

SERVICEFLATS INVEST
naamloze vennootschap die een publiek beroep doet op het spaarwezen
Bevak naar Belgisch recht
Plantin en Moretuslei 220 - 2018 Antwerpen
BTW BE 0456.378.070 – RPR Antwerpen

De beursgenoteerde vastgoedbevak SERVICEFLATS INVEST n.v. houdt op 17 mei 2006 haar tiende Algemene Vergadering. De Raad van Bestuur van de vennootschap zal verslag uitbrengen van haar activiteiten in het tiende werkjaar en de Vergadering verzoeken de balans en resultaten op 31 december 2005 goed te keuren.

Stand van de uitvoering van het investeringsprogramma en vooruitzichten

Gedurende het afgelopen boekjaar werden vijf projecten opgenomen in het projectenplan 2005-2006: twee projecten voor het OCMW van Brugge (één in Assebroek en één in Sint-Michiels), een project voor het OCMW van Zaventem te Sint-Stevens-Woluwe, een project voor het OCMW van Hamont-Achel te Achel en één te Bree voor de VZW Welzijnscampus Gerkenberg. Hiermee omvat het totale investeringsprogramma voor de eerste tien werkjaren (van 01/01/1996 tot 31/12/2005) 58 projecten voor in totaal 1.377 serviceflats. Daarvan zijn op 31/12/2005 1000 flats (43 projecten) voltooid en middels erfpacht overgedragen aan OCMW's en VZW's. Twee projecten voor in totaal 39 flats zijn in uitvoering. Daarenboven zijn er nog 6 projecten voor 145 flats aanbesteed of in aanbesteding. De overige projecten zijn in studie of in voorbereiding tot aanbesteding.

Het management van de vennootschap heeft in het eerste trimester van het jaar 2006 aan een tiental OCMW's en VZW's toelichting kunnen verstrekken en besprekingen gevoerd omtrent de mogelijke realisatie van serviceflatprojecten. In het projectenplan 11 voor het elfde werkjaar 2006-2007 werd een project van 29 serviceflats voor het OCMW van Dilsen-Stokkem opgenomen. Er mag verwacht worden dat hieraan in het tweede trimester nieuwe projecten zullen kunnen toegevoegd worden.

Gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2005 en na afsluiting ervan

Teneinde de belegging bij de Vlaamse Gemeenschap via Dexia Bank tot haar einddatum, zijnde 20 december 2005, te kunnen aanhouden, financierde Serviceflats Invest zich voorheen door korte termijnfinancieringen aan te gaan om de bouw van de serviceflatgebouwen te prefinancieren. Deze financieringen werden einde 2005 integraal terugbetaald met de gelden vrijgekomen uit deze belegging. Anderzijds worden naar aanleiding van de beslissing van de raad van bestuur van 17 maart 2004 om de financieringskost voor de OCMW's en VZW's meer marktconform te maken, langlopende financieringen aangegaan bij Dexia Bank ten behoeve van de financiering van de nieuwe projecten voor een maximaal bedrag van 30 miljoen euro tot uiterlijk 31 december 2007. Gezien de afgesloten forward rentevoeten worden opgenomen in de leasingovereenkomsten en worden doorgerekend aan de leasingnemers, is geen prijs- noch kredietrisico aan deze financiële instrumenten verbonden.

De Algemene Overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en de vennootschap (Belgisch Staatsblad van 17/01/1996) voorziet een actieve bouwperiode van tien jaren en een realisatie van tenminste 2000 serviceflats. Nu de tienjarige periode verstreken is, werd een voorstel van addendum aan de bestaande overeenkomst ingediend bij de Vlaamse minister van Welzijn. Dit voorziet in een bevestiging van de overeenkomst tussen partijen tot aan de realisatie van 2000 serviceflats. In de lijn van de beslissing van de raad van 2004 om voor de eerstkomende projecten een externe financiering aan te gaan in plaats van een kapitaalsverhoging door te voeren zoals vooropgesteld in het prospectus van 1995, wordt voor de realisatie tot het aantal van 2000 flats geen nieuwe aandelenuitgifte in het vooruitzicht gesteld. De bijkomende flats worden met vreemde middelen gefinancierd voor zover de wettelijke maximale schuldgraad niet overschreden

wordt. Op 31 december 2005 bedraagt deze schuldenlast 12,37%, welke conform het KB van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks maximum 50% van de totale activa mag bedragen.

