

# n.v. SERVICEFLATS INVEST

Openbare Bevak naar Belgisch recht

Openbaarmaking van een verrichting met de bewaarder / promotor van de Vastgoedbevak SERVICEFLATS INVEST- 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 langetermijn-kredietovereenkomst aangaat voor de financiering van een bedrag van 1.213.164,72 euro voor het serviceflatproject te Essen en 3.061.489,19 voor de financiering voor het project te Sint-Stevens-Woluwe, waarvoor de bedragen ter beschikking zullen gesteld worden op resp. 1 maart 2010 en 1 mei 2010 en welke eenmalig dienen terugbetaald te worden op resp. 1 augustus 2026 en 1 februari 2027.

De gelden worden per project opgenomen aan een vlottende rentevoet verhoogd met 110 basispunten, welke door middel van een swap-verrichting wordt omgezet naar een vaste rentevoet voor de looptijd van de lening. Deze vaste rentevoet wordt overgenomen in de betreffende leasingovereenkomst, verhoogd met een marge van 50 basispunten voor de vennootschap, ter bepaling van de door het OCMW verschuldigde canonvergoeding. De aldus bepaalde rentevoet wordt jaarlijks geïndexeerd.

Op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan Dexia. De interesten worden terugbetaald met de ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijkse canon). Om de leasingnemers de mogelijkheid te bieden de huidige lage rentevoeten vast te leggen werd zoals bij de vorige financieringsovereenkomst, waarvan verder sprake, een ISDA-overeenkomst afgesloten met Dexia Bank om vooraf vastgelegde (forward) Interest Rate Swaps rentevoeten te kunnen toepassen.

Op 16-12-2008 richtte SFI een offertevraag aan Fortis Bank, KBC Bank en Dexia Bank, allen promotoren van de vastgoedbevak, voor de langetermijnfinanciering van voormelde projecten nl. Essen en Sint-Stevens-Woluwe. 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 en daarmee de financieringskost voor de OCMW's en vzw's meer marktconform te maken.

De beperking van de offertevraag van 16-12-2008 tot 2 projecten was een keuze ingevolge de inmiddels ingetreden financiële crisis. Bij de inschatting van de financieringsbehoefte werd rekening gehouden met de betaling van de ontvangst van de eindeopstalvergoedingen voor de eerste in 1996 e.v. gerealiseerde projecten, zodat de terugbetaling van het kapitaal voor het project Essen reeds in 2026 zal kunnen geschieden en voor het project te Sint-Stevens-Woluwe in 2027.

Er werd slechts één offerte ontvangen, van Dexia Bank. Er wordt een marge aangerekend van 110 basispunten. Deze offerte werd door de raad van bestuur op 14-1-2009 goedgekeurd. Mevrouw Myriam Lint en de Heer Bart De Bruyn, bestuurders op voordracht van Dexia Bank, 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.

Volgens de vennootschap is, in de gegeven marktomstandigheden, de marge die Dexia Bank voor de genoemde twee projecten aanreken (110 basispunten) in overeenstemming met de normale marktvoorwaarden. Weinig banken blijken nog "bulletkredieten" aan te bieden, dit zijn kredieten zonder tussentijdse kapitaalaflossingen.

Het belang van de aangegane financiering voor de Bevak is duidelijk: de vorige financieringsovereenkomst met Dexia Bank ten belope van initieel 30 miljoen euro, later uitgebreid tot 31.517.293,74 euro) was uitgeput en de projecten Essen en Sint-Stevens-Woluwe dienen gefinancierd te worden. Ook de vorige financieringsovereenkomst werd aan marktconforme voorwaarden afgesloten.

Deze krediet- en SWAP-overeenkomsten worden hierbij openbaar gemaakt overeenkomstig artikel 24 van het KB op de vastgoedbevaks van 10 april 1995.

Antwerpen, 23 februari 2009

Guy Denissen  
Gedelegeerd bestuurder