

TUSSENTIJDSE VERKLARING

"gereguleerde informatie"

Bekendmaking woensdag 8 mei 2013 vóór beurstijd

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 1ste kwartaal 2013

1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET EERSTE KWARTAAL VAN 2013

PROJECTENPLANNEN: STAND VAN ZAKEN OP 31 MAART 2013

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2013 werd het 73^{ste} bouwproject van de vennootschap afgewerkt en ter beschikking gesteld aan het OCMW van Mol. De realisatie van dit serviceflatgebouw te Mol bracht het totaal aantal afgewerkte serviceflats op 1.899.

Nog voor het einde van het tweede kwartaal van boekjaar 2013, zal het project te Ham dat 37 serviceflats omvat, voltooid zijn. Daarnaast wordt verwacht dat, behoudens onvoorziene omstandigheden, het project te Opwijk met 32 serviceflats, begin 2014 overgedragen zal worden aan het OCMW.

De plannen en voorafgaande studies van de 2 laatste projecten worden kortelings afgerond, zodat de bouw van deze projecten nog dit jaar van start kunnen gaan.

Assenede	Noordstraat (<i>Boekhoutte</i>)	11 serviceflats
Destelbergen	Kouterlaan	20 serviceflats

Na realisatie van deze laatste projecten, wellicht in de loop van 2014, zullen alle 1.999 serviceflats die opgenomen werden in het investeringsprogramma en waarvoor het OCMW of de vzw een tussenkomst ontvangt vanwege de Vlaamse Gemeenschap, gerealiseerd zijn.

	<u>aantal projecten</u>	<u>aantal flats</u>
Projecten in voorbereiding (<i>in studie, aanbesteding of reeds aanbesteed</i>)	2	31
Projecten in uitvoering	2	69
Projecten die opgeleverd werden (<i>voltooid</i>)	73	1.899
	77	1.999

TOEKOMST

Zoals eerder aangekondigd, besliste de raad van bestuur van de vennootschap op 25 april 2012 tot een aanpassing van de strategie van de vennootschap, waarbij werd afgestapt van het uitdoofscenario, om daarentegen voluit te gaan voor de doorstart van Serviceflats Invest als vastgoedbevak en een nieuwe toekomst uit te bouwen.

De raad van bestuur wenst met Serviceflats Invest, zoals in het verleden, verder te focussen op het realiseren van projecten met een maatschappelijke meerwaarde in de zorgbouw (bejaardenzorg en personen met een beperking) en zal alles in het werk stellen voor het creëren van een economisch, financieel en juridisch kader om deze strategie waar te maken.

Gezien de recente wijzigingen aan artikel 55bis VI. W. Succ. houdende de vrijstelling van successierechten voor serviceflats en aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995 tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats (het Besluit Successierechten), heeft Serviceflats Invest

nu de mogelijkheid de statuten te wijzigen om het doel en beleggingsbeleid van de vennootschap af te stemmen op de voorgenomen verruimde activiteiten.

Intussen worden de nodige stappen ondernomen ten behoeve van de statutenwijziging waarvan het voorstel, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de FSMA, zal worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering die zal gehouden worden op 7 juni 2013 en indien het vereiste quorum niet zou bereikt zijn, aan de buitengewone algemene vergadering die zal gehouden worden op 26 juni 2013. Alle informatie aangaande deze geplande statutenwijziging zal tijdig kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap.

VERHOGING CANONVERGOEDINGEN

De vennootschap werd geconfronteerd met de afschaffing van de vrijstelling roerende voorheffing die geldig was voor de dividenden van Serviceflats Invest, waardoor de dividenden die de vennootschap uitkeert, onderworpen worden aan 15% roerende voorheffing.

Het wegvallen van deze vrijstelling zal door de vennootschap gecompenseerd worden, aangezien zij, in overeenstemming met de leasingovereenkomsten die werden gesloten met de OCMW's en vzw's, haar canoninkomsten dient te verhogen om op deze manier de invoering van de roerende voorheffing te kunnen compenseren ten aanzien van haar aandeelhouders. Ingevolge de publicatie van deze wet in het Belgisch Staatsblad op 27 december 2012, werd deze toeslag verrekend in de canon vanaf 1 januari 2013.

Aldus zal, behoudens onvoorziene omstandigheden, de vennootschap de invoering van deze roerende voorheffing kunnen compenseren door de verhoging van haar toekomstige huurinkomsten, waardoor het resultaat van de vennootschap zal stijgen.

2. KERNCIJFERS

	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/03/2012</u>
Huurinkomsten	2.954.018,95	9.557.991,91	2.351.731,59
Vorderingen financiële leasings	147.273.846,97	147.601.128,37	125.288.158,04
Vorderingen projecten in uitvoering/in voorbereiding	4.353.420,24	7.578.365,61	20.866.197,52
Totaal eigen vermogen	69.872.406,37	67.061.587,96	70.895.175,89
Schuldgraad (cfr. het KB van 7 december 2010)	50,21 %	50,79 %	49,74 %
Beurskoers op	12.500,00	12.015,00	13.595,00

De toepassing van de toeslag op de canoninkomsten ingevolge de afschaffing van de vrijstelling roerende voorheffing op de dividenden van residentiële bevaks (zie "verhoging canonvergoedingen"), zorgt voor een toename van de huurinkomsten van de vennootschap. De stijging met 25% t.o.v. het eerste kwartaal van 2012 is eveneens het gevolg van de verhoging door de aanpassing van de canons aan de jaarlijkse index, alsook door de toename van het aantal projecten die inkomsten genereren: op 31 maart 2013 werden 73 projecten in erfpacht gegeven terwijl dit er op 31 maart 2012 slechts 66 waren.

Zoals verwacht fluctueert de schuldgraad, die berekend wordt in overeenstemming met artikel 27, §1 en 53, §1 van het vastgoed KB van 7 december 2010, tussen de 50 en de 55%. De inschatting van deze toekomstige schuldgraad, zoals beschreven op pagina 30 van het jaarlijks financieel verslag van 2012, blijft behouden. Bij gewijzigde omstandigheden wordt door de raad van bestuur geëvalueerd of er bijkomende beschermende maatregelen dienen genomen te worden.

3. VOORUITZICHTEN OMZET EN DIVIDEND

Dankzij de geïndexeerde lange termijn erfpachtovereenkomsten, kan de vennootschap de prognoses die in het verleden gemaakt werden van een stabiel dividend, behouden. De afschaffing van de vrijstelling roerende voorheffing voor dividenden van Serviceflats Invest die uitgekeerd worden na 27 december 2012, zal bovendien gecompenseerd kunnen worden vanaf de dividenden die uitgekeerd zullen worden in mei 2014, doordat de huurinkomsten van de vennootschap verhoogd werden vanaf 1 januari 2013 (zie bij "Verhoging canonontvangsten").

De voornaamste risico's en onzekerheden voorgesteld op pagina 11 tot en met pagina 13 van het jaarlijks financieel verslag van 2012 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar.

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.

4. AGENDA VOOR DE AANDEELHOUDER

Gewone Algemene Vergadering	15 mei	11u Huis Osterrieth, Meir 85, Antwerpen
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