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 voorziet dat de vrijstelling van successierechten geldt voor aandelen welke uiterlijk verworven worden op 31 december 2005 (art. 11). De aandelen verworven na 31 december 2005 geven derhalve geen aanleiding meer tot de vrijstelling van successierechten.

De kantoren en de maatschappelijke zetel van de vennootschap werden vanaf 1 december 2005 overgebracht naar de Plantin Building, Plantin en Moretuslei 220 te 2018 Antwerpen.

In uitvoering van de Belgische Corporate Governance Code heeft de raad van bestuur van Serviceflats Invest op 7 december 2005 een Corporate Governance Charter goedgekeurd. Het Corporate Governance Charter zal in functie van de ontwikkelingen van het beleid inzake corporate governance worden geactualiseerd. Het Charter kan geraadpleegd worden via de website van de vennootschap www.sfi.be en kan worden aangevraagd op de zetel van de vennootschap. Belangrijke wijzigingen, aanvullingen of toelichtingen aan het Charter zullen worden toegelicht in het Corporate Governance Hoofdstuk van het jaarverslag.

Resultaat van het boekjaar en kerncijfers:

Het resultaat van het tiende boekjaar 2005 bedraagt € 5.044.973,53.

	31 december 2005	31 december 2004
Netto-omzet	5.234.450,10	4.631.836,36
Bedrijfsresultaat	4.067.803,45	4.137.671,73
Financieel Resultaat	985.087,15	1.187.137,21
Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening	5.052.890,60	5.324.808,94
<i>per aandeel</i>	<i>494,90</i>	<i>521,53</i>
Uitzonderlijk Resultaat	3.381,58	7.633,99
Resultaat vóór belasting	5.056.272,18	5.332.442,93
Belastingen	11.298,65	13.589,90
Netto Resultaat	5.044.973,53	5.318.853,03
<i>per aandeel</i>	<i>494,12</i>	<i>520,95</i>
<i>per aandeel t.a.v. de initiële uitgiftekoers</i>	<i>8,31%</i>	<i>8,76%</i>

Uit deze cijfers blijkt dat de netto-omzet in het jaar 2005 met 13% gestegen is ten aanzien van het vorige boekjaar, voornamelijk ingevolge de jaarlijkse indexaties van de lopende erfpachtvergoedingen en een aantal bijkomend in erfpacht gegeven nieuw afgewerkte serviceflatgebouwen. Desondanks is het bedrijfsresultaat niet gestegen maar eerder licht gedaald. Deze daling is zuiver boekhoudkundig aangezien ze terug te brengen is tot het inrekenen van een minderwaarde op basis van de waardering van de vastgoeddeskundige, voor de 2 projecten die in het jaar 2005 met externe financiering werden gerealiseerd. (zie verder bij "waardering vastgoed"). Zonder deze verplichte boeking van een globale minderwaarde van € 589.129,11 zou het bedrijfsresultaat van de vennootschap geheel overeenstemmen met de resultaatsvooruitzichten die de vennootschap in het laatste halfjaarverslag had aangekondigd. Deze minderwaarden beïnvloeden overigens slechts tijdelijk het resultaat van Serviceflats Invest en zullen wegvallen van zodra de boekhouding volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS), krachtens een ontwerp koninklijk besluit voorzien vanaf 2007, zal worden gevoerd. Op dat ogenblik zal IAS 17 (leases) van toepassing zijn en zullen er bijgevolg geen waardevariëaties meer worden opgenomen. De impact ingevolge de toepassing van IFRS zal later worden medegedeeld.

De omzet, welke bijna uitsluitend bestaat uit erfpachtvergoedingen (canon), is zoals hoger gezegd, toegenomen met 13%. De bedrijfskosten (diensten en diverse, bezoldigingen, gewone afschrijvingen en overige bedrijfskosten) blijven quasi op hetzelfde peil als het jaar voordien.

Geen enkele gebeurtenis na het afsluiten van de rekeningen gaf aanleiding tot het aanleggen van bijkomende provisies.

