

## PERSMEDEDELING

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE: bekendmaking op 23 juli 2008  
uiterlijk 30' voor beurstijd**

### **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**

---

#### **Consolidatie van de vastgoedportefeuille vanaf 2012.**

De vastgoedbevak Serviceflats Invest en de Vlaamse Gemeenschap sloten ruim 12 jaar geleden een Algemene Overeenkomst af (Belgisch Staatsblad van 17 januari 1996) voor de realisatie van tenminste 2000 serviceflats. De overeenkomst voorzag geen einddatum maar er werd uitgegaan van een actieve bouwperiode van 10 jaren. Vandaar dat de vennootschap sinds begin 2005 overleg pleegde met de Vlaamse regering aangaande een addendum aan de Algemene Overeenkomst. De jaarlijkse subsidiëring van 961,83 euro per flat gedurende 18 jaren (opgenomen in deze Algemene Overeenkomst ingevolge het Subsidiebesluit van 3 mei 1995 zoals gewijzigd en vervolledigd door het Subsidiebesluit van 30 november 2001) diende immers ook verzekerd te zijn voor de initiatiefnemers (OCMW's en VZW's) die na de voorziene bouwperiode van 10 jaar een serviceflatproject zouden realiseren in samenwerking met Serviceflats Invest. Deze subsidie werd nooit aangepast aan de stijging van de bouwkost, zodat Serviceflats Invest ook aandrang op een verhoging ervan.

Op 8 november 2006 ontving de vennootschap dan de bevestiging dat de Algemene Overeenkomst door middel van een addendum zou worden aangepast in die zin dat ook na de voorziene bouwperiode van 10 jaar verder serviceflats zouden kunnen ontwikkeld worden en dat voor die nieuwe projecten gunstiger subsidievoorwaarden zouden gelden. De doelstelling van de oorspronkelijke overeenkomst dat de vennootschap in eerste instantie 2000 serviceflats zou afwerken, blijft behouden bij de toekenning van de nieuwe subsidievoorwaarden. Er weze opgemerkt dat het addendum slechts voor deze 2000 serviceflats geldt.

De formalisering van het akkoord van de Vlaamse regering met de voorwaarden van het addendum aan de Algemene Overeenkomst heeft lang op zich laten wachten. Op 14 maart 2008 werd het addendum goedgekeurd en nam de Vlaamse regering een principiële beslissing tot wijziging van het Subsidiebesluit van 30 november 2001. Na advies van de Raad van State besliste de Vlaamse regering op 16 mei 2008 om de subsidie voor de initiatiefnemende OCMW's en VZW's met 178,6 euro te verhogen van 961,83 euro tot 1140,43 euro per flat en per jaar (gedurende 18 jaren) en dit voor de projecten waarvoor de notariële overeenkomst met Serviceflats Invest werd afgesloten na 1 januari 2007.

Door deze goedkeuring van het addendum aan de bestaande Algemene Overeenkomst wordt bevestigd dat de verplichtingen tussen de Vlaamse Gemeenschap en Serviceflats Invest gehandhaafd blijven tot het aantal van 2000 serviceflats is bereikt. Het addendum bevat geen nieuwe engagementen vanwege de Vlaamse Gemeenschap aangaande een mogelijke uitbreiding van het gesubsidieerd investeringsprogramma na het bereiken van het aantal van 2000 serviceflats.

Op 22 juli 2008 werd het addendum aan de Algemene Overeenkomst ondertekend door de ministers Steven Vanackere, Dirk Van Mechelen en Marino Keulen en door de Heren Guy Denissen en Willy Pintens, gedelegeerd bestuurders van Serviceflats Invest.

De vertegenwoordigers van Serviceflats Invest hebben gewezen op de stijgende vraag naar serviceflats, welke waarschijnlijk niet alleen ingegeven is door de voortschrijdende vergrijzing van de bevolking, maar ook door de gunstigere subsidie- en financieringsvoorwaarden voor de Bevak-serviceflats. Op basis van de prospecties en de opgemaakte haalbaarheidsstudies kan men vooropstellen dat de gesubsidieerde programmatie tot 2000 serviceflats in het jaar 2009 of uiterlijk in 2010 zal bereikt worden.

Dhr. Steven Vanackere, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, deelde echter mee dat alleen het engagement voor 2000 gesubsidieerde serviceflats gehandhaafd wordt. De huidige Vlaamse regering stelt derhalve op dit ogenblik na het bereiken van 2000 serviceflats geen verdere subsidiëring binnen het bestaande Bevak-programma in het vooruitzicht.

Het wettelijk en statutair kader waarbinnen de vennootschap als beursgenoteerde vastgoedbevak functioneert, laat anderzijds weinig ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe of bijkomende activiteiten, die onzekerheden en risico's zouden kunnen inhouden.

Het patrimonium van de vennootschap wordt daarom verder uitgebreid tot 2000 gesubsidieerde serviceflats en zal dan in principe geconsolideerd worden of m.a.w. daarna niet verder uitgebreid worden.

Ingevolge de vele nieuwe projectaanvragen verwacht de vennootschap een intensieve bouwactiviteit tot en met het jaar 2012, waarna de werking van de vennootschap zich voornamelijk zal toespitsen op het beheer van haar vastgoed. Na de actieve bouwperiode zullen de werkingskosten afnemen. Daarentegen verzekeren de onroerende leasingovereenkomsten van lange duur (30 jaar) die de vennootschap afsluit met de OCMW's en VZW's canonopbrengsten welke jaarlijks aangepast worden aan de index der consumptieprijzen. Aangezien de serviceflats na afloop van de 30- jarige opstalrechten, die door de OCMW's en VZW's werden verleend ingevolge de afgesloten leasingovereenkomsten, eigendom worden van de OCMW's en VZW's, betekent het voorgaande, vertrekkende van de hypothese dat de vennootschap geen andere of bijkomende activiteiten zal ontwikkelen en dat de subsidiëringvoorwaarden niet worden uitgebreid naar nieuwe projecten na het bereiken van de 2000 serviceflats, dat het patrimonium van de vennootschap op termijn (de eerste opstalrechten vervallen over 18 jaar en de laatste opstalrechten zullen vermoedelijk over 33 jaar vervallen) zal afnemen om uiteindelijk geen onroerende goederen meer te bevatten. De eigendom van de serviceflatgebouwen wordt evenwel slechts overgedragen aan de OCMW's en VZW's mits deze het initieel geïnvesteerde kapitaal, de eindeopstalvergoeding, terugbetalen aan de Bevak.

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

Willy Pintens en Guy Denissen, gedelegeerd bestuurders Serviceflats Invest

Antwerpen, 23 juli 2008