

# Van harte welkom !

Brugge, 19 juni 2013

Mol, 20 juni 2013

Sint-Niklaas, 24 juni 2013

Peter Van Heukelom  
Algemeen directeur

Eric Van Herzele  
Commercieel adviseur

## Oorsprong en Geschiedenis

- **Vastgoedbevak:** opgericht op 30 oktober 1995 op initiatief van de Vlaamse Regering
- **Doelstelling:** bouw en financiering van serviceflats voor OCMW's en sociale VZW's
- **Actieterrein:** Vlaams Gewest en Brussel
- **Programma:** ontwerpen, bouwen en financieren van 2.000 serviceflats

## Wat is een Vastgoedbevak?

- Beursgenoteerde vastgoedaandelen.
- Deze aandelen vertegenwoordigen het kapitaal van een ruim gespreide vastgoedportefeuille.
- Er zijn 4 types: kantoren, logistiek (magazijnen), retail (winkels..) en residentieel vastgoed.
- Van het netto courante resultaat (huurinkomsten min kosten) wordt jaarlijks 80% uitbetaald via het dividend.

## Wat is een Vastgoedbevak?

- Deze Bevak maakt beleggen in vastgoed bereikbaar voor de kleine belegger.
- Aantrekkelijk bruto dividend rendement in verhouding tot het risico.
- De Bevak wordt professioneel beheerd. Geen eigenaarszorgen voor de beleggers.
- De aandelen zijn liquide. Zij kunnen aan- en verkocht worden op de beurs.

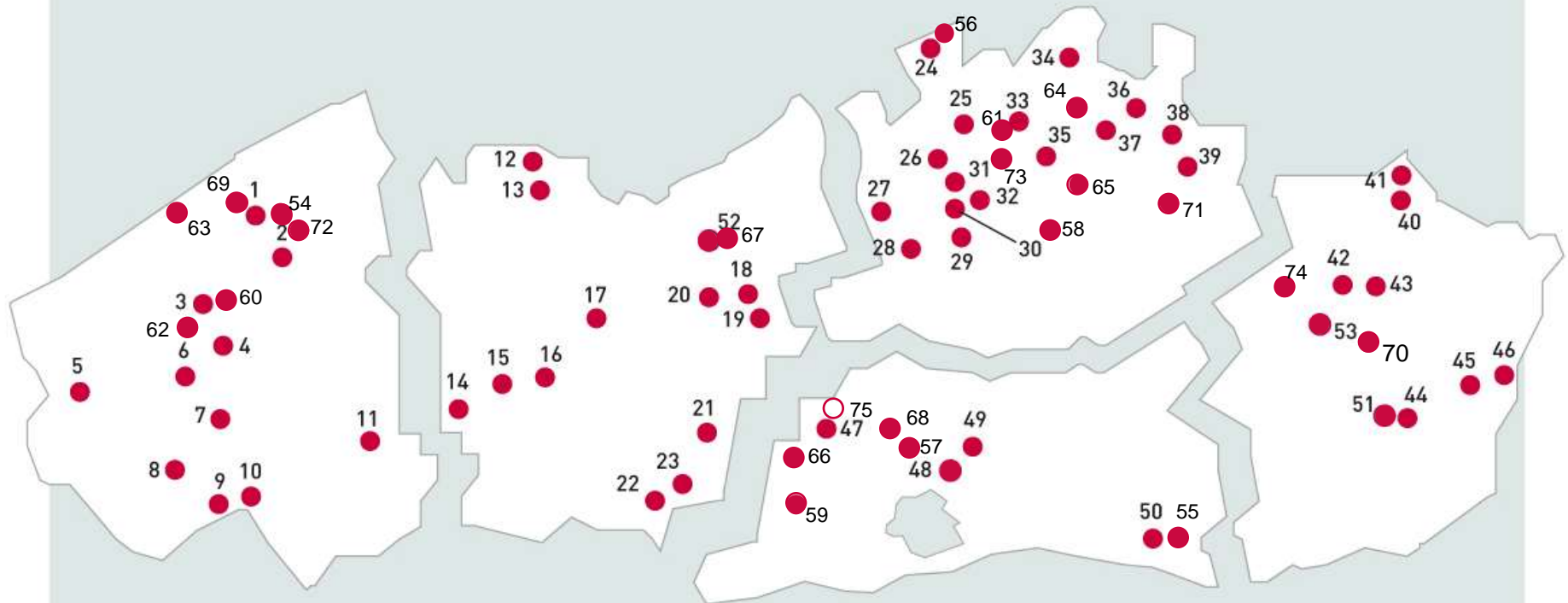
## Realisaties

- Aantal **projecten**: 77
- Aantal **serviceflats**: 1.999

### Waarvan:

- **Gerealiseerd**: 74 projecten (1.936 flats)
- **In uitvoering**: 1 project (32 flats)
- **In voorbereiding**: 2 projecten (31 flats)