WAARDERING VASTGOED

Conform het vastgoed KB van 10 april 1995 is Serviceflats Invest verplicht de waardering van haar serviceflatgebouwen op te nemen in de jaarrekening. De vastgoeddeskundige berekent de economische waarde van het gebouw, zijnde de totale kostprijs van het gebouw op het einde van de erfpacht, geactualiseerd naar vandaag en rekening houdende met de toekomstige cash-flows. Het rendement op het vastgoed van Serviceflats Invest wordt vergeleken met het rendement dat algemeen op de Belgische vastgoedmarkt wordt behaald. Voor de projecten die met eigen kapitaal worden gefinancierd, worden door de vastgoeddeskundige aldus meerwaarden vastgesteld; voor de projecten met externe financiering worden bij toepassing van dezelfde waarderingsregels, minderwaarden vastgesteld. De vastgestelde meerwaarden worden geboekt op de passiefrekening "herwaarderingmeerwaarden", de minderwaarden worden geboekt via de resultatenrekening en aldaar behouden tot de eventuele terugname ervan.

In de huidige nog van toepassing zijnde boekhoudkundige regels beïnvloedt deze minderwaarde het netto-resultaat van het afgelopen boekjaar. Het is belangrijk om er op te wijzen dat deze minderwaarde bij toepassing van IFRS, voorzien vanaf het boekjaar 2007, boekhoudkundig niet meer dient geboekt te worden en dat de resultaten derhalve niet meer door de vastgoedwaarde maar nog enkel door de financiële vorderingen zullen bepaald worden.

Gewijzigde waarderingsregels ingevolge de eerste toepassing van IFRS bij vastgoedbevaks

Bij toepassing van het internationaal referentiesysteem zal de waardering van de gebouwen van de vastgoedbevaks aan reële waarde ("fair value") gebeuren. Om redenen van vergelijkbaarheid wordt deze gewijzigde waardering toegepast door alle vastgoedbevaks vanaf 31 december 2005 ongeacht of de boekhouding wordt opgemaakt volgens de internationale normen (IFRS) of volgens het Belgisch jaarrekeningrecht in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening van vastgoedbevaks.

BEAMA (Belgische Vereniging van Asset Managers) maakte reeds in een mededeling de modaliteiten bekend voor toepassing van deze waardering aan reële waarde (www.beama.be). Dit bericht omschrijft de reële waarde als zijnde het bedrag waaraan een gebouw in de toekomst zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie, mits aftrek van de transactiekosten.

Het vastgoed van Serviceflats Invest bestaat enkel uit serviceflatgebouwen welke door middel van een opstalrecht worden gebouwd op gronden van OCMW's en VZW's. Deze gebouwen worden middels een erfpachtovereenkomst ter beschikking gesteld van de OCMW's en de VZW's. De aftrek van de transactiekosten zal voor Serviceflats Invest n.v. beperkt blijven tot 0,2% conform artikel 83 en 84 van het wetboek der registratierechten hetwelke de transactiekosten van contracten tot vestiging van erfpacht- en opstalrecht beperkt tot een recht van 0,2% van de resterende cash-flows, gezien Serviceflats Invest enkel het opstalrecht en de vorderingsrechten voortvloeiende uit de erfpacht kan overdragen. Het gebouw zelf zal na het verstrijken van de opstalperiode en mits betaling van de einde-opstalvergoeding (zijnde het volledig investeringsbedrag), middels natrekking toekomen aan de contractant, zijnde de OCMW's en VZW's. Hierbij dient opgemerkt te worden dat Serviceflats Invest niet als doelstelling heeft de erfpachtovereenkomsten te vervreemden en dat een waardering verplicht moet opgemaakt worden conform het vastgoed KB van 10 april 1995.

Vanaf 31 december 2005 wordt, conform de richtlijnen, aldus reeds rekening gehouden met de overdrachtskosten ten bedrage van 0,2% op de resterende cash-flows en worden de gebouwen aan reële waarde geboekt in de jaarrekening.

Op 31 december 2005 bedraagt de reële waarde van de opgeleverde gebouwen € 78.472.000. De investeringswaarde, zoals voorheen bepaald door de vastgoeddeskundige (*totale kostprijs van het gebouw op het einde van de erfpacht, geactualiseerd naar vandaag en rekening houdende met de toekomstige cash-flows als zijnde de verkoopwaarde inclusief kosten*), bedraagt op 31 december 2005 € 78.865.000.

