

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: tussentijdse verklaring

Bekendmaking woensdag 29 april 2009 vóór beurstijd

GEBEURTENISSEN TIJDENS HET EERSTE TRIMESTER (afgesloten op 31 maart 2009)
--

Projectenplannen

Zoals reeds voorheen werd meegedeeld, heeft de Vlaamse regering de subsidiëring van serviceflats binnen het Bevak-programma beperkt tot 2000 flats, wat werd vastgelegd bij een addendum aan de bestaande Algemene Overeenkomst tussen Serviceflats Invest en de Vlaamse Gemeenschap dat werd ondertekend op 22 juli 2008. 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. 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.

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 de programmatie van dit maximum van 2000 flats reeds einde augustus 2008 werd bereikt, wat veel sneller was dan verwacht. Mogelijks heeft ook de verhoging van het subsidiebedrag met € 178,60 naar € 1.140,43 per flat per jaar (gedurende 18 jaren) deze versnelde invulling van de projectenplannen beïnvloed. Deze verhoging is geldig voor de projecten waarvoor de notariële overeenkomst met Serviceflats Invest werd afgesloten na 1 januari 2007.

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.

Overzicht

Nummer projectenplan en werkjaar	Aantal projecten opgeleverd	Aantal projecten waarvan		Totaal aantal projecten	Totaal aantal flats
		in uitvoering	in voorbereiding		
1 1996-1997	13	0	0	13	296
2 1997-1998	13	0	0	13	277
3 1998-1999	6	0	0	6	188
4 1999-2000	6	0	0	6	135

5	2000-2001	2	0	1	3	46
6	2001-2002	1	0	0	1	25
7	2002-2003	4	0	0	4	95
8	2003-2004	2	2	1	5	119
9	2004-2005	1	0	0	1	31
10	2005-2006	1	0	3	4	113
11	2006-2007	1	1	2	4	107
12	2007-2008	0	0	4	4	98
13	2008-2009	0	0	12	12	470
TOTAAL		50	3	23	76	2.000

Op dit ogenblik (31/03/09) werden reeds 1.198 serviceflats opgeleverd en in gebruik genomen en zijn er 5 projecten voor in totaal 140 serviceflats in aanbouw: te Zonhoven (2^{de} fase), Beringen-Paal, Brugge (Vliedberg), Essen (2^{de} fase) en Tienen (2^{de} fase). De werken aan de uitbreiding van de bestaande serviceflats te Essen zijn op 16 maart jl. gestart. Op 16 januari jl. werd het project te Sint-Niklaas opgeleverd en in erfpacht gegeven aan het OCMW. Het eerstvolgende project waarvan de bouwwerken zullen starten is het project te Zaventem, Sint-Stevens-Woluwe. Volgens de huidige planning der werken zullen de projecten te Zonhoven en Beringen nog dit jaar opgeleverd worden. De opleveringsdata van de overige, hoger genoemde projecten zijn allen voorzien in 2010.

De vennootschap verwacht minstens tot en met het jaar 2012 een intensieve bouwactiviteit. Daarna zal de werking van de vennootschap zich voornamelijk toespitsen op het beheer van haar vastgoed.

Afsluiten van nieuwe financieringsovereenkomsten

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, gezien het opgehaald kapitaal volledig werd aangewend voor de bouw van de eerste projecten en teneinde de financieringskost voor de leasingnemers meer marktconform te kunnen maken.

Bij Dexia Bank werd hiervoor een overeenkomst afgesloten tot een maximaal bedrag van 30 miljoen euro, waarbij per project gelden worden 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 aan projecten toegerekend en met akkoord van Dexia Bank zelfs uitgebreid tot 31,5 miljoen euro.

Er zijn bijkomende kredietlijnen nodig 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, naar verwachting, nog niet bereikt zijn.

