

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 korte termijn kredietovereenkomst aangaat voor een bedrag van maximaal 7 miljoen euro.

Zoals medegedeeld in de vorige verslagen van de vennootschap, worden de serviceflatgebouwen sinds 2004 gefinancierd met langlopende kredieten, gezien het opgehaald kapitaal volledig werd aangewend voor de bouw van de eerste projecten. De vaste rentevoet die de vennootschap verschuldigd is voor deze financieringen, wordt verhoogd met een marge, opgenomen in de desbetreffende onroerende leasingovereenkomsten als zijnde de door het OCMW verschuldigde canon- of erfpachtvergoeding. Op deze wijze worden de kosten van de leningen doorgerekend in de leasingovereenkomsten.

Aangezien de gelden van deze langlopende financieringen pas ter beschikking worden gesteld bij de aanvang van de erfpacht (dus bij de voorlopige oplevering van de gebouwen), heeft de vennootschap tijdens de bouwfase behoefte aan korte termijnfinancieringen om o.a. de vorderingsstaten van de aannemers te kunnen betalen. De tijdelijke liquiditeitsbehoefte werd tot op heden gefinancierd via kredietlijnen bij Dexia Bank. Aangezien de uiterste terugbetalingsdatum 30 september 2009 is, werd op 11 september jl. een nieuwe offertevraag door de vennootschap uitgeschreven voor een opname van maximaal 7 miljoen euro met als uiterste vervaldatum 1 maart 2010. Bij de inschatting van de financieringsbehoefte werd rekening gehouden met de gelden die voor de eerstvolgende projecten ter beschikking worden gesteld. De offerte werd gericht aan Dexia Bank, KBC Bank en Fortis Bank (allen promotoren van de bevak), en aan ING Bank.

Er werden twee offerte's ontvangen, namelijk van Dexia Bank en van ING Bank. Gezien Dexia Bank een marge aanreken van 100 basispunten en ING Bank een marge van 125 basispunten, werd de offerte van Dexia Bank door de raad van bestuur van de vennootschap goedgekeurd *(middels schriftelijke procedure waaraan Mevrouw M. Lint, de Heer B. De Bruyn, de Heer W. Pintens en de Heer P. Van Heukelom geen deel namen)*.

Door het afsluiten van deze korte termijn financiering wordt de maximale schuldgraad van de vennootschap niet overschreden. *Op 30 juni 2009 bedroeg de schuldgraad van de Bevak 28,63% wat beduidend lager is dan de wettelijke maximaal toegestane schuldgraad van 65% (KB van 10 april 1995 gewijzigd bij KB van 21 juni 2006)*.

De impact van de rentelasten ingevolge de korte termijn financieringen, wordt voor de vennootschap grotendeels geneutraliseerd doordat een deel van de rentelasten, tot de euribor verhoogd met een marge, als prefinancieringskosten worden opgenomen in het investeringsbedrag dat de leasingnemer verschuldigd is als eindeopstalvergoeding.

In functie van de planning der werken zal begin februari 2010 een nieuwe offertevraag worden uitgeschreven voor de opname van straight loans na 1 maart 2010.

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 en werd gerealiseerd tegen normale marktvoorwaarden.

Antwerpen, 29 september 2009.
Guy Denissen, Gedelegeerd bestuurder.