

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 dinsdag 9 november 2010 vóór beurstijd**

GEBEURTENISSEN TIJDENS HET DERDE KWARTAAL VAN BOEKJAAR 2010

Uitvoering van de projectenplannen

Van het totale investeringsprogramma van 2.000 te verwezenlijken serviceflats, werden er op 30 september 2010 reeds 1.303 flats in gebruik genomen en aldus in erfpacht gegeven aan de leasingnemers, zijnde de OCMW's en vzw's. De overige 697 nog te realiseren flats zullen vermoedelijk nog vóór einde 2014 afgewerkt zijn.

Terwijl er tijdens het eerste kwartaal van 2010 slechts 4 projecten in uitvoering waren, zijn er op datum van 30 september 2010 reeds 10 serviceflatgebouwen in oprichting voor een totaal van 300 flats. Hiermede is de intense bouwactiviteit die reeds geruime tijd werd aangekondigd, ingezet. Van de overige 12 projecten (voor 397 flats) zijn er nog 4 projecten die nog niet werden aanbesteed. De overige 8 projecten zullen vermoedelijk nog dit jaar starten.

Volgende 10 projecten zijn momenteel in aanbouw: 35 flats voor het OCMW van Brugge, 21 flats te Nijlen voor de vzw Rusthuizen Zusters van Berlaar, 37 flats voor het OCMW van Beerse, 36 flats voor de uitvoering van het tweede project voor het OCMW van Brecht, 16 flats voor het OCMW van Lennik, 18 flats voor de uitvoering van het tweede project voor het OCMW van Zaventem, een gebouw met 20 serviceflats voor het OCMW van Hooglede (eveneens het 2^{de} project), 36 flats voor het OCMW van Liedekerke, 48 flats voor het OCMW van Bredene en 33 flats voor het OCMW van Kortemark.

Van de 8 projecten die reeds werden aanbesteed is op datum van 22 oktober 2010 reeds 1 project in uitvoering gegaan, zijnde het tweede project voor het OCMW van Sint-Niklaas. Het aanvangsbevel werd reeds gegeven aan de aannemer voor de projecten Vorselaar, Meise en Brugge-Ten Boomgaarde en voor de projecten Schilde, Mol en Heusden-Zolder kunnen de werken starten na het verlijden van de desbetreffende notariële leasingovereenkomst. Het project te Brugge-Assebroek kan pas toegewezen worden aan de aannemer na ontvangst van de bouwvergunning.

De aanbestedingen voor de laatste 4 projecten (Opwijk, Assenede-Boekhoute, Destelbergen en Ham) worden momenteel voorbereid.

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 4 bijkomende projecten voor in totaal 130 flats opgenomen op een wachtlijst.

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.

Totale investeringsprogramma

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	2	1	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	1	1	2	4	114
11 2006-2007	2	1	1	4	107
12 2007-2008	2	2	0	4	98
13 2008-2009	0	5	8	13	469
TOTAAL	55	10	12	77	2.000

KERNCIJFERS

	<u>30/09/2010</u>	<u>30/06/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Totaal eigen vermogen	€ 69.667.459,79	€ 70.128.622,06	€ 77.721.376,29
Schuldgraad (cfr. het KB van 21 juni 2006)	32,59 %	32,18 %	29,16 %
Beurskoers op	€ 11.200,00	€ 10.960,00	€ 9.606,01
	<u>30/09/2010</u>	<u>30/06/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Huurinkomsten	€ 5.666.324,87	€ 3.762.490,10	€ 6.945.070,16

VOORUITZICHTEN OMZET EN RESULTAAT

Behoudens onvoorziene omstandigheden, behoudt de raad van bestuur nog steeds haar vertrouwen in de voortzetting van de stijging van de omzet, voornamelijk doordat de geïndexeerde lange termijn erfpachtovereenkomsten een goede prognose bieden van toekomstige inkomsten. Volgens de huidige planning der werken zullen vanaf boekjaar 2014 ook de projecten die momenteel gebouwd worden, opbrengsten genereren, waardoor de omzet verder zal stijgen. Echter, omwille van de verhoogde bouwactiviteiten ter uitvoering van de laatst geplande projecten, zal de vennootschap verhoogde werking- en financieringskosten hebben gedurende de komende boekjaren. Op 30 september 2010 zijn er, van de 697 nog te realiseren serviceflats, 300 flats (of 10 projecten) in uitvoering (op 30 juni 2010 waren er 163 flats (of 6 projecten) in uitvoering). Rekening houdende met de elementen die op dit moment gekend zijn, kunnen de aandeelhouders ook voor boekjaar 2010 een stabiel dividend verwachten.

FINANCIËLE KALENDER 2011

Jaarlijks financieel verslag 2010	20 april	beschikbaar op de website
Gewone Algemene Vergadering (<i>boekjaar 2010</i>)	18 mei	11 uur Österriethhuis, Meir 85, Antwerpen
Tussentijdse verklaring (<i>31 maart 2011</i>)	19 mei	beschikbaar op de website
Betaalbaarstelling dividend 2010	26 mei	
Halfjaarlijks financieel verslag (<i>30 juni 2011</i>)	31 augustus	beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring (<i>30 september 2011</i>)	9 november	beschikbaar op de website

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 2010 bedraagt de reële waarde van de opgeleverde gebouwen € 123.249.000,00 en de investeringswaarde € 123.739.000,00 (*op 30 juni 2010 bedroegen de reële waarde en investeringswaarde respectievelijk € 123.286.000,00 en € 123.782.000,00*).

Er wordt hierbij volledigheidshalve op gewezen dat de serviceflats evenwel, ingevolge 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 bevat 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, 27 oktober 2010.