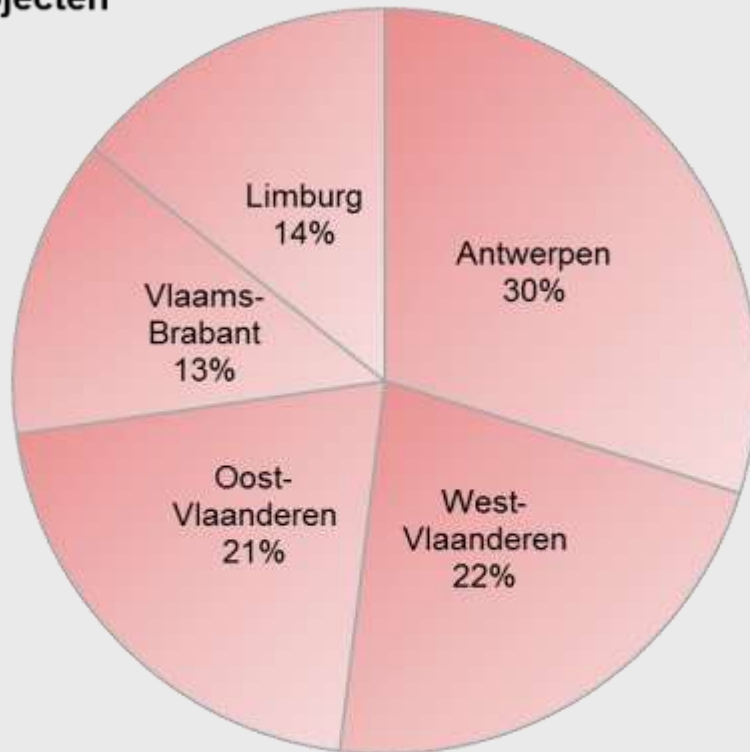
# PROJECTLOCATIES



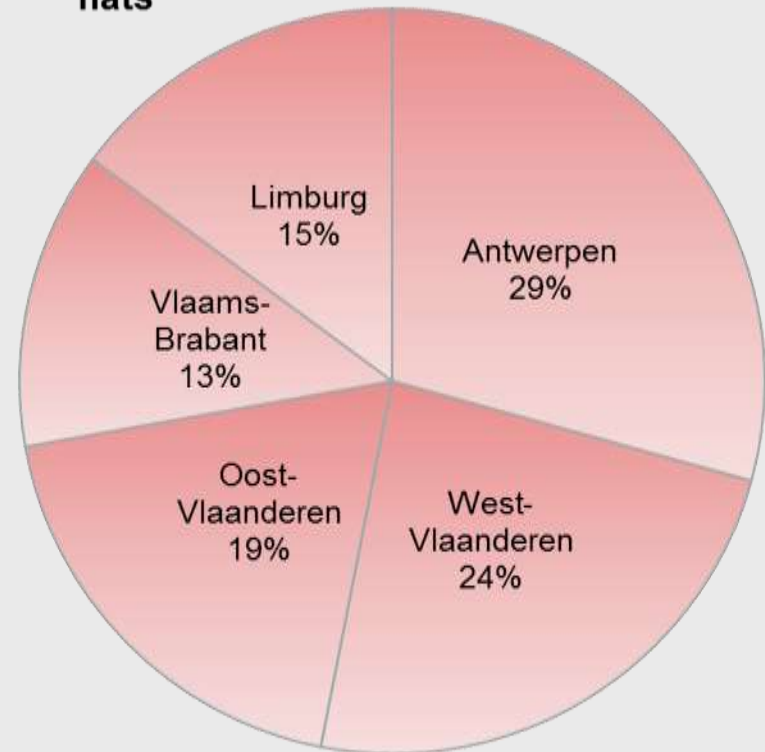
- Uitgevoerde projecten
- Projecten in uitvoering

