

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

Gereguleerde informatie: jaarlijks communiqué

Bekendmaking donderdag 26 maart 2009 vóór beurstijd

De beursgenoteerde vastgoedbevak SERVICEFLATS INVEST n.v. houdt op 20 mei 2009 haar dertiende Algemene Jaarvergadering. De Raad van Bestuur van de vennootschap zal verslag uitbrengen van haar activiteiten in het dertiende werkjaar en de Vergadering verzoeken de balans en resultaten op 31 december 2008 goed te keuren.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN

TIJDENS HET BOEKJAAR 2008

Consolidatie van de vastgoedportefeuille vanaf 2012 en verhoging van het subsidiebedrag

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 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 € 178,60 te verhogen van € 961,83 tot € 1.140,43 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. 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, opgenomen in het projectenplan 13, 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 17 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.

Invulling projectenplan nummer 13

De aankondiging van de beperking van de subsidies tot een maximum van 2000 serviceflats en de toenemende vraag naar serviceflats hebben tot gevolg gehad dat het maximum van 2000 flats reeds einde augustus 2008 werd bereikt, wat veel sneller was dan verwacht. Het projectenplan 13 van 2008-2009 telt 12 projecten voor in totaal 470 serviceflats: 41 flats te Wolvertem voor het OCMW van Meise, 32 flats voor het OCMW van Opwijk, 33 flats voor het OCMW van Kortemark, 24 flats voor het OCMW van Schilde, 37 flats voor het OCMW van Beerse, 20 flats te Gits voor het OCMW van Hooglede, 28 flats te Heusden voor het OCMW van Heusden-Zolder, 36 serviceflats voor het OCMW van Liedekerke, 60 flats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 89 flats voor het OCMW van Mol, 48 flats voor het OCMW van Bredene en 22 flats voor het OCMW van Vorselaar.

Het management gaat ervan uit dat alle projecten opgenomen in het investeringsprogramma zullen uitgevoerd worden. Indien een OCMW of vzw zou beslissen het project niet te laten doorgaan omwille van bijvoorbeeld een budgetoverschrijding, werden vijf bijkomende projecten voor in totaal 168 flats opgenomen op een wachtlijst. Ook zouden de huidige onzekerheden in verband met de beschikbare financieringen en verhoogde rentelasten kunnen leiden tot het niet uitvoeren van een project.

Bij de opmaak van de jaarrekening zijn er 5 projecten voor in totaal 140 flats in uitvoering: 10 bijkomende flats voor OCMW van Essen, de tweede fase van 40 flats te Zonhoven voor het OCMW, 24 serviceflats te Paal voor het OCMW van Beringen, de tweede fase van 31 serviceflats voor het OCMW van Tienen en 35 serviceflats te Brugge-Sint-Pieters voor het OCMW van Brugge.

Financiële markten

Tijdens de bouwfase worden de vorderingsstaten van de aannemers vereffend met kredieten waarvoor Serviceflats Invest een korte termijn financiering via straight loans afsluit. De verwachting voor 2009

is dat de marge bovenop de euribor voor deze geldopnamen ingevolge de financiële crisis hoger zal zijn dan de 15 basispunten die tot voor kort aangerekend worden. De impact van deze verwachte stijging van de marge wordt voor de vennootschap grotendeels geneutraliseerd doordat een deel van de rentelasten, tot de euribor verhoogd met een marge van 50 basispunten, als prefinancieringskosten worden opgenomen in het investeringsbedrag dat de leasingnemer verschuldigd is als eindeopstalvergoeding.

Vanaf de oplevering van een gebouw worden de investeringskosten (i.e. de terugbetalingen van voormelde korte termijn financieringen) vervolgens gefinancierd door een krediet op lange termijn waarbij de intrestlasten die Serviceflats Invest betaalt aan de bank op basis van de kredietovereenkomsten gecombineerd met een swapverrichting mits toevoeging van een marge als erfpachtvergoeding doorgerekend worden in de leasingovereenkomst. De hoogte van de lange termijn rentevoeten, verschuldigd ingevolge nieuw afgesloten swap-verrichtingen wordt beïnvloed door de huidige hogere intrestvoeten die de bank aanrekent. Deze rentelast wordt doorgerekend aan de leasingnemers.

GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Afsluiting van een nieuwe financieringsovereenkomst

Reeds in 2004 werd door de raad van bestuur van de vennootschap beslist om langlopende kredieten aan te gaan ten behoeve van de financiering van de nieuwe projecten. Bij Dexia Bank werd hiervoor een overeenkomst afgesloten tot een maximaal bedrag van 30 miljoen euro, waarbij per project gelden werden opgenomen aan een vlottende rentevoet die middels een swap verrichting wordt omgezet in een vooraf vastgelegde vaste rentevoet. Deze vaste rentevoet die Serviceflats Invest verschuldigd is aan Dexia Bank, wordt, verhoogd met een marge, opgenomen in de onroerende leasingovereenkomst als zijnde de door het OCMW verschuldigde canon- of erfpachtvergoeding. Hierdoor worden de kosten van de leningen doorgerekend in de leasingovereenkomsten. Intussen werd het volledig bedrag van deze kredietlijn tot 30 miljoen euro aangewend en met akkoord van Dexia Bank zelfs uitgebreid tot 31,5 miljoen euro.

