

## TUSSENTIJDSE VERKLARING

### "gereguleerde informatie"

Bekendmaking vrijdag 15 november 2013 vóór beurstijd

## Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3de kwartaal 2013

### 1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET 3DE KWARTAAL VAN 2013

#### INITIËLE (\*) INVESTERINGSPROGRAMMA: STAND VAN ZAKEN OP 30 SEPTEMBER 2013

Van de 1.999 serviceflats die werden opgenomen in het initiële (\*) investeringsprogramma van de vennootschap werden er op het einde van het derde kwartaal van 2013 reeds 1.936 flats gerealiseerd en ter beschikking gesteld aan de opdrachtgevende OCMW's en vzw's. Er werden 77 projecten opgenomen in het programma die verspreid zijn over de 5 Vlaamse provincies.

De projecten waarvan de werken momenteel in uitvoering zijn, zullen in 2014 voltooid worden: het OCMW van Opwijk zal haar project met 32 serviceflats begin 2014 in gebruik kunnen nemen en het tweede project voor het OCMW van Destelbergen zal wellicht tegen einde 2014 afgewerkt kunnen worden. De voorafgaande studies van het 77<sup>ste</sup> project kunnen kortelings afgerond worden, waardoor de bouw van deze flats te Assenede, Boekhoute, eveneens kan starten. Na voltooiing van deze 11 flats zullen alle 1.999 serviceflats die werden opgenomen in het initiële (\*) investeringsprogramma gerealiseerd zijn.

	<u>aantal projecten</u>	<u>aantal flats</u>
Projecten in voorbereiding	1	11
Projecten in uitvoering	2	52
Projecten die opgeleverd werden ( <i>voltooid</i> )	74	1.936
	<b>77</b>	<b>1.999</b>

(\*) deze 1.999 serviceflats behoren tot het programma van maximaal 2000 gesubsidieerde serviceflats

#### TOEKOMST

Het statutair doel en het beleggingsbeleid van de vennootschap werden aangepast om, na de realisatie van het initiële (\*) investeringsprogramma, haar nieuw toekomstproject verder te kunnen uitwerken.

Zo kan de vennootschap voortaan investeren in alle projecten voorzien in het woonzorgdecreet, zoals woonzorgcentra, dienstencentra, groepen assistentiewoningen,... maar ook meer algemeen in alle woonvoorzieningen voor mensen met een beperking.

De vennootschap kan deze voorzieningen realiseren en financieren, maar ook het herfinancieren van bestaande gebouwen met al dan niet een renovatie of uitbreiding is mogelijk.

Zoals voorheen richt Serviceflats Invest zich voornamelijk op lokale overheden en caritatieve organisaties actief in de bejaardenzorg en de zorg voor mensen met een beperking.

Om deze hernieuwde activiteit te kunnen realiseren onderzoekt de raad van bestuur op dit moment verschillende financieringsmogelijkheden. De inbreng van vers kapitaal is een van de mogelijke pistes waaraan gedacht wordt. De huidige kapitaalsbasis volstaat voor de realisatie van de projecten in uitvoering. Voor de verdere uitbreiding zal Serviceflats Invest in de toekomst wellicht moeten overgaan tot een kapitaalsverhoging.

## **VERHOOGING 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 en dit vanaf 1 januari 2013 na de publicatie in het Belgisch Staatsblad op 27 december 2012.

Het wegvallen van deze vrijstelling werd gecompenseerd ten aanzien van de aandeelhouders van de vennootschap, aangezien, in overeenstemming met de leasingovereenkomsten die werden gesloten met de OCMW's en vzw's, de canoninkomsten verhoogd werden vanaf 1 januari 2013. Vooral door deze verhoging van de huurinkomsten zal het resultaat van de vennootschap, behoudens onvoorziene omstandigheden, stijgen.

## **2. KERNCIJFERS**

	<b><u>30/09/2013</u></b>	<b><u>31/12/2012</u></b>	<b><u>30/09/2012</u></b>
Huurinkomsten	9.186.491,79	9.557.991,91	7.074.944,51
Vorderingen financiële leasings	149.363.401,58	147.601.128,37	136.045.298,64
Vorderingen projecten in uitvoering/in voorbereiding	3.023.843,79	7.578.365,61	17.244.596,13
Totaal eigen vermogen	70.768.363,79	67.061.587,96	65.935.177,07
Schuldgraad (cfr. het KB van 7 december 2010)	50,70 %	50,79 %	51,23 %
Beurskoers op	12.500,00	12.015,00	12.900,00

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 t.o.v. het derde 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 30 september 2013 werden 74 projecten in erfpacht gegeven, terwijl dit er op 30 september 2012 slechts 69 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**

Buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande rente-indekkingen verwacht de vennootschap een stijging van het nettoresultaat. Deze prognose is hoofdzakelijk gebaseerd op een verwachte toename van de omzet door de bijkomende inkomsten die gegenereerd worden uit de laatste 4 projecten, de indexatie van de reeds bestaande erfpachtovereenkomsten en de verhoging van de canons ingevolge het wegvallen van de vrijstelling roerende voorheffing (zie "verhoging canonvergoedingen"). De prognoses die de vennootschap in het verleden heeft gemaakt van een stabiel dividend, kunnen behouden blijven.

#### 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.

De voornaamste risico's en onzekerheden voorgesteld op pagina 8 en 9 van halfjaarlijks verslag op 30 juni 2013, blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar.

#### **4. AGENDA VOOR DE AANDEELHOUDER**

---

Jaarlijks financieel verslag 2013	11 april	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 31/03/2014	7 mei	Beschikbaar op de website
Gewone algemene vergadering	21 mei	Grote Steenweg 456, Berchem
Notering ex-coupon	23 mei	
Betaalbaarstelling dividend (*)	28 mei	
Halfjaarlijks financieel verslag 2014	29 augustus	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 30/09/2014	14 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