaandelen	-75.750,00	-75.750,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-aandelen op naam	-36.360,00	-36.360,00
betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-5.108.740,00	-4.906.895,00
NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	1.559.150,00	6.580.895,00
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	482.861,13	287.475,72

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY)

	KAPITAAL	reserve voor impact swaps (*)	andere reserves	overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVE	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans volgens IFRS op 1 januari 2011	60.744.395,00	-4.114.535,54	11.283.515,27	4.651.951,56	11.820.931,29	3.913.826,50	76.479.152,79
winst van het eerste halfjaar					0,00	6.011.052,56	
dividenden vorige boekjaar					0,00	-5.156.050,00	
toevoeging/onttrekking aan		-2.266.608,29		1.024.384,79	1.242.223,50	-1.242.223,50	
Balans volgens IFRS op 30 juni 2011	60.744.395,00	-4.114.535,54	11.283.515,27	5.676.336,35	10.578.707,79	6.011.052,56	77.334.155,35
Balans volgens IFRS op 1 januari 2012	60.744.395,00	-4.114.535,54	11.283.515,27	5.676.336,35	10.578.707,79	-1.395.648,83	69.927.453,96
winst van het eerste halfjaar					0,00	45.741,27	
dividenden vorige boekjaar					0,00	-5.156.050,00	
toevoeging/onttrekking aan		-6.521.005,17		-30.693,66	-6.551.698,83	6.551.698,83	
Balans volgens IFRS op 30 juni 2012	60.744.395,00	-12.902.149,00	11.283.515,27	5.645.642,69	4.027.008,96	45.741,27	64.817.145,23

(*) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)

Er werd geen onderscheid gemaakt tussen vermogenswijzigingen die wel en deze die niet het gevolg zijn van verrichtingen met aandeelhouders-eigenaars, gezien de vennootschap niet beschikt over minderheidsbelangen.

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

GESEGMENTEERDE INFORMATIE: ERFPACHTVERGOEDINGEN UIT EIGEN OF VREEMDE MIDDELEN

	eigen middelen		vreemde middelen		niet toegewezen		TOTAAL	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING								
huurinkomsten	3.039.858,78	2.920.992,99	1.610.214,01	1.052.304,05			4.650.072,79	3.973.297,04
algemene kosten					-777.132,31	-719.692,83	-777.132,31	-719.692,83
andere operationele kosten en onroerende leasings-geact. winstmarge	-505,39	-678,40	213.508,88	173.692,65	12.278,68	14.323,18	225.282,17	187.337,43
		-51.786,95	153.415,90	2.063.839,96			153.415,90	2.012.053,01
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE							4.251.638,55	5.452.994,65
OPERATIONEEL RESULTAAT							4.251.638,55	5.452.994,65
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa – swaps			-2.816.435,00	1.361.880,83			-2.816.435,00	1.361.880,83
Prefinancieringsopbrengsten			220.135,02	120.240,94			220.135,02	120.240,94
andere financiële opbrengsten					55.281,01	3.753,10	55.281,01	3.753,10
interestkosten			-1.462.128,75	-877.602,98	-193.254,66	-38.590,36	-1.655.383,41	-916.193,34
andere financiële kosten					-960,95	-749,45	-960,95	-749,45
FINANCIEEL RESULTAAT							-4.197.363,33	568.932,08
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.039.353,39	2.868.527,64	-2.081.289,94	3.894.355,45	-903.788,23	-740.956,36	54.275,22	6.021.926,73
Vennootschapsbelasting					-8.533,95	-10.874,17	-8.533,95	-10.874,17
NETTO RESULTAAT	3.039.353,39	2.868.527,64	-2.081.289,94	3.894.355,45	-912.322,18	-751.830,53	45.741,27	6.011.052,56
VERKORTE BALANS								
ACTIVA								
projecten in voorbereiding/in aanbouw			20.227.122,44	20.658.339,80			20.227.122,44	20.658.339,80
vorderingen financiële leasing	65.347.156,67	65.362.632,01	64.929.021,58	36.455.399,00			130.276.178,25	101.818.031,01
handelsvorderingen-geact.winstmarge	8.722.471,11	8.921.810,58	4.825.222,41	6.929.419,17			13.547.693,52	15.851.229,74
overige activa					661.982,57	911.899,20	661.982,57	911.899,20
	74.069.627,78	74.284.442,59	89.981.366,43	64.043.157,97	661.982,57	911.899,20	164.712.976,78	139.239.499,75
PASSIVA								
eigen vermogen					-64.817.145,23	-77.334.155,35	-64.817.145,23	-77.334.155,35
langlopende financiële schulden			-75.970.038,31	-38.900.038,31			-75.970.038,31	-38.900.038,31
langlopende financiële verpl.-swaps			-15.718.584,00	-5.019.263,00			-15.718.584,00	-5.019.263,00
kortl. financiële verpl.-straight loans				-9.850.000,00			-15.718.584,00	-5.019.263,00
overige verplichtingen					-8.207.209,24	-8.136.043,09	-8.207.209,24	-17.986.043,09
			-91.688.622,31	-53.769.301,31	-73.024.354,47	-85.470.198,44	164.712.976,78	-139.239.499,75

VI. INFORMATIE OVER DE EXTERNE CONTROLE

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

VII. VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Hierbij verklaren Peter VAN HEUKELOM en Willy PINTENS, gedelegeerd bestuurders, dat voor zover hen gekend, de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en dat dit halfjaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur
De gedelegeerd bestuurders,



Peter VAN HEUKELOM



Willy PINTENS

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

VIII. VASTGOEDOVERZICHT

PROJECTENPLANNEN: STAND VAN ZAKEN OP 30 JUNI 2012

Het totale investeringsprogramma van Serviceflats Invest dat werd vastgelegd op maximaal 2.000 gesubsidieerde serviceflats werd reeds volledig ingevuld met 77 projecten verspreid over gans het Vlaams Gewest. Na uitvoering van al deze projecten zal de vennootschap 1.999 serviceflats gerealiseerd hebben.

Het laatste projectenplan werd reeds in 2008 versneld ingevuld gezien de Vlaamse Regering geen verdere subsidiëring binnen het bestaande bevak-programma in het vooruitzicht stelde. Er werden zelfs projecten opgenomen op een wachtlijst indien een project niet zou doorgaan. Deze versnelde invulling heeft tot gevolg gehad dat vele werven tegelijk werden opgestart, waardoor de vennootschap nog tot einde 2013 verhoogde bouwactiviteiten zal hebben.

Op 30 juni 2012 zijn er van de 330 nog te realiseren serviceflats, 267 in uitvoering, verdeeld over 7 projecten: 22 flats voor het OCMW van Vorselaar, 60 flats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 43 flats voor het OCMW van Meise, 50 flats voor het OCMW van Mol, 22 flats voor het OCMW van Schilde, 33 flats voor het OCMW van Brugge (Assebroek) en 37 flats voor het OCMW van Ham. Deze projecten zullen allen behoudens onvoorziene omstandigheden, in de loop van 2012, begin 2013 aan de leasingnemers overgedragen worden.

De bouwwerken voor de laatste 3 projecten, namelijk Opwijk, Assenede (Boekhoute) en Destelbergen zullen wellicht nog in 2012 starten.

	aantal projecten	aantal flats
Projecten in studie	2	31
Projecten in aanbesteding (of reeds aanbesteed)	1	32
Projecten in uitvoering	7	267
Projecten die voltooid werden	67	1669
	77	1.999

PROJECTEN IN STUDIE OP 30 JUNI 2012

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
OOST-VLAANDEREN			
ASSENEDE – Boekhoute	OCMW	11	8.706,41
DESTELBERGEN – Kouterlaan	OCMW	20	1.179,18
2 projecten		31	9.885,59

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

PROJECTEN IN AANBESTEDING / AANBESTEED OP 30 JUNI 2012

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
VLAAMSE-BRABANT			
Opwijk - Kloosterstraat	OCMW	32	139.518,68
1 project		32	139.518,68

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

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

PROJECTEN IN UITVOERING OP 30 JUNI 2012

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdracht-gever	Aantal flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN				
MOL - Jakob Smitslaan	OCMW	50	4.581.182,13	2.892.930,98
VORSELAAR - Nieuwstraat	OCMW	22	2.040.728,06	1.660.586,82
SCHILDE - Molenstraat	OCMW	22	2.025.567,06	1.338.640,95
VLAAMS-BRABANT				
MEISE - Wolvertem	OCMW	43	5.036.748,20	4.885.987,24
OOST-VLAANDEREN				
SINT-NIKLAAS - Azalealaan	OCMW	60	7.870.088,16	5.413.176,31
WEST-VLAANDEREN				
BRUGGE - Assebroek	OCMW	33	3.639.765,29	2.867.318,51
LIMBURG				
HAM - Speeltraat	OCMW	37	3.627.873,23	1.019.077,36
7 projecten		267		20.077.718,17

