

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

De beursgenoteerde vastgoedbevak SERVICEFLATS INVEST n.v. houdt op 16 mei 2007 haar elfde Algemene Jaarvergadering. De Raad van Bestuur van de vennootschap zal verslag uitbrengen van haar activiteiten in het elfde werkjaar en de Vergadering verzoeken de balans en resultaten op 31 december 2006 goed te keuren.

Gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2006 en na afsluiting ervan

De Algemene Overeenkomst (Belgisch Staatsblad van 17 januari 1996) tussen de Vlaamse Gemeenschap en de vastgoedbevak Serviceflats Invest voorziet een actieve bouwperiode van tien jaren en een realisatie van tenminste 2000 serviceflats. De vennootschap diende een voorstel van addendum in bij de Vlaamse minister van Welzijn gelet op het verstrijken van de tienjarige periode. Op 8 november 2006 ontving de vennootschap de bevestiging dat dit voorstel werd aanvaard door de Vlaamse ministers Inge Vervotte, Dirk Van Mechelen en Marino Keulen. Het addendum aan de bestaande overeenkomst vermeldt dat Serviceflats Invest binnen de bestaande uitgifte van aandelen verder serviceflats zal ontwikkelen tot een aantal van 2000 flats is bereikt, wat zou kunnen gerealiseerd worden in een periode van 5 à 7 jaar. Intussen zal omtrent een eventuele verdere uitbreiding van het investeringsprogramma beslist worden. Voor de verderzetting van het investeringsprogramma zal de bevak een beroep doen op vreemde middelen en wordt er dus geen nieuwe aandelenuitgifte in het vooruitzicht gesteld. De bijkomende flats worden met vreemde middelen gefinancierd voor zover de wettelijke maximale schuldgraad niet overschreden wordt. Op 31 december 2006 bedraagt deze schuldenlast 16,54% welke conform het KB van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks (laatst gewijzigd door het KB van 21 juni 2006) maximum 65% van de totale activa mag bedragen.

In het addendum aan de bestaande overeenkomst wordt opgenomen dat voor nieuwe initiatieven de subsidieperiode wordt verlengd van 18 naar 24 jaar. Dit betekent dat ocmw's en vzw's die in de toekomst in samenwerking met Serviceflats Invest een project van serviceflats (dat door de Vlaamse gemeenschap wordt erkend) zullen realiseren, de jaarlijkse subsidie van 961,83 euro per flat gedurende 24 i.p.v. 18 jaren zullen ontvangen.

Om tegemoet te komen aan de voorwaarden opgelegd door de bevoegde Vlaamse ministers aan de Bevak om een meer marktconforme canon te bepalen in de nieuwe type-leasingovereenkomsten besliste de raad van bestuur om voor de nieuwe projecten de maandelijkse canon of erfpachtvergoeding die de ocmw's en vzw's verschuldigd zijn, te verlagen: het canonpercentage dat wordt bepaald op basis van de IRS rentevoet op 27 jaar zal voortaan slechts worden verhoogd met een marge van 62 basispunten (i.p.v. 125 basispunten) voor ocmw's en met 130 basispunten (i.p.v. 180 basispunten) voor vzw's. De vennootschap verwacht dat door de verlenging van de periode van subsidiëring én de verlaging van de financiële voorwaarden voor nieuwe initiatieven, een nieuwe impuls kan worden gegeven aan het investeringsprogramma.

Na balansdatum hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan behoudens volgende vermeldingen:

BEURSKOERS AANDEEL SERVICEFLATS INVEST

De koers van het aandeel is begin 2007 sterk beginnen dalen van € 11.250,00 per aandeel op 2 januari 2007 naar € 9.061,00 op 8 februari 2007. Inmiddels is de koers van het aandeel terug

gestegen naar € 10.499,00 (21 maart 2007). Op vlak van de onderneming was en is er geen specifieke verklaring voor de daling van de koers.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Op 2 maart 2007 vaardigde de Vlaamse regering een besluit uit dat bepaalt dat de investeringen voor de erkende bevak uitgebreid worden tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waar tot nu toe geen initiatieven konden ondersteund worden omdat dit in het oorspronkelijke besluit van de Vlaamse Regering niet voorzien was. Om Nederlandstalige initiatieven voor serviceflats in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te kunnen aanmoedigen vond de Vlaamse regering het thans noodzakelijk de actieradius van de n.v. Serviceflats Invest te verruimen tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Statutair was deze mogelijkheid reeds voorzien sinds 1999 op verzoek van de toenmalige minister van Welzijn, maar nu werd dus ook de nodige wetgevende wijziging doorgevoerd om serviceflats te realiseren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met steun van de Vlaamse gemeenschap.

Stand van de uitvoering van het investeringsprogramma en vooruitzichten

Gedurende het afgelopen boekjaar werden 4 projecten voor in totaal 107 flats opgenomen in het projectenplan 2006-2007: een project van 28 serviceflats voor het OCMW van Dilsen-Stokkem, een project van 24 flats en dienstencentrum voor het OCMW van Beringen, een project van 35 serviceflats te Brugge, Sint-Pieters voor het OCMW van Brugge en een tweede project van 20 serviceflats met dagverzorgingscentrum voor het OCMW van Destelbergen. Uit het projectenplan nummer 10 van 2005-2006 werd het project te Bree voor de vzw Gerkenberg van 23 serviceflats geschrapt.

