



TUSSENTIJDSE VERKLARING "gereguleerde informatie"

bekendmaking donderdag 19 mei 2011 vóór beurstijd

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 1^{ste} kwartaal 2011

1. Projectenplannen: stand van zaken op 31 maart 2011

Het totale investeringsprogramma van de vennootschap dat werd vastgelegd op maximaal 2000 flats, werd reeds sinds 2008 volledig ingevuld. Na uitvoering van alle projecten zal de vennootschap 77 serviceflatgebouwen gerealiseerd hebben, verspreid over gans het Vlaamse Gewest.

Op 31 maart 2011 werden reeds 1.377 serviceflats, verdeeld over 58 projecten, voltooid en ter beschikking gesteld aan ocmw's en vzw's. Onder andere door de versnelde invulling van het laatste projectenplan, werden gedurende 2010 en het eerste kwartaal van 2011 niet minder dan 13 werven opgestart. De bouwactiviteiten van de laatste 6 projecten zullen wellicht nog dit jaar of begin 2012 starten waardoor vermoedelijk reeds in 2013 alle serviceflatgebouwen afgewerkt zullen zijn.

Het management gaat ervan uit dat alle projecten opgenomen in het investeringsprogramma zullen uitgevoerd worden. Indien er zou worden beslist een project niet te laten doorgaan omwille van bijvoorbeeld een budgetoverschrijding, werden 4 bijkomende projecten opgenomen op een wachtlijst. Voor de laatste 6 projecten waarvoor nog geen onroerende leasingovereenkomst werd afgesloten, werd steeds een principieel akkoord tot samenwerking met de bevak overeengekomen. Zo kunnen ook wijzigingen in het aantal flats 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.

De raad van bestuur van de vennootschap wenst deze verdere groei te financieren met bijkomende kredietlijnen, gezien na uitvoering van alle projecten in de pijplijn, de maximale wettelijke schuldgraad van 65%, niet overschreden zal worden.

Overzicht projectenplannen

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	2	1	1	4	114
11 2006-2007	3	0	1	4	107
12 2007-2008	3	1	0	4	98
13 2008-2009	0	10	3	13	469
TOTAAL	58	13	6	77	2.000

Op datum van de opmaak van deze tussentijdse verklaring zijn de volgende 13 serviceflatgebouwen in oprichting: 16 flats voor het OCMW van Lennik, 20 flats voor het OCMW van Hooglede (Gits), 36 flats voor het OCMW van Brecht (Sint-Job), 33 flats voor het OCMW van Kortemark, 48 flats voor het OCMW van Bredene, 37 flats voor het OCMW van Beerse, 36 flats voor het OCMW van Liedekerke, 22 flats voor het OCMW van Vorselaar, 38 flats voor het OCMW van Brugge (Ten Boomgaard), 60 flats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 43 flats voor het OCMW van Meise, een gebouw met 50 flats te Mol en 28 flats te Heusden Zolder.

Tijdens het tweede kwartaal van 2011 werden de werken voor de bouw van serviceflats te Mol en Heusden-Zolder reeds aangevangen. In de loop van 2011 zullen volgende projecten wellicht nog starten: Brugge (Assebroek), Schilde, Ham en Assenede (Boekhoute). De start van de bouwactiviteiten van de projecten Destelbergen en Opwijk is voorzien begin 2012.

2. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het eerste kwartaal

Naar aanleiding van de publicatie van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, werd de jaarrekening van de vennootschap vanaf boekjaar 2010 reeds opgemaakt volgens de nieuwe boekhoudregels. Voor wat betreft de overige bepalingen van het nieuwe vastgoed KB, zal de vennootschap zo snel mogelijk en binnen de wettelijke voorziene termijnen de nodige maatregelen treffen teneinde te voldoen aan alle richtlijnen van dit Koninklijk Besluit.

De raad van bestuur van 13 januari 2011 besliste om de overeenkomst met Dexia Bank als bewaarder stop te zetten en de opdracht aan de vastgoeddeskundige tot waardering van de serviceflatgebouwen niet meer te verlengen, gezien dit volgens het nieuwe vastgoed KB niet meer absoluut vereist is. De raad van bestuur bestudeert heden de noodzakelijke aanpassingen aan de statuten ingevolge dit nieuwe KB. De nieuwe statuten moeten o.a. bepalen dat de raad van bestuur minstens 3 onafhankelijke bestuurders telt in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. In die zin heeft de raad van bestuur reeds de nodige stappen ondernomen om een derde onafhankelijke bestuurder aan te stellen (zie ook de notulen van de algemene vergadering van 18 mei 2011, raadpleegbaar op de website www.sfi.be vanaf 19 mei 2011).

