

n.v. SERVICEFLATS INVEST

Openbare Bevak naar Belgisch recht

OPENBAARMAKING VAN EEN VERRICHTING MET DE BEWAARDER/PROMOTOR VAN DE VASTGOEDBEVAK

(artikel 24, KB op de vastgoedbevaks van 10 april 1995)

Hierbij maakt de vennootschap kenbaar dat zij met Dexia Bank (bewaarder en tevens promotor van de vastgoedbevak) een lange termijn financieringsovereenkomst aangaat voor een bedrag van 2 miljoen euro voor de oprichting van het project te Lennik.

Op 5 november jl. werd een offertevraag uitgeschreven voor de financiering van dit project aan Dexia Bank, BNP Paribas Fortis, ING Bank en KBC Bank.

Deze vraag kadert in het beleid van de vennootschap sinds de beslissing van de raad van bestuur van 17 maart 2004 om langlopende financieringen aan te gaan ten behoeve van de financiering van de nieuwe projecten, gezien het opgehaald kapitaal van de vennootschap reeds volledig werd aangewend voor de eerste projecten. De rentevoet die de vennootschap verschuldigd is voor deze financieringen, wordt verhoogd met een marge, opgenomen in de desbetreffende onroerende leasingovereenkomst als zijnde de door het OCMW verschuldigde canon- of erfpachtvergoeding. Op deze wijze worden de kosten van de leningen doorgerekend in de leasingovereenkomsten.

Er werd slechts 1 offerte ontvangen, namelijk van Dexia Bank.

De gelden worden opgenomen bij de terbeschikkingstelling van het gebouw (= datum van de ingang van de erfpachtperiode) en worden na 17 jaar terugbetaald. De toepasselijke rentevoet is gelijk aan de IRS ask duration rentevoet van toepassing twee bankwerkdagen voor de datum van de terbeschikkingstelling verhoogd met een marge van 115 basispunten. De intresten worden maandelijks terugbetaald met de ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijks canon).

Bij de inschatting van de financieringsbehoefte werd rekening gehouden met de ontvangsten van de eindeopstalvergoedingen voor de eerst gerealiseerde projecten, zodat de terugbetaling van het kapitaal door Serviceflats Invest aan Dexia Bank reeds na 17 jaar kan geschieden.

Door het afsluiten van deze financiering wordt de maximale schuldgraad van de vennootschap niet overschreden. Op 30 september 2009 bedroeg de schuldgraad van de Bevak 25,46% wat beduidend lager is dan de wettelijke maximaal toegestane schuldgraad van 65% (KB van 10 april 1995 gewijzigd bij KB van 21 juni 2006).

Deze offerte werd door de raad van bestuur middels schriftelijke procedure goedgekeurd. Mevrouw M. Lint en de Heer B. De Bruyn, bestuurders op voordracht van Dexia Bank, en de Heer W. Pintens, namen geen deel aan de bespreking en besluitvorming van dit agendapunt.

In functie van de planning voor het afsluiten van de eerstvolgende leasingovereenkomsten zal over enige tijd een nieuwe offertevraag uitgeschreven worden. De marge voor de vennootschap zelf blijft ongewijzigd op 50 basispunten.

Deze informatie wordt hierbij openbaar overeenkomstig artikel 24 van het KB op de vastgoedbevaks van 10 april 1995.

De verrichting werd afgesloten in het belang van de vastgoedbevak. Volgens de vennootschap is, in de gegeven marktomstandigheden, de marge die Dexia Bank aanreken (115 basispunten) in overeenstemming met de normale marktvoorwaarden.

Antwerpen, 5 januari 2010.
Guy Denissen, Gedelegeerd bestuurder.