Hiermee omvat het totale investeringsprogramma voor de eerste elf werkjaren (van 01/01/1996 tot 31/12/2006) 61 projecten voor in totaal 1464 serviceflats. Daarvan zijn op 31/12/2006 1039 flats (45 projecten) voltooid en middels erfpacht overgedragen aan ocmw's en vzw's. Vier projecten voor in totaal 95 flats zijn in uitvoering. Daarenboven zijn er nog twee projecten voor 64 flats aanbesteed of in aanbesteding. De overige projecten zijn in studie of in voorbereiding tot aanbesteding.

Het management van de vennootschap heeft in het jaar 2006 aan een elftal ocmw's en vzw's toelichting kunnen verstrekken en besprekingen gevoerd omtrent de mogelijke realisatie van serviceflatprojecten. De vennootschap organiseert in de maanden maart en april 2007 in elke Vlaamse provincie een informatienamiddag voor de nieuwe ocmw-besturen. Bedoeling is om hieruit nieuwe initiatieven tot realisatie van serviceflats te ontwikkelen. Bij de voorstelling zal de nadruk gelegd worden op de langere subsidietermijn, de marktconforme financiering, de budgetbewaking en de hoge woonkwaliteit met toepassing van nieuwe technologieën.

Resultaat van het boekjaar en kerncijfers

Het resultaat van het elfde boekjaar 2006 bedraagt € 4.846.857,20.

	31 DECEMBER 2006	31 DECEMBER 2005
Netto-omzet	5.706.609,33	5.234.450,10
Bedrijfsresultaat	4.809.877,28	4.067.803,45
Financieel Resultaat	- 236.561,12	985.087,15
Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening	4.573.316,16	5.052.890,60
<i>per aandeel</i>	447,93	494,90
Uitzonderlijk Resultaat	284.848,15	3.381,58
Resultaat vóór belasting	4.858.164,31	5.056.272,18

Belastingen	11.307,11	11.298,65
Netto Resultaat	4.846.857,20	5.044.973,53
<i>per aandeel</i>	<i>474,72</i>	<i>494,12</i>
<i>per aandeel t.a.v. de initiële uitgiftekoers</i>	<i>7,98%</i>	<i>8,31%</i>

De belangrijkste inkomsten van de bevak, zijnde de canonopbrengsten, bedragen voor het jaar 2006 € 5.691.532,64, hetzij een toename van 10,62% ten aanzien van het vorige boekjaar. Deze toename is te danken aan de bijkomend in erfpacht gegeven projecten en de contractuele jaarlijkse indexaties van de lopende erfpachtvergoedingen. In de loop van 2006 werden 2 projecten overgedragen aan ocmw's waardoor einde 2006 voor in totaal 1.039 flats erfpachtvergoedingen (canon) ontvangen werden. Er wordt een gemiddelde huurrendement behaald van 6,83% berekend op de reële waarde (a) of 6,78% berekend op de investeringswaarde (b) op 31 december 2006 van de in erfpacht gegeven projecten.

Zoals het vorige boekjaar diende ook voor boekjaar 2006 een minderwaarde ingerekend te worden ingevolge de waardering door de vastgoeddeskundige aan reële waarde (a) voor bijkomend in erfpacht gegeven projecten welke met vreemde middelen worden gefinancierd. Deze minderwaarde-schatting is een gevolg van de lagere erfpachtvergoeding die voor deze nieuwe projecten wordt doorgerekend aan de ocmw's en vzw's dan voor de projecten welke voorheen met eigen middelen werden gefinancierd. Hierdoor diende in het boekjaar 2006 een bedrag van € 311.520,89 opgenomen te worden als minderwaarde ten aanzien van de aanschaffingswaarde (c) voor de projecten Ekeren en Destelbergen. Omwille van de algemene daling van het rendement op de vastgoedmarkt ten aanzien van vorig boekjaar, kon een deel van de minderwaarde geboekt in 2005 voor de projecten Moorslede en Waasmunster worden teruggenomen via de opbrengstenrekening, wat het hoge bedrag aan uitzonderlijke opbrengsten verklaart. Op 31 december 2006 bedraagt het saldo van de geboekte minderwaarden voor de 4 projecten welke met externe middelen werden gefinancierd aldus nog € 615.541,52. Dergelijke minderwaarden zullen niet meer opgenomen worden vanaf 1 januari 2007 gezien vanaf deze datum de boekhouding van de vennootschap dient opgemaakt te worden volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS). Krachtens IAS 17 (leases) worden de serviceflatgebouwen dan opgenomen als een vordering op de tegenpartij, zijnde de ocmw's en vzw's, en kunnen geen waardevariëaties op deze vorderingen meer geboekt worden in de jaarrekening.

