

SERVICEFLATS INVEST
naamloze vennootschap die een publiek beroep doet op het spaarwezen
Openbare bevak naar Belgisch recht
Plantin en Moretuslei 220 - 2018 Antwerpen
BTW BE 0456.378.070 – RPR Antwerpen

Gereguleerde informatie: tussentijdse verklaring

Bekendmaking vrijdag 30 oktober 2009 vóór beurstijd

GEBEURTENISSEN TIJDENS HET DERDE KWARTAAL (afgesloten op 30 september 2009)
--

Uitvoering van de projectenplannen

Zoals reeds werd meegedeeld, heeft de Vlaamse regering de subsidiëring van serviceflats binnen het Bevak-programma beperkt tot 2000 flats en op dit ogenblik na het bereiken van 2000 serviceflats geen verdere subsidiëring binnen het bestaande Bevak-programma in het vooruitzicht gesteld.

Sinds einde augustus 2008 is de programmatie van maximum 2000 serviceflats bereikt.

Het management gaat ervan uit dat alle projecten opgenomen in het investeringsprogramma zullen uitgevoerd worden. Indien een OCMW of vzw zou beslissen het project niet te laten doorgaan omwille van bijvoorbeeld een budgetoverschrijding, werden vier bijkomende projecten voor in totaal 130 flats opgenomen op een wachtlijst. De huidige economische crisis heeft weinig of geen impact op de lopende en geplande projecten. Mogelijk kunnen de huidige onzekerheden in verband met de beschikbare financieringen en verhoogde rentelasten leiden tot het niet uitvoeren van een project.

Overzicht

Nummer projectenplan en werkjaar	opgeleverd	Aantal projecten		Totaal aantal projecten	Totaal aantal flats
		Waarvan 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	4	0	1	5	119
9 2004-2005	1	0	0	1	31
10 2005-2006	1	1	2	4	113
11 2006-2007	2	1	1	4	107
12 2007-2008	0	3	1	4	98
13 2008-2009	0	0	13	13	469
TOTAAL	53	5	19	77	1.999

Voor de projecten die werden opgenomen in het investeringsprogramma maar waarvoor nog geen onroerende leasingovereenkomst werd afgesloten, werd steeds een principiële 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.

Op 30 september 2009 zijn er 5 projecten in uitvoering: 35 flats voor het OCMW te Brugge, 21 flats voor de vzw Rusthuizen Zusters van Berlaar te Nijlen, 10 serviceflats voor het OCMW van Essen, 31 flats voor de uitvoering van het tweede project voor het OCMW van Tienen en 18 flats voor de uitvoering van het tweede project voor het OCMW van Zaventem.

In de eerste helft van 2009 werd het eerste project van 36 serviceflats voor het OCMW van Sint-Niklaas opgeleverd en in gebruik genomen. Op 1 augustus 2009 werd het project voor het OCMW van Zonhoven in gebruik genomen en het project in Beringen werd in gebruik genomen op 1 oktober 2009.

Afhankelijk van het bekomen van de bouwvergunning, zullen volgende projecten wellicht begin volgend jaar starten: Brecht (Sint-Job), Beerse, Brugge (Assebroek) en Kortemark. Volgende projecten werden reeds gepubliceerd en/of aanbesteed: Vorselaar, Meise, Schilde, Lennik, Liedekerke, Bredene, Sint-Niklaas, Heusden-Zolder en voor volgende 7 projecten werden aanbestedingen gepland: Mol, Opwijk, Brugge, Hoogdele, Assenede (Boekhoute), Destelbergen en Ham. Dit laatste project werd toegevoegd aan projectenplan nummer 13. Gezien voor het project te Mol 39 flats minder opgenomen worden in de bevak-financiering, kon het project te Ham toegevoegd worden aan het projectenplan nummer 13. Voor dit project werden 38 flats voorzien waardoor het totale aantal flats, opgenomen in het investeringsprogramma van de bevak, wijzigt van 2.000 flats naar 1.999.

