

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 vrijdag 31 oktober 2008 vóór beurstijd

GEBEURTENISSEN TIJDENS HET DERDE TRIMESTER (afgesloten op 30 september 2008) - PROJECTENPLANNEN

Zoals reeds voorheen meegedeeld, heeft de Vlaamse regering de subsidiëring van serviceflats binnen het Bevak-programma beperkt tot 2000 flats, wat werd vastgelegd bij een addendum aan de bestaande Algemene Overeenkomst tussen Serviceflats Invest en de Vlaamse Gemeenschap dat werd ondertekend op 22 juli 2008.

De aankondiging van de beperking van de subsidies tot een maximum van 2000 serviceflats en de toenemende vraag naar serviceflats hebben tot gevolg gehad dat het maximum van 2000 flats reeds einde augustus 2008 werd bereikt, wat veel sneller was dan verwacht. Het projectenplan 13 van 2008-2009 telt 12 projecten voor in totaal 470 serviceflats: 41 flats te Wolvertem voor het OCMW van Meise, 32 flats voor het OCMW van Opwijk, 33 flats voor het OCMW van Kortemark, 24 flats voor het OCMW van Schilde, 37 flats voor het OCMW van Beerse, 20 flats te Gits voor het OCMW van Hooglede, 28 flats te Heusden voor het OCMW van Heusden-Zolder, 36 serviceflats voor het OCMW van Liedekerke, 60 flats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 89 flats voor het OCMW van Mol, 48 flats voor het OCMW van Bredene en 22 flats voor het OCMW van Vorselaar.

Drie bijkomende projecten voor in totaal 95 flats werden opgenomen op een wachtlijst en kunnen slechts in aanmerking komen voor realisatie in geval andere projecten van het investeringsprogramma niet zouden doorgaan omwille van bijvoorbeeld een budgetoverschrijding.

Op dit ogenblik werden reeds 1.162 serviceflats opgeleverd en in gebruik genomen en zijn er 4 projecten voor in totaal 135 serviceflats in aanbouw: te Zonhoven (tweede fase), Beringen-Paal, Sint-Niklaas en Brugge. Begin november start de tweede fase van de serviceflats te Tienen. Einde 2008 of begin 2009 zullen ook de werken te Sint-Stevens-Woluwe een aanvang nemen.

De vennootschap verwacht minstens tot en met het jaar 2012 een intensieve bouwactiviteit. Daarna zal de werking van de vennootschap zich voornamelijk toespitsen op het beheer van haar vastgoed.

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	0	1	3	46
6 2001-2002	1	0	0	1	25
7 2002-2003	4	0	0	4	95
8 2003-2004	2	2	1	5	119
9 2004-2005	1	0	0	1	31
10 2005-2006	1	0	3	4	113
11 2006-2007	1	2	1	4	107
12 2007-2008	0	0	4	4	98
13 2008-2009	0	0	12	12	470
TOTAAL	50	4	22	76	2.000

FINANCIERINGSBEHOEFTE N VOOR DE TOEKOMST

De huidige kredietlijn bij Dexia Bank voor een totaal bedrag van 30 miljoen euro voor de financiering van nieuwe projecten werd inmiddels volledig aangewend. Eerstdaags zal een nieuwe offertevraag uitgeschreven worden voor een bijkomende externe financiering, waarna de financieringsvoorwaarden voor de eerstvolgende onroerende leasingovereenkomsten gekend zullen zijn.

VOORUITZICHTEN OMZET EN RESULTAAT

Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht Serviceflats Invest voor het boekjaar 2008 een lichte 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. Voor het boekjaar 2008 kan een stabiel dividend in het vooruitzicht worden gesteld.

Bij toepassing van IAS/IFRS zal het resultaat van de vennootschap in de komende boekjaren 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. Bij de berekening van het minimale uit te keren dividend conform het KB van 21 juni 2006, wordt echter geen rekening gehouden met deze kosten en/of opbrengsten.

Voor de boekjaren 2009 en 2010 verwacht de vennootschap een daling van de winst, omwille van de intense bouwactiviteiten en de daaraan verbonden meeruitgaven en financieringskosten. Door de overgedragen winsten van de vorige boekjaren kan de vennootschap echter ook voor deze boekjaren een stabiel dividend vooropstellen. Vanaf boekjaar 2011 zullen ook de in 2009 en 2010 gebouwde projecten opbrengsten genereren, waardoor de winst opnieuw zal stijgen.

Na het afronden van de actieve bouwperiode, zullen de werkingskosten van de vennootschap stilaan afnemen, terwijl de onroerende leasingovereenkomsten van lange duur (30 jaar) die de vennootschap afsluit met de OCMW's en vzw's canonopbrengsten verzekeren welke jaarlijks aangepast worden aan de index der consumptieprijzen.

Rekening houdende met de elementen die op dit moment gekend zijn, kunnen de aandeelhouders ook de komende jaren een stabiel dividend verwachten.

FINANCIËLE KALENDER

Persbericht jaarresultaten 2008	26 maart	Beschikbaar op website
Jaarverslag 2008	4 mei	Beschikbaar op website
Aandeelhoudersvergadering	20 mei	11 uur, Osterriethuis, Meir 85, Antwerpen
Resultaten halfjaar	31 augustus	Beschikbaar op website
Halfjaarlijks financieel verslag	31 augustus	Beschikbaar op website

WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Conform het vastgoed KB 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 2008 bedraagt de investeringswaarde van de afgewerkte gebouwen € 107.741.000,00. De reële waarde van de opgeleverde gebouwen bedraagt € 107.288.000,00.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Deze persmededeling omvat 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 deze tussentijdse verklaring 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, 29 oktober 2008