

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 11 mei 2010 vóór beurstijd

GEBEURTENISSEN TIJDENS HET EERSTE KWARTAAL VAN BOEKJAAR 2010

Uitvoering van de projectenplannen

De vennootschap werkt de reeds in 2008 geconsolideerde vastgoedportefeuille conform de overeenkomst met de Vlaamse Gemeenschap verder af. Zoals reeds werd meegedeeld, heeft de Vlaamse regering de subsidiëring van serviceflats binnen het Bevak-programma beperkt tot maximum 2000 flats en op dit ogenblik geen verdere subsidiëring binnen het bestaande Bevak-programma in het vooruitzicht gesteld.

De programmatie van deze 2000 flats, verdeeld over 77 serviceflatgebouwen, werd volledig bereikt. Hiervan werden op 31 maart 2010 reeds 1.303 serviceflats opgeleverd en aldus ter beschikking gesteld aan OCMW's en vzw's.

Tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2010 werden 2 projecten die nog in uitvoering waren op 31 december 2009, in gebruik genomen, namelijk de tweede fase van het serviceflatgebouw te Essen, alsook de uitbreiding van de reeds voorheen opgerichte serviceflats te Tienen.

Op 31 maart 2010 zijn volgende 4 projecten in uitvoering: 35 flats voor het OCMW te Brugge, 21 flats voor de vzw Rusthuizen Zusters van Berlaar te Nijlen, 18 flats voor het tweede project van het OCMW van Zaventem en 16 flats voor het OCMW van Lennik. De opleveringsdata werden voorzien in 2010, uitgezonderd deze voor het project te Lennik – dit zal in de loop van 2011 afgewerkt zal zijn.

Voor volgende projecten werd intussen de bouwvergunning bekomen: Brecht (Sint-Job), Beerse, Kortemark, Meise, Liedekerke, Bredene en Hooglede (Gits). Eerstdaags zullen de notariële leasingovereenkomsten getekend worden voor deze projecten zodat de werken kunnen starten.

De bouwaanvraag werd ingediend voor de projecten te Brugge (Assebroek), Vorselaar, Schilde, Sint-Niklaas, Heusden-Zolder, Mol, Brugge (Ten Boomgaarde). Afhankelijk van het bekomen van de bouwvergunning, zou de bouw van deze projecten ook nog dit jaar kunnen starten.

De nodige voorbereidingen worden gemaakt om de aanbestedingsprocedure te kunnen opstarten voor volgende 4 projecten: Opwijk, Assenede (Boekhoute), Destelbergen en Ham.

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	1	0	3	46
6 2001-2002	1	0	0	1	25
7 2002-2003	4	0	0	4	95
8 2003-2004	4	0	1	5	119
9 2004-2005	1	0	0	1	31
10 2005-2006	1	1	2	4	114
11 2006-2007	2	1	1	4	107
12 2007-2008	2	1	1	4	98
13 2008-2009	0	0	13	13	469
TOTAAL	55	4	18	77	2.000

Voor de projecten die werden opgenomen in het investeringsprogramma maar waarvoor nog geen onroerende leasingovereenkomst werd afgesloten, werd steeds een principiële akkoord tot samenwerking met de bevak overeengekomen. Indien een OCMW of vzw om één of andere reden zou beslissen het project niet te laten doorgaan werden vier bijkomende projecten voor in totaal 130 flats opgenomen op een wachtlijst. Wijzigingen in het aantal flats kunnen noodzakelijk zijn wanneer bijvoorbeeld blijkt dat het terrein niet geschikt is voor het aantal flats die oorspronkelijk werden voorzien, zodat het ontwerp dient aangepast te worden.

Mededelingen

De Heer Guy Denissen, die sedert de oprichting van de vennootschap als algemeen directeur, nadien ook gedelegeerd bestuurder, het managementteam van de vennootschap leidde, ging op 1 april 2010 met pensioen. De Heer Peter Van Heukelom, voorheen gedelegeerd bestuurder (voorgedragen door KBC), werd door de Raad van Bestuur van de vennootschap aangesteld als adjunct algemeen directeur sinds 1 oktober 2009 en volgde de algemeen directeur op vanaf 1 april 2010 en werd eveneens aangesteld als gedelegeerd bestuurder.

De functie van bestuurder, voorgedragen door KBC Bank, werd na de goedkeuring door de raad van bestuur van 13 januari 2010, ingevuld door de Heer Hubert De Peuter.