Afsluiten van financieringsovereenkomsten op lange termijn

De eerst gebouwde serviceflats werden met eigen middelen van de vennootschap gefinancierd. Na aanwending van de eigen middelen, deed de vennootschap beroep op een kredietlijn bij Dexia Bank voor een totaal bedrag van 30 miljoen euro. Hierbij werden per project lange termijnkredieten afgesloten aan een vaste rentevoet. Deze kredietlijn werd reeds einde 2008 volledig toegewezen aan projecten (en zelfs uitgebreid tot 31,5 miljoen euro).

Er zijn bijkomende kredietlijnen nodig om de nieuwe projecten opgenomen in het investeringsprogramma te kunnen financieren. De Raad van Bestuur vindt een kapitaalverhoging niet aangewezen om deze verdere groei te kunnen realiseren. Bij realisatie van alle 2000 flats zal de maximale wettelijke schuldgraad van 65% (in overeenstemming met het KB van 21 juni 2006) immers, naar verwachting, nog niet bereikt zijn.

Op 14 januari 2009 werd een nieuwe lange termijn kredietovereenkomst afgesloten met Dexia Bank voor het project te Essen (2de fase) ten bedrage van € 1.213.164,72 en voor het project te Zaventem, St. Stevens Woluwe ten bedrage van € 3.061.489,19. De bedragen zullen ter

beschikking gesteld worden op resp. 1 maart 2010 en 1 mei 2010 en dienen éénmalig terugbetaald te worden op resp. 1 augustus 2026 en 1 februari 2027.

Op 6 maart jl. werd een nieuwe offertevraag door de vennootschap uitgeschreven voor de financiering van het project te Nijlen voor de vzw Zusters van Berlaar voor een bedrag van € 1.358.100,72. De overeenkomst werd afgesloten met ING Bank als meest gunstige.

Afsluiten straight loans

Tijdens de bouwfase worden de vorderingsstaten van de aannemers vereffend met kredieten waarvoor Serviceflats Invest een korte termijn financiering via straight loans afsluit. De kosten voor deze geldopnamen zijn ingevolge de financiële crisis gedurende boekjaar 2009 gestegen van 15 basispunten bovenop de euribor voor de opnames tot 31 mei 2009 naar 85 basispunten voor de opnames vanaf 31 mei 2009 tot 30 september 2009. De impact van deze stijging van de marge wordt voor de vennootschap grotendeels geneutraliseerd doordat een deel van de rentelasten als prefinancieringskosten worden opgenomen in het investeringsbedrag dat de leasingnemer verschuldigd is als eindeopstalvergoeding.

Op 30 september 2009 werd een nieuwe overeenkomst van straight loans afgesloten met Dexia Bank voor de financiering van de bouwkosten voor een maximum bedrag van 7 miljoen euro en met een uiterste terugbetalingsdatum tot 1 maart 2010. Voor elke opname is de vennootschap de overeenstemmende euribor verschuldigd, verhoogd met 100 basispunten.

(Gezien Dexia Bank bewaarder en promotor is van de vastgoedbevak, werd deze verrichting conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar gemaakt op de website van de vennootschap met als titel "Openbaarmaking van een verrichting met de bewaarder 29/09/09.)

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 (zie voorgaande titel) waarbij de intrestlasten die Serviceflats Invest betaalt aan de bank op basis van de kredietovereenkomsten mits toevoeging van een marge als erfpachtvergoeding doorgerekend worden in de leasingovereenkomst.

Het resultaat van de vennootschap wordt mede bepaald door de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten, gezien conform de IFRS regels de variaties van de reële waarden van de afgesloten swap-verrichtingen dienen geboekt te worden via de resultatenrekening.

Mededelingen

De Heer Guy Denissen, die sedert de oprichting van de vennootschap als algemeen directeur, nadien ook gedelegeerd bestuurder, het managementteam van de vennootschap leidde, heeft aangekondigd per 1 april 2010 met pensioen te zullen gaan. Daaropvolgend heeft de Raad van Bestuur beslist de Heer Peter Van Heukelom, gedelegeerd bestuurder, aan te stellen als Algemeen Directeur en daaruit volgend als gedelegeerd bestuurder, dit laatste onder voorbehoud van goedkeuring door de CBFA.