(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 PROJECTEN OP 30 JUNI 2012

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN			
ZWIJNDRECHT - Dorp	OCMW	26	1.651.929,65
ZOERSEL - St.-Antonius	OCMW	24	1.491.391,73
HOOGSTRATEN - Loenhoutseweg	OCMW	23	1.591.192,89
ARENDONK - Horeman	OCMW	20	1.258.806,57
DEURNE - Boterlaar	OCMW	24	1.642.136,89
KAPellen - Hoogboom	VZW	22	1.386.416,23
KONTICH - Altena	OCMW	25	2.128.076,52
ESSEN - Maststraat	OCMW	20	1.439.363,34
ESSEN - Maststraat - uitbreiding (fase	OCMW	10	1.114.374,84
RETIE - Kloosterhof	OCMW	24	1.674.319,74
MERKSEM - De Brem	OCMW	42	2.707.138,69
VOSELAAR - Woestenborghsln	OCMW	17	1.215.136,97
ANTWERPEN - Grisarstraat	OCMW	28	2.453.562,72
HEMIKSEM - St.Bernardusabdij	OCMW	24	1.685.377,26
RAVELS - Mgr. Paapsstraat	OCMW	25	1.836.289,37
BRECHT - Gasthuisstraat	OCMW	25	1.903.193,13
EKEREN - Geestenspoor	OCMW	19	1.726.035,65
NIJLEN - Ten Velden	VZW	21	2.426.572,31
BEERSE - Boudewijnstraat	OCMW	37	4.151.001,06
BRECHT - St.Job	OCMW	36	4.247.288,62
WEST-VLAANDEREN			
HOOGLEDE - Hogestraat	OCMW	22	1.437.339,01
LICHTERVELDE - Statiestraat	OCMW	19	1.230.240,98
TORHOUT - K. de Goedelaan	OCMW	21	1.306.796,30
LO-RENINGE - Reninge	OCMW	10	698.604,38

Serviceflats Invest nv

Openbare Bevak naar Belgisch Recht

ROESELARE – Centrum	OCMW	30	1.901.389,12
ZEDELGEM - Loppem	OCMW	14	995.172,10
WAREGEM - Zuiderlaan	OCMW	63	4.854.264,93
WERVIK - Gasstraat	OCMW	17	1.215.889,38
BRUGGE - St.-Andries	OCMW	36	2.718.417,54
BRUGGE - De Vliedberg	OCMW	35	4.536.254,77
MENEN - Lauwe	OCMW	19	1.385.782,73
MOORSLEDE - Marktstraat	OCMW	17	1.411.631,96
KORTEMARK - Hospitaalstraat	OCMW	33	3.825.873,39
BREDENE - Duinenzichterft	OCMW	48	5.152.687,38
BRUGGE - Ten Boomgaarde	OCMW	38	6.427.227,13
HOOGLEDE - Gitsbergstraat	OCMW	20	2.631.140,86

OOST-VLAANDEREN

NINOVE - Denderwindeke	OCMW	20	1.212.658,83
ASSENEDE - Bassevelde	VZW	15	888.510,01
AALST - Moorsel	OCMW	47	2.924.145,95
NINOVE – Burchtstraat	OCMW	17	1.149.451,51
ASSENEDE – Oosteeklo	OCMW	16	1.046.421,43
DE PINTE – Bommelstraat	OCMW	20	1.355.767,48
HAMME –Roodkruisstraat	OCMW	20	1.361.852,97
DEINZE - Ten Bosse	VZW	19	1.204.571,93
HAMME - Moerzeke	OCMW	11	996.160,25
ZULTE - Pontstraat	VZW	26	1.920.143,59
WAASMUNSTER – Molenstraat	OCMW	24	2.064.529,27
DESTELBERGEN - Steenvoordestraat	OCMW	20	1.998.805,04
SINT-NIKLAAS - Zwijgershoek	OCMW	36	3.382.787,41

VLAAMS-BRABANT

OPWIJK - Kloosterstraat	OCMW	13	815.873,14
KORTENBERG - Leuvensestnwg	OCMW	24	2.398.855,72
ZAVENTEM – Sterrebeek	OCMW	15	1.821.077,26
ZAVENTEM - Sint-Stevens-Woluwe	OCMW	18	2.965.085,01
TIENEN – Houtemstraat	OCMW	31	3.382.906,85
TIENEN – Houtemstraat (fase 2)	OCMW	31	3.455.560,46
LENNIK - Stationsstraat	OCMW	16	1.843.166,78
LIEDEKERKE - Fabriekstraat	OCMW	36	4.522.250,48

LIMBURG

HAMONT – De Kempkens	OCMW	16	1.078.707,46
LEOPOLDSBURG - Heppen	OCMW	19	1.435.709,20
ZONHOVEN - Rozenkransweg	OCMW	31	2.154.751,95
LEOPOLDSBURG - Centrum	OCMW	31	2.304.535,76
AS - Dorpstraat	OCMW	18	1.457.524,43
HAMONT-ACHEL – Achel	OCMW	25	3.144.985,21
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	OCMW	28	3.330.436,57
ZONHOVEN - Dijkbeemdenweg	OCMW	40	5.633.460,79
BERINGEN - Klitsbergwijk	OCMW	24	2.979.192,56
HEUSDEN-ZOLDER - Hesdinstraat	OCMW	28	3.039.638,05
67 projecten		1.669	150.727.839,49

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

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