Er zal een bijkomende kredietlijn nodig zijn om de nieuwe projecten opgenomen in het investeringsprogramma, te kunnen financieren. De raad van bestuur vindt een kapitaalverhoging niet aangewezen om deze verdere groei tot 2000 flats te kunnen realiseren. Bij realisatie van alle 2000 flats zal de maximale wettelijke schuldgraad immers nog niet bereikt zijn.

Gezien de huidige onzekerheden op de financiële markten, werd beslist voorlopig enkel voor de twee eerstvolgende projecten een financiering aan te vragen. De offerte van Dexia Bank werd door de raad van bestuur op 14 januari 2009 goedgekeurd als meest gunstige. Zoals bij de vorige leasingovereenkomsten, wordt de financieringskost doorgerekend aan de leasingnemers.

Gezien Dexia Bank bewaarder en promotor is van de vastgoedbevak, werd deze verrichting conform de richtlijnen van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 openbaar gemaakt op 23 februari 2009.

Behoudens de betaling van het dividend zijn er geen gebeurtenissen na jaareinde bekend die een impact zouden hebben op de jaarrekening of bijkomende toelichting zouden vereisen.

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR EN KERNCIJFERS

Kernresultaten

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Huurinkomsten		
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	6.461.381,14	5.842.046,91
Operationeel vastgoedresultaat	6.461.381,14	5.842.046,91
Algemene kosten van de vennootschap	- 1.118.107,66	- 1.031.197,40

Andere operationele opbrengsten en kosten	1.166.605,37	1.431.607,74
Operationeel resultaat	6.509.878,85	6.242.457,25
Financiële opbrengsten	257.136,36	1.737.649,82
Interestkosten	- 857.953,48	- 377.193,41
Andere financiële kosten	- 5.742.088,41	- 519,09
Financieel resultaat	- 6.342.906,53	1.359.937,32
Resultaat voor belastingen	166.972,32	7.602.394,57
Belastingen	- 13.707,39	- 13.281,31
Netto resultaat	153.264,93	7.589.113,26
per aandeel	€ 15,01	€ 743,30
Minimaal uit te keren resultaat (*)	4.160.688,97	4.019.295,30
per aandeel	€ 407,51	€ 393,66

(*) het minimaal uit te keren resultaat wordt berekend cfr. artikel 7 van het KB van 21 juni 2006. Deze uitkeringsplicht geldt enkel indien er winst van het boekjaar is.

Toelichting

Het vastgoedresultaat stijgt met 10 % ten opzichte van vorig boekjaar. Dit resultaat omvat de ontvangen huurgelden uit de financiële leasingovereenkomsten, welke de belangrijkste opbrengsten zijn van de bevak. De huurinkomsten zijn gestegen omwille van de bijkomend in erfpacht gegeven projecten en de contractuele jaarlijkse indexaties van de reeds lopende erfpachtvergoedingen (= canon). De huurinkomsten werden evenwel gecorrigeerd door de geactualiseerde afname van de voorheen geboekte winstmarge m.b.t. de projecten, welke tijdens de oplevering reeds werd opgenomen in de winst- en verliesrekening bij de operationele opbrengsten.

De algemene kosten van de vennootschap zijn vooral toegenomen door de stijging van de loonkosten. Hierin zijn begrepen de bonus die conform het goedgekeurde remuneratiebeleid wordt toegekend en een wettelijke indexatie.

De operationele opbrengsten worden voor het grootste deel vertegenwoordigd door de opname bij deze rubriek van de winstmarge die wordt toegewezen aan de projecten vanaf de ondertekening van de leasingovereenkomst tot de terbeschikkingstelling van de gebouwen, in functie van de voltooiing der werken. Deze boekhoudkundige verwerking genereert een operationele opbrengst voor het boekjaar 2008 van € 909.277,79.

Daar waar in 2007 nog een positief financieel resultaat kon bekomen worden dankzij de positieve waardering met betrekking tot de reële waarden van de afgesloten swap verrichtingen voor de externe projectfinancieringen, is dit voor 2008 net omgekeerd en dient mede door de stijging van de intrestlasten ingevolge de toename van de lange termijnkredieten maar vooral door de omslag in negatieve zin, van de hoger vermelde reële waarden van de swaps t.b.v. € 5.741.609,52, een belangrijk negatief financieel resultaat opgetekend te worden.

Het netto resultaat werd boekhoudkundig aldus zeer sterk beïnvloed door de toepassing van de IFRS regels. Serviceflats Invest benadrukt nogmaals dat dit over een pure boekhoudkundige impact gaat en dat de geactualiseerde winstmarge die wordt toegewezen aan de projecten en de impact van de reële waarde van afgesloten swap-verrichtingen geen gerealiseerde resultaten zijn. Zij worden conform het KB van 21 juni 2006 niet in rekening gebracht bij de berekening van het minimaal uit te keren resultaat.