Teneinde de continuïteit van de werking van de vennootschap te waarborgen, zal de Heer Van Heukelom reeds op 1 oktober 2009 in dienst treden als adjunct algemeen directeur. Hij zal daartoe ontslag nemen als gedelegeerd bestuurder, aangeduid door KBC.

Op 15 juni 2009 kondigde de Heer Erik Koeklenberg zijn ontslag aan als vast vertegenwoordiger van Fortis Bank nv, bestuurder van de vennootschap. Hij zal opgevolgd worden door de Heer Rudy Degrande.

Tevens werd vanaf 1 augustus 2009 de Heer Luc Discry, als vertegenwoordiger van PricewaterhouseCoopers als Commissaris van de vennootschap, vervangen door de Heer Roland Jeanquart.

KERNCIJFERS

	<u>30/09/2009</u>	<u>30/06/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Totaal eigen vermogen	€ 77.007.684,53	€ 76.930.657,59	€ 76.406.429,96
Schuldgraad (cfr. het KB van 21 juni 2006)	25,46 %	28,63 %	23,03 %
Beurskoers op	€ 9.262,00	€ 9.195,00	€ 8.650,00

VOORUITZICHTEN OMZET EN RESULTAAT

Zoals reeds gemeld in het voorgaande jaar en halfjaarlijks verslag, behoudt de bevak haar prognose dat, behoudens onvoorziene omstandigheden voor het boekjaar 2009 een lichte stijging van de omzet ten opzichte van het voorbije boekjaar 2008 kan verwacht worden, tengevolge van de stijging van het aantal opgeleverde projecten en daaraan gekoppelde verhoging van de canonontvangsten. De vennootschap verwacht voor de komende boekjaren intense bouwactiviteiten ter uitvoering van de geplande projecten. Omwille van de daaraan verbonden verhoogde werking- en financieringskosten zal de winst voor de volgende boekjaren lichtjes dalen. Ingevolge het stabiel karakter van de canonontvangsten en de huidige kostenstructuur kan de raad haar dividendprognose behouden en kan de aandeelhouder ook voor de volgende boekjaren een stabiel dividend verwachten.

Volgens de huidige planning der werken zullen vanaf boekjaar 2013 ook de in 2009, 2010, 2011 en 2012 gebouwde projecten opbrengsten genereren, waardoor de omzet opnieuw zal stijgen.

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. Op 30 september 2009 dient de vennootschap een negatieve waarde op te nemen als reële waarde van de afgesloten swap verrichtingen t.b.v. € 3.928.432,77, terwijl dit op 30 juni 2009 € 2.359.522,42 en op 31 december 2008 nog € 4.666.763,52 negatief bedroeg. 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.

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

FINANCIËLE KALENDER

Jaarlijks communiqué 2009	30 maart 2010
Jaarlijks financieel verslag 2009	29 april 2010
Gewone Algemene Vergadering 2010	19 mei 2010
Tussentijdse verklaring 31/03/2010	20 mei 2010
Betaalbaarstelling dividend 2009	26 mei 2010
Halfjaarlijks financieel verslag 30/06/2010	31 augustus 2010
Tussentijdse verklaring 30/09/2010	9 november 2010

WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Conform artikel 56 van het KB op de vastgoedbevaks van 10 april 1995, gewijzigd door het KB van 21 juni 2006, dient de vennootschap de serviceflatgebouwen in haar bezit door de vastgoeddeskundige te laten waarderen.

Op 30 september 2009 bedraagt de reële waarde van de opgeleverde gebouwen € 117.555.000,00 en de investeringswaarde € 118.040.000,00 (*op 30/06/09 bedroegen de reële waarde en investeringswaarde respectievelijk € 108.673.000,00 en € 109.131.000,00*).

Er wordt hierbij volledigheidshalve op gewezen dat de serviceflats evenwel, in gevolge de toepassing van IAS/IFRS, niet als vastgoed op de activa worden geboekt, maar met toepassing van IAS 17 worden opgenomen als financiële vordering op de tegenpartij, zijnde de OCMW's en VZW's. Meer informatie inzake de boekingswijze is opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Deze persmededeling omvat een aantal 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 zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en omgevingsfactoren.

De raad van bestuur, 28 oktober 2009.