Afsluiten lange termijnfinancieringen

Op 1 februari 2010 werden nieuwe offertevragen gericht aan KBC Bank, Dexia Bank, Fortis Bank en ING Bank voor de financiering van de eerstvolgende projecten. Aangezien Dexia Bank en KBC dezelfde voorwaarden bieden, zal met beiden een kredietovereenkomst gesloten worden ter financiering van een zestal projecten voor een totaal bedrag van 20 miljoen euro. (Gezien Dexia Bank bewaarder en promotor is en KBC Bank promotor is van de vastgoedbevak, zal deze verrichting conform

de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar worden gemaakt op de website van de vennootschap)

Zoals ook bij de vorige lange termijnfinancieringen die de vennootschap reeds heeft afgesloten, zullen de gelden per project opgenomen worden bij de oplevering van een gebouw en worden de intrestlasten die verschuldigd zijn aan de bank, mits toevoeging van een marge, als erfpachtvergoeding doorgerekend in de leasingovereenkomst. De vennootschap betaalt de intresten aldus terug aan de bank met de door haar ontvangen erfpachtvergoedingen (= canonontvangsten). Op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal terugbetaald aan de bank met de middelen die de vennootschap ontvangt door de terugbetalingen van de einde-opstalvergoedingen zoals voorzien in de leasingovereenkomsten.

Belangrijk is dat voor deze financieringen de rentevoet pas bij de terbeschikkingstelling van het gebouw wordt vastgelegd en niet, zoals voorheen wel gebeurde, reeds meer dan een jaar vooraf bij de ondertekening van de overeenstemmende leasingovereenkomsten. De financieringskost wordt, verhoogd met een marge, overgenomen in de leasingovereenkomst als verschuldigde erfpachtvergoeding waardoor geen renterisico aanwezig is.

Op deze wijze dient de vennootschap geen gebruik te maken van een swap-verrichting, noch van een forward rate agreement en werden deze overeenkomsten gesloten in overeenstemming met de beslissing van de raad van bestuur om in de toekomst geen financiële instrumenten meer te koppelen aan de lange termijnfinancieringen. De waardeschommelingen hiervan dienen verplicht opgenomen te worden in de jaarrekening en veroorzaken een volatiliteit in het resultaat, alsook in het eigen vermogen van de vennootschap.

De maximale wettelijke schuldgraad van 65% (cfr. het vastgoed KB van 21 juni 2006) zou door de uitvoering van alle projecten in de pijplijn niet overschreden worden. Alle nieuwe projecten kunnen aldus met een bijkomende kredietlijn gefinancierd worden. Het management denkt niet aan een kapitaalverhoging voor deze verdere groei.

KERNCIJFERS

	<u>31/03/2010</u>	<u>31/12/2009</u>	<u>31/03/2009</u>
Totaal eigen vermogen	€ 77.264.173,64	€ 77.721.376,29	€ 77.895.090,31
Schuldgraad (cfr. het KB van 21 juni 2006)	29,06 %	29,16 %	22,31 %
Beurskoers op	€ 11.200,00	€ 9.606,01	€ 9.230,00
	<u>31/03/2010</u>	<u>31/03/2009</u>	
Huurinkomsten	€ 1.852.131,75	€ 1.778.121,78	

VOORUITZICHTEN OMZET EN RESULTAAT

Behoudens onvoorziene omstandigheden, behoudt de raad van bestuur nog steeds haar vertrouwen in de voortzetting van de stijging van de omzet, voornamelijk doordat de geïndexeerde lange termijn erfpachtovereenkomsten een goede prognose bieden van toekomstige inkomsten.

Volgens de huidige planning der werken zullen vanaf boekjaar 2014 ook de projecten die momenteel gebouwd worden, opbrengsten genereren, waardoor de omzet verder zal stijgen. Echter, omwille van de verhoogde bouwactiviteiten ter uitvoering van de laatst geplande projecten, zal de vennootschap verhoogde werking- en financieringskosten hebben gedurende de komende boekjaren. Op 31 maart 2010 zijn er, van de 697 nog te realiseren serviceflats, 90 flats in uitvoering.

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

FINANCIËLE KALENDER

Gewone algemene vergadering	19 mei	11 uur, Osterriethuis, Meir 85, Antwerpen
Betalbaarstelling dividend	26 mei	Beschikbaar op de website
Halfjaarlijks financieel verslag	31 augustus	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 30/09/2010	9 november	Beschikbaar op de website

WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Conform artikel 56 van het KB op de vastgoedbevaks 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 31 maart 2010 bedraagt de reële waarde van de opgeleverde gebouwen € 123.321.000,00 en de investeringswaarde € 123.825.000,00 (*op 31/12/09 bedroegen de reële waarde en investeringswaarde respectievelijk € 118.547.000,00 en € 119.032.000,00*).

Er wordt hierbij volledigheidshalve op gewezen dat de serviceflats evenwel, in gevolge de toepassing van IAS/IFRS, niet als vastgoed op de activa worden geboekt, maar met toepassing van IAS 17 worden opgenomen als financiële vordering op de tegenpartij, zijnde de OCMW's en VZW's. Meer informatie inzake de boekingswijze is opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Deze persmededeling bevat 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 dit verslag 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, 10 mei 2010.