Tevens werd door de raad van bestuur een aangepast Corporate Governance Charter goedgekeurd, waarbij ook rekening werd gehouden met het nieuwe vastgoed KB.

Ingevolge de toename van de wettelijke verplichtingen en eveneens de verhoogde bouwactiviteiten, werd een bijkomende boekhouder aangeworven waardoor het personeelsbestand vandaag bestaat uit 8 personeelsleden.

Tenslotte, zoals eveneens vermeld in het jaarlijks financieel verslag van 2010, heeft de bevak op 16 februari 2011 nieuwe engagementen gesloten met Dexia Bank voor de terbeschikkingstelling van een kredietlijn van maximum 35 miljoen euro met als uiterste terugbetalingsdatum 30 juni 2012 voor de financiering van haar nieuwe projecten tijdens de bouwfase. Tot de oplevering van de nieuwe serviceflatgebouwen worden de vorderingsstaten van de aannemers vereffend met deze korte termijnkredieten. Vanaf de oplevering van een gebouw worden de investeringskosten gefinancierd door een krediet op lange termijn waarbij de intrestlasten die Serviceflats Invest betaalt aan de bank, mits toevoeging van een marge als erfpachtvergoeding, doorgerekend worden in de leasingovereenkomst. Deze verrichting werd in overeenstemming met artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 openbaar gemaakt op de website van de vennootschap.

3. Belangrijke gebeurtenissen na het eerste kwartaal

Op verzoek van de raad van Bestuur werd in verband met de geplande statutenwijziging een studie met aanbevelingen uitgewerkt door Advocaatbureau Van Huffelen & Co. Voor de verdere uitwerking van de statutenwijziging werd Advocatenkantoor Eubelius, Advocaat Lars Van Bever aangeduid.

De mandaten van de bestuurders van de vennootschap namen een einde na de algemene vergadering van 18 mei 2011. Ter voorbereiding van de herbenoemingen, werd, overeenkomstig de Corporate Governance code 2009, een evaluatieproces opgezet om het engagement en de effectiviteit van de bestuurders te toetsen aan de vooraf bepaalde en transparante procedure. Op basis van deze procedure werd een aanbeveling voorgelegd aan de algemene vergadering. Voor de beslissingen van de algemene vergadering in dit verband verwijzen wij naar de notulen van de algemene vergadering van 18 mei 2011 (eveneens raadpleegbaar op de website www.sfi.be vanaf 19 mei 2011).

4. KERNCIJFERS

	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/03/2010</u>
Huurinkomsten	2.046.224,38	7.447.505,12	1.852.131,75
Vorderingen financiële leasings	101.828.031,01	101.775.330,92	94.964.554,58
Vorderingen projecten in uitvoering/in voorbereiding	11.553.823,97	6.718.869,02	4.765.426,40
Totaal eigen vermogen	79.875.598,73	76.479.152,79	77.264.173,64
Schuldgraad (cfr. het KB van 7 december 2010)	33,67 %	33,35 %	29,06 %
Beurskoers op	11.672,00	10.993,00	11.200,00

5. VOORUITZICHTEN OMZET EN DIVIDEND

De vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag van 2010, blijven onveranderd: behoudens onvoorziene omstandigheden kunnen de aandeelhouders ook voor boekjaar 2011 een stabiel dividend verwachten. Op 31 maart 2011 zijn er van de 623 nog te realiseren serviceflats, 467 in uitvoering. Deze laatste projecten die momenteel gebouwd worden, zullen ook vanaf 2014 inkomsten genereren, waardoor, onder voorbehoud van onverwachte omstandigheden in de toekomst, de omzet verder zal stijgen. Ook kan de vennootschap door de jaarlijkse indexatie van de reeds bestaande erfpachtovereenkomsten genieten van hoge nettorendementen. Daar tegenover staat wel dat deze intense bouwactiviteiten de werkings- en financieringskosten de komende boekjaren verhogen.

Toekomstgerichte verklaringen

Deze verklaring bevat 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.

6. FINANCIËLE KALENDER 2011

Betaalbaarstelling dividend 2010	26 mei	
Halfjaarlijks financieel verslag (30 juni 2011)	31 augustus	beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring (30 september 2011)	9 november	beschikbaar op de website

Voor alle bijkomende informatie: