

n.v. SERVICEFLATS INVEST

Openbare Bevak naar Belgisch recht

OPENBAARMAKING VAN EEN VERRICHTING MET DE PROMOTOR VAN DE VASTGOEDBEVAK

in overeenstemming met artikel 18 van het koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks van 7 december 2010

Hierbij maakt de vennootschap kenbaar dat zij met Belfius Bank, als promotor van de vastgoedbevak, een financieringsovereenkomst heeft afgesloten voor een bedrag van 3,42 miljoen euro ter financiering van de investeringskosten voor het project te Destelbergen.

Op 14 juni 2013 werd door de vennootschap een offertevraag uitgeschreven aan Belfius bank, BNP Paribas, 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, na aanwending van de eigen middelen ter financiering van de eerste projecten van de vennootschap, beroep te doen op lange termijnskredieten voor de financiering van alle nieuwe projecten. Bij het afsluiten van de eerste kredieten werd bij de inschatting van de financieringsbehoefte rekening gehouden met de ontvangsten van de einde-opstalvergoedingen van de eerst gerealiseerde projecten, zodat de terugbetaling van het kapitaal aan de bank reeds na 17 jaar kon geschieden. De raad van bestuur heeft echter beslist om de laatste 4 projecten van de vennootschap op korte termijn te financieren om op deze manier het kapitaal terug te kunnen betalen aan de bank in het kader van een kapitaalverhoging van de vennootschap. Bovendien worden lange termijnfinancieringen niet meer aangeboden op de financiële markten (behoudens aanrekening van aanzienlijke marges) waardoor de vennootschap eveneens genoodzaakt is financieringen op kortere termijn te negotiëren.

Er werd een offerte gevraagd voor een krediet met een opname van maximaal 3,42 miljoen euro tussen 1 november 2014 en 1 april 2015 en een looptijd van 10 jaar met de mogelijkheid om het krediet op de 6 maandelijkse en 12 maandelijkse herzieningsdatum terug te betalen. Op deze manier kan de vennootschap genieten van de huidige lage korte termijn rentevoeten, en indien nodig, in het kader van een doorstart van de vennootschap, het krediet omzetten in functie van haar liquiditeitsbehoeften.

De vennootschap ontving enkel vanwege Belfius Bank een aanbod tot financiering van dit project. De marge die bovenop de euribor geldig op 6 of 12 maanden wordt gerekend bedraagt 191 basispunten. Deze marge werd getoetst aan de huidige marktomstandigheden. De raad van bestuur is van oordeel dat de door Belfius gevraagde marge overeenstemt met de voorheen vermelde normaal geldende marktvoorwaarden en heeft op 21 augustus 2013 dan ook beslist de offerte goed te keuren. De gelden worden door een éénmalige opname ter beschikking gesteld bij de oplevering van het desbetreffende gebouw en terugbetaald op de einddatum van de financiering. De intrestlasten worden maandelijks betaald. Deze intrestlasten zullen gecompenseerd worden door de erfpachtvergoedingen die de vennootschap zal ontvangen van het OCMW van Destelbergen voor een periode van 27 jaar die zal ingaan bij de terbeschikkingstelling van het gebouw, zijnde de opname-datum van het krediet. Bij de bepaling van de erfpachtvergoeding werd rekening gehouden met een rentevoet gebaseerd op een lange-termijnfinanciering waardoor voldoende marge werd voorzien om de intrestlasten te kunnen indekken in de toekomst.

Mevrouw Lint, mevrouw Lemaitre, bestuurders op voordracht van Belfius Bank, de heer De Peuter (bestuurder op voordracht van KBC Bank) en de heer Degrande (vast vertegenwoordiger van BNP Paribas Fortis), namen geen deel aan de bespreking en besluitvorming van dit agendapunt.

De verrichting werd afgesloten in het belang van de vastgoedbevak. Door het afsluiten van deze financiering zal de schuldgraad die op 30 juni 2013 51,64% bedroeg verhogen (zie pagina 5 van het halfjaarlijks verslag van de vennootschap) maar naar schatting nog steeds onder de 55% blijven wat beduidend lager is dan de maximale toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald in het koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks van 7 december 2010.

Antwerpen, 21 augustus 2013.

P. VAN HEUKELOM, Algemeen Directeur, Gedelegeerd Bestuurder
D. VAN DEN BROECK, Gedelegeerd Bestuurder
W. PINTENS, Gedelegeerd bestuurder