Het negatieve financiële resultaat werd voorheen reeds aangekondigd, gezien de belegging bij de Vlaamse Gemeenschap in december 2005 ten einde liep en deze gelden aangewend werden om de lopende investeringskredieten terug te betalen. In 2006 werd voor de eerste maal intrest betaald op de langlopende leningen bij Dexia Bank ter financiering van de nieuwe projecten waarvoor externe financieringen worden afgesloten in plaats van eigen vermogen van de vennootschap aan te wenden. Deze gewijzigde financieringsvoorwaarden werden doorgevoerd teneinde meer marktconforme financieringsvoorwaarden te kunnen aanbieden aan de ocmw's en vzw's. De vaste rentevoeten van de interest rate swaps liggen tussen 4,04% en 5,10%, kredietmarge inbegrepen. Deze rentevoeten worden, verhoogd met een marge van 50 tot 100 basispunten, opgenomen in de desbetreffende leasingovereenkomst als de door het ocmw of de vzw verschuldigde erfpachtvergoeding.

(a) de reële waarde wordt vanaf boekjaar 2005 door alle vastgoedbevaks opgenomen in de jaarrekening en is de investeringswaarde exclusief mutatiekosten zoals deze wordt bepaald door de vastgoeddeskundige

(b) de investeringswaarde is de waarde zoals deze bepaald werd door de vastgoeddeskundige, als zijnde de waarde bij een hypothetische vervreemding, waarvan de mutatiekosten (of overdrachtskosten), zoals vermeld in het vorige jaarverslag, nog niet zijn afgetrokken

(c) de aanschaffingswaarde bevat de geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief BTW

Netto-activa vóór winstverdeling op 31 december 2006

Totaal van de activa	92.753.365,74
Totaal van het vreemd vermogen	- 10.767.033,82
Netto-activa vóór winstverdeling	81.986.331,92

Inventariswaarde per aandeel vóór winstverdeling en vergelijking met de beurskoers

	31 DECEMBER 2006	31 DECEMBER 2005
Materieel vast activa	90.895.593,14	79.783.275,20
Netto-activa vóór winstverdeling	81.986.331,92	75.406.931,49
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210
Inventariswaarde / aandeel	8.030,00	7.385,60
Beurskoers op 31 december	11.448,00	12.205,00

Voorstel van bestemming van het resultaat

Het resultaat van het elfde boekjaar 2006 bedraagt € 4.846.857,20. Het resultaat van het vorige boekjaar bedroeg € 5.044.973,53. Rekening houdende met de overgedragen winst van de vorige boekjaren van € 1.288.218,50 bedraagt het te bestemmen resultaat voor boekjaar 2006 aldus € 6.135.075,70 t.o.v. € 6.145.115,50 voor het boekjaar 2005.

De door de raad van bestuur voorgestelde bestemming van het resultaat is als volgt:

vergoeding van het kapitaal	€	4.951.850,00
over te dragen winst van boekjaar 2002	€	400.078,59
over te dragen winst van boekjaar 2003	€	200.024,05
over te dragen winst van boekjaar 2004	€	500.039,33
over te dragen winst van boekjaar 2005	€	188.076,53
afname van overgedragen winst	€	- 104.992,80

Aan de gewone algemene vergadering van 16 mei 2007 wordt aldus voorgesteld een vergoeding van het kapitaal uit te keren van € 4.951.850,00 wat een dividend oplevert van € 485,00 hetgeen overeenstemt met een rendement van 8,15 % ten opzichte van de initiële uitgiftekoers. Het saldo t.b.v. € 1.183.225,70 wordt overgedragen naar het volgende boekjaar.

Het dividend is vrijgesteld van roerende voorheffing en is betaalbaar vanaf 28 mei 2007.

	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
dividend per aandeel	485,00	475,70	471,97	458,14	411,76	388,61	354,66
rendement (*)	8,15%	8,00%	7,93%	7,70%	6,92%	6,53%	5,96%

(*) berekend t.o.v. de initiële uitgifteprijs van € 5.949,44

Vooruitzichten voor het resultaat van het boekjaar 2007

Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht Serviceflats Invest voor het boekjaar 2007 een lichte stijging van de omzet ten opzichte van het voorbije boekjaar 2006 tengevolge van de stijging van het aantal opgeleverde projecten en de indexaties van de huidige canonontvangsten. Het resultaat zal echter beïnvloed worden door de toepassing van de International Financial Reporting Standards (IFRS) vanaf 1 januari 2007.

De definitieve goedkeuring van het ontwerp van de jaarrekening en van het jaarverslag gebeurt op 11 april 2007 door de Raad van Bestuur. Vanaf 30 april 2007 is het jaarverslag verkrijgbaar op de zetel te 2018 Antwerpen, Plantin en Moretuslei 220, tel. 03/222.94.94, fax 03/222.94.95, e-mail

serviceflats.invest@sfi.be en kan het geraadpleegd worden op de website van de vennootschap www.sfi.be.

De boekhoudkundige gegevens in het communiqué werden nog niet door de commissaris gecontroleerd.

De Raad van Bestuur, 23 maart 2007.