Balans

	2008	2007
Vorderingen financiële leasings	84.869.244,81	76.465.263,38
Totaal eigen vermogen (*)	76.406.429,96	81.256.065,03
Balanstotaal	105.661.180,97	97.147.143,03
Schuldgraad (cfr. het KB van 21 juni 2006)	23,03%	16,12%

(*) Ingevolge de opname van de negatieve waardering van de reële waarden van de swaps in het resultaat, is het eigen vermogen – hier voorgesteld inclusief het resultaat van het boekjaar - ten opzichte van boekjaar 2007 gedaald.

Inventariswaarde per aandeel en vergelijking met de beurskoers

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Netto-activa van de vennootschap	76.406.429,96	81.256.065,03
Aantal aandelen in omloop	10.210	10.210
Inventariswaarde per aandeel	7.483,49	7.958,48
Beurskoers op 31 december	8.650,00	9.077,00

Voorgesteld dividend per aandeel

Het netto resultaat van het boekjaar 2008 bedraagt **€ 153.264,93**. (zie "Kernresultaten")

De raad van bestuur stelt voor om voor de bepaling van het dividend het netto resultaat van het boekjaar voor volgende elementen aan te passen (*):

reële waarde van de afgesloten swap-overeenkomsten	€	+ 5.741.609,52
aanpassing economische winstmarge m.b.t. de projecten	€	-703.707,37

zodat het uitkeerbare resultaat € 5.191.167,08 bedraagt.

Het minimaal uit te keren resultaat berekend overeenkomstig artikel 7 van het KB van 21 juni 2006 bedraagt € 4.160.688,97.

Aan de gewone algemene vergadering zal de volgende bestemming worden voorgesteld:
vergoeding van het kapitaal € **5.156.050,00**

Bij goedkeuring van deze winstverdeling zal een dividend worden uitgekeerd ten bedrage van **€ 505,00 per aandeel** (495,00 per aandeel voor boekjaar 2007) wat overeenstemt met een rendement van **8,49%** ten opzichte van de initiële uitgiftekoers.

Het dividend is vrijgesteld van roerende voorheffing en is betaalbaar vanaf 28 mei 2009.

(*) Deze aanpassing wordt enkel doorgevoerd voor de beslissing omtrent het uit te keren bedrag. Dit neemt niet weg dat de aanrekening van het dividend in eerste instantie gebeurt op het netto-resultaat van het boekjaar (€ 153.264,93) verhoogd met de overgedragen winst van de vorige boekjaren (€ 4.706.948,54) en vervolgens voor het saldo op de subrubriek "over te dragen resultaat (impact IFRS openingsbalans) van de rubriek "resultaat" in de balans.

VOORUITZICHTEN

Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht Serviceflats Invest voor het boekjaar 2009 een lichte stijging van de omzet ten opzichte van het voorbije boekjaar 2008 tengevolge van de stijging van het aantal opgeleverde projecten en een mogelijke verhoging van de canonontvangsten ingevolge de indexatie van de erfpachtvergoedingen van de afgesloten overeenkomsten van onroerende leasing. De vennootschap verwacht voor de komende boekjaren intense bouwactiviteiten ter uitvoering van de laatst geplande projecten. Omwille van de daaraan verbonden verhoogde werking- en financieringskosten zal de winst voor de volgende boekjaren lichtjes dalen. Ingevolge het stabiel karakter van de canonontvangsten, de economische indekking van het renterisico op de financiering en de huidige kostenstructuur kan de raad haar dividendprognose behouden en kan de aandeelhouder ook voor de volgende boekjaren een stabiel dividend verwachten.

Volgens de huidige planning der werken zullen vanaf boekjaar 2012 ook de in 2009, 2010 en 2011 gebouwde projecten opbrengsten genereren, waardoor de omzet opnieuw zal stijgen.

Na het afronden van de actieve bouwperiode, zullen de werkingskosten van de vennootschap stilaan afnemen, terwijl de onroerende leasingovereenkomsten van lange duur (30 jaar) die de vennootschap afsluit met de OCMW's en vzw's, canonopbrengsten verzekeren welke jaarlijks aangepast worden aan de index der consumptieprijsen. De vennootschap zal haar activiteit dan beperken tot het beheren van haar vastgoed.

De definitieve goedkeuring van het ontwerp van de jaarrekening en van het jaarlijks financieel verslag gebeurt op 15 april 2009 door de Raad van Bestuur. Vanaf 29 april 2009 is het jaarlijks financieel verslag verkrijgbaar op de zetel te 2018 Antwerpen, Plantin en Moretuslei 220, 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 commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie hebben aan het licht gebracht, die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in het communiqué, zou moeten doorgevoerd worden.

De Raad van Bestuur, 25 maart 2009.