

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 30 april 2008 vóór beurstijd

GEBEURTENISSEN TIJDENS HET EERSTE TRIMESTER

De aangekondigde verhoging van de subsidietussenkomst en het aanbod van meer marktconforme rentevoorzwaarden, toegelicht op provinciale road-shows in 2007, deed de belangstelling van de initiatiefnemers voor de bouw van serviceflats via Serviceflats Invest, vooral ocmw's, in hoge mate toenemen hetgeen aanleiding gaf tot het uitvoeren van een twintigtal haalbaarheidsstudies voor nieuwe projecten sedert voormelde road-shows.

De Vlaamse regering besliste dan uiteindelijk op 14 maart 2008 principieel tot verhoging van het jaarlijks subsidiebedrag van € 961,83 naar € 1.140,43 per flat gedurende 18 jaren voor de initiatiefnemende OCMW's en vzw's die in samenwerking met Serviceflats Invest een project van serviceflats realiseren en daartoe de onroerende leasingovereenkomst hebben afgesloten na 1 januari 2007. Rekening houdende met het feit dat in de leasingovereenkomst en in het Subsidiebesluit (Vlaamse regering 30 november 2001) wordt bedongen dat de subsidiegerechtigde ocmw's en vzw's de subsidie van de Vlaamse Gemeenschap dienen te beleggen met het oog op de samenstelling van een tussenkomst in de verplichting tot betaling van de einde-opstalvergoeding na afloop van het 30-jarig opstalrecht, is de goedgekeurde verhoging van het jaarlijks subsidiebedrag van € 961,83 naar € 1.140,43 per flat volgens de huidige beleggingsomstandigheden gelijkwaardig aan het eerder aangekondigde behoud van het oorspronkelijk bedrag waarbij de uitkeringsperiode van 18 naar 24 jaren zou worden verlengd. De Vlaamse regering keurde tegelijkertijd het addendum goed bij de algemene overeenkomst met Serviceflats Invest en bevestigt dat de verplichtingen tussen de Vlaamse Gemeenschap enerzijds en Serviceflats Invest anderzijds, gehandhaafd blijven tot het aantal van 2000 serviceflats is bereikt. Het besluit werd voor advies overgemaakt aan de Raad van State.

Omtrent de mogelijke uitbreiding van het gesubsidieerd programma na het bereiken van 2000 serviceflats zijn er geen afspraken gemaakt. Op basis van de prospecties en de opgemaakte haalbaarheidsstudies kan men vooropstellen dat de gesubsidieerde programmatie tot 2000 serviceflats in het jaar 2009 of uiterlijk in 2010 zal bereikt worden. Het addendum vermeldt niet langer dat intussen de noodzaak aan een eventuele verdere uitbreiding van het gesubsidieerd investeringsprogramma zal onderzocht worden.

Serviceflats Invest staat voor belangrijke jaren wat haar economische activiteit betreft: het toenemend aantal nieuwe projecten zal zorgen voor een intense bouwactiviteit waarbij de vennootschap, zoals andere spelers op de investeringsmarkt, geconfronteerd wordt met sterk gestegen bouwprijzen en bijkomende verplichtingen en dus ook verhoogde investeringskosten op het vlak van energiebesparing en veiligheid. Anderzijds mag verwacht worden dat de verhoogde

subsidie en de gunstige financieringsvoorwaarden enerzijds, en de groeiende behoefte aan aangepaste en hoogwaardige ouderenhuisvesting anderzijds, de toename van de vraag zullen blijven stimuleren.

VOORUITZICHTEN PROJECTENPLANNEN

Zoals hoger reeds vermeld, is er momenteel een verhoogde interesse voor het realiseren van serviceflats ingevolge de gevoerde informatiecampagne in het voorjaar van 2007 en worden er diverse haalbaarheidsstudies uitgewerkt. Op het projectenplan nummer 13 2008-2009 werden reeds 3 projecten opgenomen: een project van 41 flats te Wolvertem voor het OCMW van Meise, een project van 32 flats voor het OCMW van Opwijk en een project van 33 flats voor het OCMW van Kortemark. De verwachting is dat nog een belangrijk aantal nieuwe projecten later dit jaar en in de loop van volgend jaar zullen kunnen opgenomen worden in de projectenplannen.

VOORUITZICHTEN OMZET EN RESULTAAT

De omzetting van de statutaire boekhouding naar de internationale boekhoudnormen (IAS/IFRS) vanaf 1 januari 2007 werd gefinaliseerd tijdens het eerste trimester van 2008. De belangrijkste wijziging betreft de kwalificatie van de vastgoedportefeuille van de vennootschap, waardoor de serviceflatgebouwen niet meer als vastgoed op de activa geboekt worden, maar opgenomen worden als een financiële vordering op de tegenpartij. Hierdoor wordt de economische winst die de vennootschap genereert ingevolge het sluiten van onroerende leasingovereenkomsten met ocmw's en vzw's, grotendeels toegerekend tijdens de constructiefase van de projecten. Een tweede wijziging die eveneens een impact heeft op de winst- en verliesrekening van de vennootschap betreft de opname tegen reële waarden van de afgesloten Interest Rate Swaps.

Zoals ook medegedeeld werd naar aanleiding van de publicatie van de kerncijfers met betrekking tot het boekjaar 2007, verwacht Serviceflats Invest voor het boekjaar 2008 een stijging van de omzet ten opzichte van het voorbije boekjaar 2007 tengevolge van de stijging van het aantal opgeleverde projecten en de indexatie van de huidige canonontvangsten. Het resultaat van de vennootschap zal beïnvloed worden 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. Omdat deze kosten en opbrengsten geen gerealiseerde winsten zijn, worden deze in overeenstemming met het KB van 21 juni 2006 niet uitgekeerd.

Op deze basis meent de vennootschap in staat te zijn om haar beleid van dividendgroei te kunnen voortzetten.

De raad van bestuur, 16 april 2008