Netto-activa vóór winstverdeling op 31 december 2005

Totaal van de activa	80.711.988,49
Totaal van het vreemd vermogen	- 5.305.057,00
Netto-activa vóór winstverdeling	75.406.931,49

Inventariswaarde per aandeel vóór winstverdeling en vergelijking met de beurskoers

	31 DECEMBER 2005	31 DECEMBER 2004
Materieel vast activa	79.783.275,20	71.982.539,11
Netto-activa vóór winstverdeling	75.406.931,49	73.605.059,94
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210
Inventariswaarde / aandeel	7.385,60	7.209,11
Beurskoers op 31 december	12.205,00	10.800,00

Voorstel van bestemming van het resultaat

Het resultaat van het tiende boekjaar 2005 bedraagt € 5.044.973,53. Rekening houdende met de overgedragen winst van de vorige boekjaren van € 1.100.141,97 bedraagt het te bestemmen resultaat € 6.145.115,50. Het resultaat van het vorige boekjaar bedroeg € 5.318.853,03.

De uitkeerbare winst voor het boekjaar 2005 bedraagt aldus € 6.145.115,50 t.o.v. € 5.918.955,67 voor het boekjaar 2004. De raad van bestuur stelt voor om, behalve de overgedragen winst van de vorige boekjaren, nogmaals een bedrag van € 188.076,53 te reserveren.

De bedoeling daarvan is om vanaf het boekjaar 2006, aangezien de opbrengst van de belegging op lange termijn is weggevallen, een plotse terugval van het dividend beneden de verwachtingen gesteld in het prospectus te vermijden en een daaruit volgende mogelijke koersdaling te voorkomen. Eveneens kan de vennootschap deze middelen tijdelijk aanwenden om de bouw van de serviceflatgebouwen te prefinancieren.

De door de raad van bestuur voorgestelde bestemming van het resultaat is dus als volgt:

vergoeding van het kapitaal	€	4.856.897,00
over te dragen winst van boekjaar 2002	€	400.078,59
over te dragen winst van boekjaar 2003	€	200.024,05
over te dragen winst van boekjaar 2004	€	500.039,33
over te dragen winst van boekjaar 2005	€	188.076,53

Aan de gewone algemene vergadering van 17 mei 2006 wordt aldus voorgesteld een vergoeding van het kapitaal uit te keren van € 4.856.897,00 wat een dividend oplevert van € 475,70 hetgeen overeenstemt met een rendement van 8 % ten opzichte van de initiële uitgiftekoers. Het saldo t.b.v. € 1.288.218,50 wordt overgedragen naar het volgende boekjaar en op die manier bij het eigen vermogen van de vennootschap gevoegd.

Het dividend is vrijgesteld van roerende voorheffing en is betaalbaar vanaf 29 mei 2006.

	2005	2004	2003	2002	2001	2000
dividend per aandeel	475,70	471,97	458,14	411,76	388,61	354,66
rendement (*)	8,00%	7,93	7,70	6,92	6,53	5,96

(*) berekend t.o.v. de initiële uitgifteprijs van € 5.949,44

Vooruitzichten voor het resultaat van het boekjaar 2006.

Serviceflats Invest verwacht voor het boekjaar 2006 een daling van het resultaat ten opzichte van het voorbije boekjaar. Deze verwachte daling is een gevolg van de beëindiging van de langetermijnbelegging via de bewaarder bij de Vlaamse gemeenschap, welke slechts ten dele gecompenseerd wordt door de stijging van het aantal opgeleverde projecten en de indexaties van de huidige canonontvangsten. Eveneens zal de boeking van de minderwaarden van de nieuwe projecten ingevolge de waardering door vastgoeddeskundige het resultaat van boekjaar 2006 beïnvloeden. Door in de voorbije jaren een deel van de winst over te dragen, kan evenwel een correctie doorgevoerd worden waardoor Serviceflats Invest ook voor 2006 en de daarop volgende boekjaren een stabiel dividend kan vooropstellen.

De definitieve goedkeuring van het ontwerp van de jaarrekening en van het jaarverslag gebeurt op 12 april 2006 door de Raad van Bestuur. Vanaf 28 april 2006 is het jaarverslag verkrijgbaar op de zetel Plantin en Moretuslei 220 te 2018 Antwerpen, tel. 03/222.94.94, fax 03/222.94.95, e-mail serviceflats.invest@sfi.be en kan het geraadpleegd worden op de website van de vennootschap www.sfi.be.

De boekhoudkundige gegevens in het communiqué werden nog niet door de commissaris gecontroleerd.

De Raad van Bestuur, 22 maart 2006.