

TUSSENTIJDSE VERKLARING "gereguleerde informatie"

Bekendmaking donderdag 15 november 2012 vóór beurstijd

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3de kwartaal 2012

1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET DERDE KWARTAAL VAN 2012

PROJECTENPLANNEN: STAND VAN ZAKEN OP 30 SEPTEMBER 2012

	<u>aantal projecten</u>	<u>aantal flats</u>
Projecten in voorbereiding (<i>in studie, aanbesteding of reeds aanbesteed</i>)	3	63
Projecten in uitvoering	5	202
Projecten die opgeleverd werden (<i>voltooid</i>)	69	1.734
	77	1.999

Op 30 september zijn er van de 77 projecten, verspreid over gans het Vlaams Gewest, reeds 69 gebouwen gerealiseerd. Er werden in totaal niet minder dan 1.734 serviceflats ter beschikking gesteld aan OCMW's en VZW's.

Van de 8 projecten die nog gerealiseerd zullen worden, werden van 5 projecten de bouwwerken reeds opgestart op 30 september 2012. Nog voor het einde van dit jaar zullen hiervan 4 projecten opgeleverd en overgedragen worden aan de leasingnemers, namelijk de projecten Schilde, Mol, Brugge (Assebroek) en Sint-Niklaas (Azalealaan). Het project te Ham zal vermoedelijk voltooid zijn in mei 2013.

Van de 3 laatste projecten is op 15 oktober 2012 het tweede project voor het OCMW van Opwijk in uitvoering gegaan. De bouwwerken voor de projecten Assenede (Boekhoute) en Destelbergen zullen na ondertekening van de leasingovereenkomst wellicht in 2013 starten.

Volgens de huidige planning der werken, zullen alle serviceflats voltooid zijn in 2014.

Nummer projectenplan en werkjaar	Aantal projecten waarvan			Totaal aantal projecten	Totaal aantal flats
	<i>opgeleverd</i>	<i>in uitvoering</i>	<i>in voorbereiding</i>		
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	3	0	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	3	1	0	4	114
11 2006-2007	3	0	1	4	107
12 2007-2008	4	0	0	4	98
13 2008-2009	8	4	1	13	468
TOTAAL	69	5	3	77	1.999

EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

Artikel 54 van het KB van 7 december 2010 voorziet dat de schuldgraad van een openbare vastgoedbevak niet meer mag bedragen dan 65% en dat wanneer de schuldgraad hoger is dan 50%, de bevak een financieel plan dient op te stellen. Dit plan bevat een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen genomen worden om te verhinderen dat de schuldgraad boven de 65% zou stijgen.

Op 30 juni 2012 werd de drempel van 50% voor het eerst overschreden, voornamelijk door de opname van kredieten bij de financiële instellingen. De vennootschap maakte een inschatting van de toekomstige schuldgraad van de vennootschap, rekening houdende met het feit dat alle projecten opgenomen in het investeringsprogramma gefinancierd zullen worden met vreemde middelen. Serviceflats Invest verwacht dat de schuldgraad in 2012 en 2013 zal fluctueren tussen de 50% en de 55% en dat de maximale grens van 65% niet zal overschreden worden, zodat behoudens onverwachte gebeurtenissen, geen bijkomende beschermende maatregelen dienen genomen te worden.

Op 30 september 2012 is de schuldgraad naar 51,23% gestegen. Aldus heeft de vennootschap met haar huidige kapitaalstructuur, nog steeds voldoende investeringscapaciteit die haar zal toelaten alle projecten opgenomen in het programma, met bijkomende kredieten te financieren.

2. KERNCIJFERS

	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2011</u>
Huurinkomsten	7.074.944,51	8.078.093,96	6.033.815,57
Vorderingen financiële leasings	136.045.298,64	117.510.528,99	105.910.610,49
Vorderingen projecten in uitvoering/in voorbereiding	17.244.596,13	21.495.130,43	23.177.375,83
Totaal eigen vermogen	65.935.177,07	69.927.453,96	71.077.604,94
Schuldgraad (cfr. het KB van 7 december 2010)	51,23%	47,39%	42,19%
Beurskoers op	12.900	11.850,00	11.800,00

3. VOORUITZICHTEN OMZET EN DIVIDEND

Als gevolg van de versnelde invulling van het laatste projectenplan werden in 2011 en 2012 vele werven tegelijk opgestart waardoor de werkings- en financieringskosten van de vennootschap verhoogd werden. Na de terbeschikkingstelling van de nieuw afgewerkte serviceflatgebouwen zal de omzet verder stijgen. Ook de jaarlijkse indexaties van de lopende erfpachtovereenkomsten geven de vennootschap een zeer goed zicht op haar toekomstige inkomsten. Hierdoor kan de vennootschap, behoudens onvoorziene omstandigheden, een stabiel dividend voor boekjaar 2012 vooropstellen. De vooruitzichten voor het dividend zoals eerder gepubliceerd in de tussentijdse verklaring en in het halfjaarlijks financieel verslag van 2012, blijven onveranderd.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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 en die Serviceflats Invest grotendeels niet onder controle heeft, zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en omgevingsfactoren. Hierdoor kan Serviceflats Invest geen enkele verantwoordelijkheid op zich nemen voor de exactheid van deze vooruitzichten.

4. FINANCIËLE KALENDER 2013

Jaarlijks financieel verslag 2012	12 april	beschikbaar op de website
Gewone Algemene Vergadering	15 mei	11u – Huis Osterrieth, Meir 85, Antwerpen
Tussentijdse verklaring 31/03/2013	17 mei	beschikbaar op de website
Notering ex-coupon	17 mei	
Publicatie betaalbaarstelling dividend (*)	17 mei	beschikbaar op de website
Betaalbaarstelling dividend (*)	22 mei	
Halfjaarlijks financieel verslag 2013	30 augustus	beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 30/09/2013	15 november	beschikbaar op de website

() onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders*

Voor alle bijkomende informatie:



SERVICEFLATS INVEST nv , Openbare Bevak naar Belgisch recht

Plantin en Moretuslei 220 te 2018 Antwerpen

www.sfi.be - tel: 03/222.94.94 – fax: 03/222.94.95 – mail: serviceflats.invest@sfi.be