## Geografische spreiding in Vlaanderen

projecten



flats



## Enkele cijfers

- **Maatschappelijk kapitaal:** 60 mio EUR
- **Balanstotaal per 31/12/2012:** 170 mio EUR
- **Huurinkomsten:** 10 mio EUR
- **Netto uitkeerbaar resultaat:** 6,2 mio EUR
- **Beurswaarde:**
  - Introductie 1995: 6.000 EUR/aandeel
  - Huidige koers: +/- 13.000 EUR/aandeel
- **Dividend 2012:** 550 EUR
- **Extra voordelen**



## 2008 - 2013





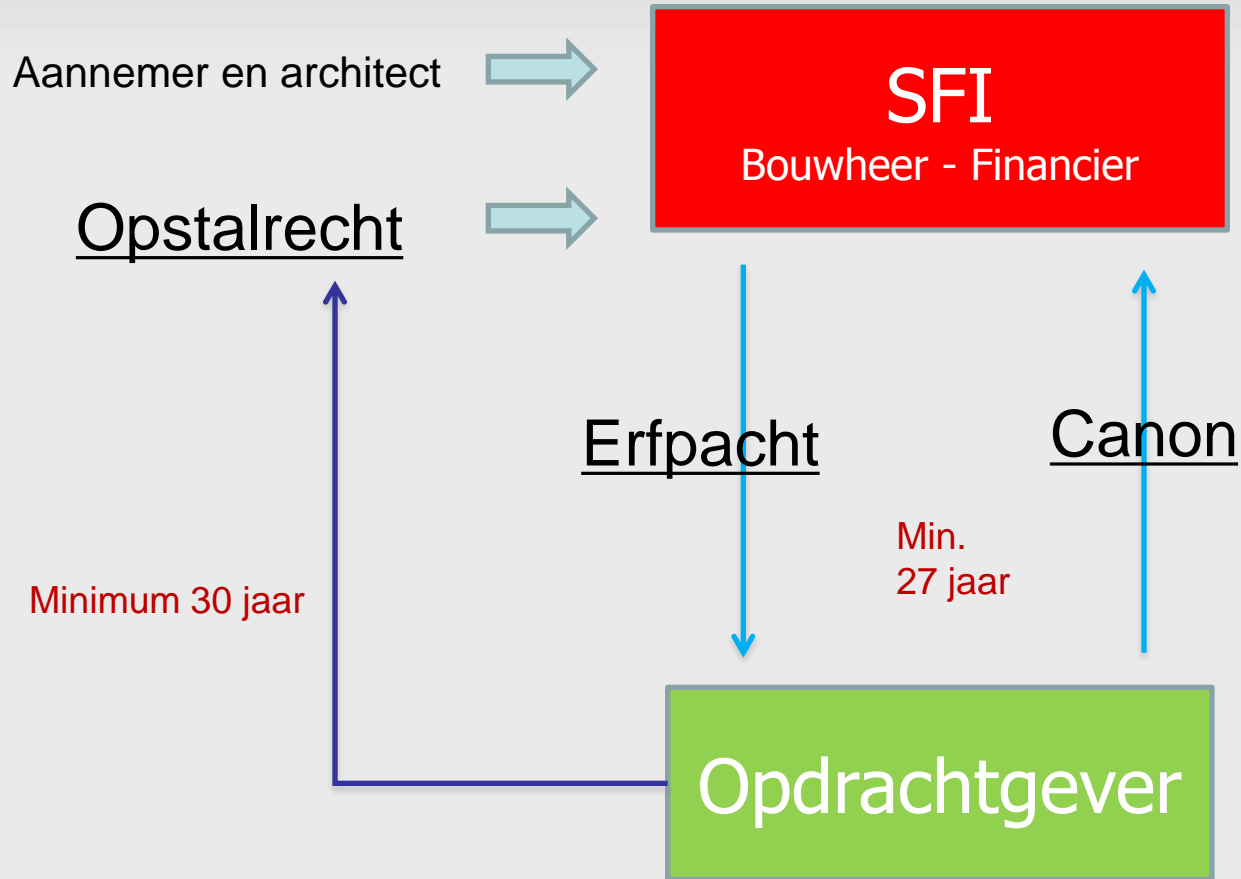
### Vandaag

- Statutenwijziging om verder dezelfde diensten te kunnen aanbieden.
- Gespecialiseerde ploeg medewerkers blijven op post: technische, juridische en ondersteunende capaciteit blijft aanwezig bij Serviceflats Invest.
- Via inzetten van eigen middelen en leningen is SFI in staat om erg lange termijn financiering aan te bieden.
- Via uitgifte van nieuwe aandelen kan SFI beroep doen op spaargeld dat momenteel inactief is bij de banken.

## Onze oplossingen

### 1. Design – Build – Finance

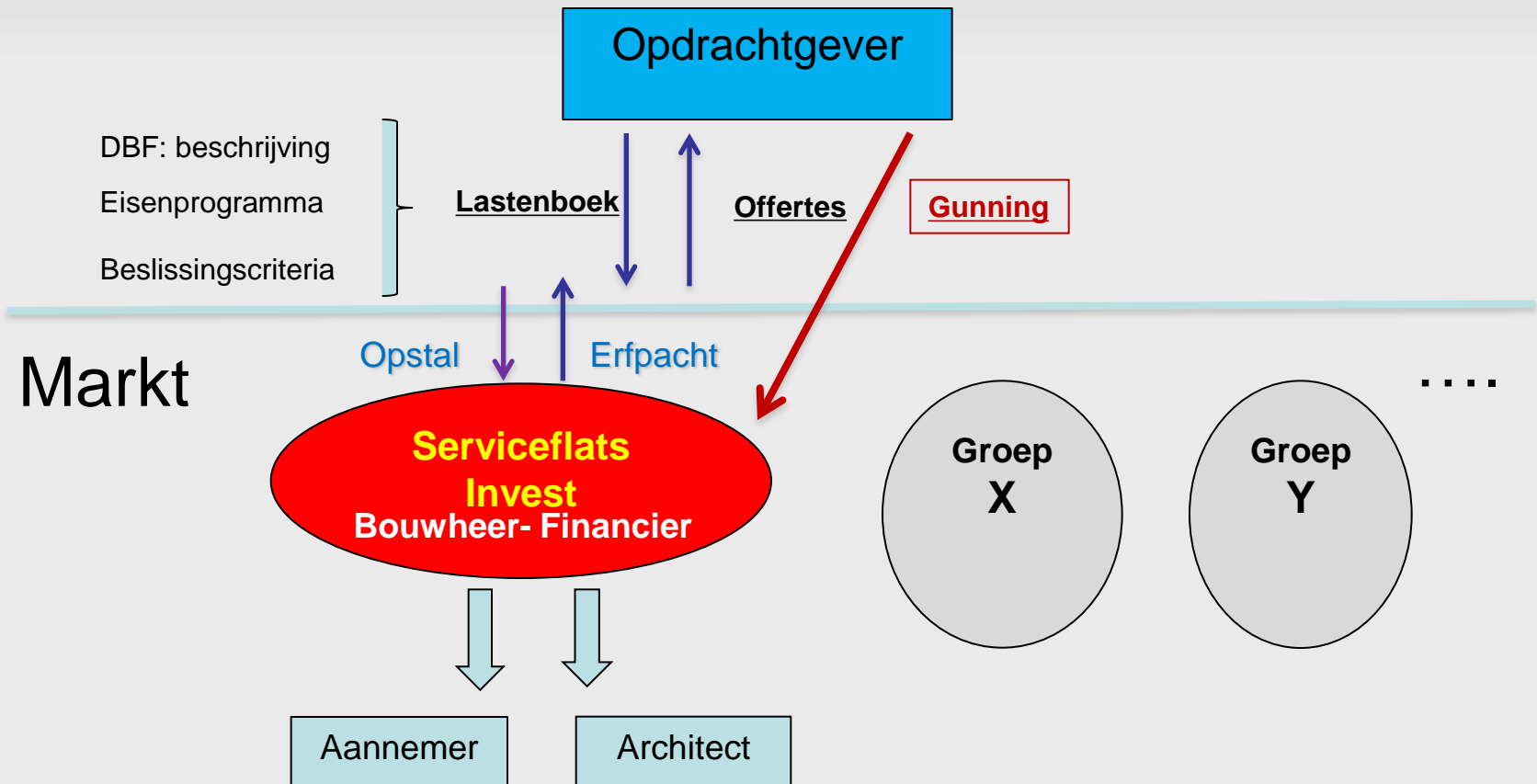
- Na toepassing wet overheidsopdrachten: SFI aanduiden als partner.
- U geeft een grond in opstal aan SFI voor minstens 30 jaar.
- SFI ontwerpt, bouw, ziet toe op de vordering van de werken, bewaakt het budget en financiert op lange termijn uw project.
- Bij voorlopige oplevering geeft SFI u een erfpacht op minstens 27 jaar.
- U betaalt maandelijks een geïndexeerde canon.
- Na aflopen van de opstalperiode wordt het gebouw automatisch eigendom van uw bestuur door natrekking.



## Onze oplossingen

### 2. Herfinanciering van gebouwen:

- Na toepassing wet overheidsopdrachten: SFI aanduiden als partner.
- U geeft een gebouw in opstal aan SFI voor minstens 27 jaar.
- SFI geeft u een erfpacht op minstens 27 jaar.
- U betaalt maandelijks een geïndexeerde canon.
- Na afloop van de opstalperiode wordt het gebouw automatisch eigendom van uw bestuur door natrekking.



## Hoe kan u te werk gaan?

- Wet overheidsopdrachten:
  - Algemene Offerteaanvraag
  - Design, Build, Finance
    - Nodig: een lastenboek + programma van eisen
  
- Beoordelen van de offertes en gunning
  
- Eens gegund aan SFI neemt SFI het initiatief:
  - Eventuele aanpassingen aan plannen
  - Opmaken bouwaanvraag dossier
  - Bij bouwvergunning: start werken
  - Begeleiding door SFI ter plaatse op de werf
  - U wordt continu op de hoogte gehouden
  - Budgetbewaking en rapportering stand van zaken
  
- Na voorlopige oplevering kan u het gebouw in gebruik nemen.



## Uw voordelen

- Vanaf de gunning neemt SFI alle taken en verantwoordelijkheden van uw bestuur over.
- SFI zorgt voor elke administratieve en juridische opvolging:
  - Vestigen recht van opstal en erfpacht
  - Opmaken bouwaanvraag dossier
  - Verkrijgen van bouwvergunning
- Bij start van de werken neemt SFI ook de financiering van de bouwwerken op zich.
- De werken worden continu en ter plaatse opgevolgd door een gespecialiseerde architect.
- U wordt permanent op de hoogte gehouden van de stand van de werken en het budget.

## Uw voordelen

- U betaalt niets tot de voorlopige oplevering van het gebouw.
- Bij voorlopige oplevering starten de maandelijkse betalingen van een geïndexeerde canon.
- Op hetzelfde moment beginnen uw huurontvangsten.
- Uw huurontvangsten en de canon betalingen volgen allebei de index van de consumptieprijzen.
- U kan uw project financieren op een heel lange termijn (minstens 27 jaar) wat de canon betalingen zeer draaglijk maakt.

## Voorbeeld van een project assistentiewoningen:

Aantal flats	40
Investering	4.500.000,00
Looptijd (jaren)	30
lasten% aanvang	5%
inflatieverwachting	2%

# Simulatie BEVAK-financiering

## Gegevens

Aantal flats	40
Investering	4.500.000,00
Looptijd (jaren)	30
lasten% aanvang	5%
inflatieverwachting	2%
Jaarlijkse aflossing	-
Koopoptie 15%	-

Jaar	Uitstaand	Aflossing cumul	Kapitaalsaflossing	Kapitaalvergoeding	Geïndexeerde canon	Per flat	H per flat/mnd	J dagprijs	K dagprijs x 30	saldo J-H	K x 12
1	4.500.000,00	-	36.845,64	225.000,00	261.845,64	6.546,14	545,51	18,18	545,51	-	-
2	4.463.154,36	36.845,64	39.461,68	227.620,87	267.082,55	6.677,06	556,42	18,55	556,42	-	-
3	4.423.692,68	76.307,32	42.303,71	230.120,49	272.424,21	6.810,61	567,55	18,92	567,55	-	-
4	4.381.388,96	118.611,04	45.394,44	232.478,25	277.872,69	6.946,82	578,90	19,30	578,90	-	-
5	4.335.994,53	164.005,47	48.759,15	234.671,00	283.430,14	7.085,75	590,48	19,68	590,48	-	-
6	4.287.235,38	212.764,62	52.426,03	236.672,71	289.098,75	7.227,47	602,29	20,08	602,29	-	-
7	4.234.809,35	265.190,65	56.426,56	238.454,16	294.880,72	7.372,02	614,33	20,48	614,33	-	-
8	4.178.382,78	321.617,22	60.795,91	239.982,42	300.778,34	7.519,46	626,62	20,89	626,62	-	-
9	4.117.586,87	382.413,13	65.573,44	241.220,46	306.793,90	7.669,85	639,15	21,31	639,15	-	-
10	4.052.013,43	447.986,57	70.803,22	242.126,56	312.929,78	7.823,24	651,94	21,73	651,94	-	-
11	3.981.210,21	518.789,79	76.534,72	242.653,65	319.188,38	7.979,71	664,98	22,17	664,98	-	-
12	3.904.675,48	595.324,52	82.823,48	242.748,66	325.572,14	8.139,30	678,28	22,61	678,28	-	-
13	3.821.852,00	678.148,00	89.731,96	242.351,62	332.083,59	8.302,09	691,84	23,06	691,84	-	-
14	3.732.120,03	767.879,97	97.330,50	241.394,76	338.725,26	8.468,13	705,68	23,52	705,68	-	-
15	3.634.789,54	865.210,46	105.698,38	239.801,38	345.499,76	8.637,49	719,79	23,99	719,79	-	-
16	3.529.091,15	970.908,85	114.925,16	237.484,60	352.409,76	8.810,24	734,19	24,47	734,19	-	-
17	3.414.166,00	1.085.834,00	125.112,04	234.345,91	359.457,95	8.986,45	748,87	24,96	748,87	-	-
18	3.289.053,96	1.210.946,04	136.373,63	230.273,48	366.647,11	9.166,18	763,85	25,46	763,85	-	-
19	3.152.680,32	1.347.319,68	148.839,86	225.140,19	373.980,05	9.349,50	779,13	25,97	779,13	-	-
20	3.003.840,46	1.496.159,54	162.658,24	218.801,42	381.459,66	9.536,49	794,71	26,49	794,71	-	-
21	2.841.182,22	1.658.817,78	177.996,48	211.092,37	389.088,85	9.727,22	810,60	27,02	810,60	-	-
22	2.663.185,74	1.836.814,26	195.045,58	201.825,05	396.870,63	9.921,77	826,81	27,56	826,81	-	-
23	2.468.140,16	2.031.859,84	214.023,31	190.784,73	404.808,04	10.120,20	843,35	28,11	843,35	-	-
24	2.254.116,85	2.245.883,15	235.178,44	177.725,76	412.904,20	10.322,60	860,22	28,67	860,22	-	-
25	2.018.938,41	2.481.061,59	258.795,50	162.366,79	421.162,28	10.529,06	877,42	29,25	877,42	-	-
26	1.760.142,91	2.739.857,09	285.200,48	144.385,05	429.585,53	10.739,64	894,97	29,83	894,97	-	-
27	1.474.942,44	3.025.057,56	314.767,47	123.409,77	438.177,24	10.954,43	912,87	30,43	912,87	-	-
28	1.160.174,97	3.339.825,03	347.926,44	99.014,35	446.940,78	11.173,52	931,13	31,04	931,13	-	-
29	812.248,53	3.687.751,47	385.172,38	70.707,22	455.879,60	11.396,99	949,75	31,66	949,75	-	-
30	427.076,15	4.072.923,85	427.076,15	37.921,05	464.997,19	11.624,93	968,74	32,29	968,74	-	-

Totaal: 4.500.000,00

# Bedankt voor uw aandacht !

## Contact:

**Peter Van Heukelom**  
Algemeen Directeur  
Gedelegeerd Bestuurder

---

Plantin & Moretuslei 220  
2018 Antwerpen  
BE 0456.378.070  
[www.sfi.be](http://www.sfi.be)

[peter.vanheukelom@sfi.be](mailto:peter.vanheukelom@sfi.be)  
T + 32 3 222 94 94  
F + 32 3 222 94 95