Gezien de huidige onzekerheden op de financiële markten, werd beslist voorlopig enkel voor de eerstvolgende projecten een financiering aan te vragen, in functie van de planning voor het afsluiten van de eerstvolgende leasingovereenkomsten.

Op 14 januari 2009 werd aldus een nieuwe lange termijn kredietovereenkomst afgesloten met Dexia Bank voor het project te Essen (2^{de} fase) ten bedrage van € 1.213.164,72 en voor het project te Zaventem, St. Stevens Woluwe ten bedrage van € 3.061.489,19. De bedragen zullen ter beschikking gesteld worden op resp. 1 maart 2010 en 1 mei 2010 en dienen éénmalig terugbetaald te worden op resp. 1 augustus 2026 en 1 februari 2027. *(N.B. Bij de inschatting van de financieringsbehoefte werd rekening gehouden met de betaling van de ontvangst van de eindeopstalvergoedingen voor de eerste in 1996 e.v. gerealiseerde projecten, zodat de terugbetaling van het kapitaal voor het project Essen reeds in 2026 zal kunnen geschieden en voor het project te Sint-Stevens-Woluwe in 2027.)*

De gelden worden per project opgenomen aan een vlottende rentevoet verhoogd met -voor de laatst vermelde kredietovereenkomst- 110 basispunten, welke door middel van een swap-verrichting wordt omgezet naar een vaste rentevoet voor de looptijd van de lening. Deze vaste rentevoet wordt overgenomen in de betreffende leasingovereenkomst, verhoogd met een marge van 50 basispunten voor de vennootschap, ter bepaling van de door het OCMW verschuldigde canonvergoeding. De aldus bepaalde rentevoet wordt jaarlijks geïndexeerd.

Op de vervaldatum van de lening, wordt het volledige kapitaal, zijnde de investeringskost van het serviceflatgebouw, terugbetaald aan Dexia Bank. De intresten worden terugbetaald met de ontvangen erfpachtvergoedingen (= maandelijks canon).

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.

Op 6 maart jl. werd een nieuwe offertevraag door de vennootschap uitgeschreven voor de financiering van het project te Nijlen voor de vzw Zusters van Berlaar voor een bedrag van € 1.358.100,72. Op 31 maart jl. werden 3 offertes ontvangen, welke momenteel worden onderzocht.

Onzekerheden op de 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 (zie voorgaande titel) 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.

Het resultaat van de vennootschap wordt mede bepaald door de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten, gezien conform de IFRS regels de variaties van de reële waarden van de afgesloten swap-verrichtingen dienen geboekt te worden via de resultatenrekening. De reële waarde van de afgesloten swap-verrichtingen is op 31 maart 2009 gestegen ten opzichte van deze op 31 december 2008, waardoor het financiële resultaat positief wordt beïnvloed en eveneens het eigen vermogen van de vennootschap terug stijgt.

KERNCIJFERS

	<u>31/03/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Totaal eigen vermogen	€ 77.895.090,31	€ 76.406.429,96
Schuldgraad (cfr. het KB van 21 juni 2006)	22,31 %	23,03 %
Beurskoers op	€ 9.230,00	€ 8.650,00

VOORUITZICHTEN OMZET EN RESULTAAT

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 ook de in 2009, 2010 en 2011 gebouwde projecten vanaf de opleveringsdata 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 consumptieprijzen. De vennootschap zal haar activiteit dan beperken tot het beheren van haar vastgoed.

Voormelde vooruitzichten, die reeds in het jaarlijks communiqué m.b.t. het boekjaar 2008 werden gepubliceerd, worden niet beïnvloed door de evolutie in het eerste trimester van 2009.

FINANCIËLE KALENDER

Jaarlijks financieel verslag 2008	29 april beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 31/03/2009	29 april beschikbaar op de website
Gewone Algemene Vergadering 2009	20 mei Antwerpen
Publicatie betaalbaarstelling dividend 2008	25 mei beschikbaar op de website
Halfjaarlijks financieel verslag 30/06/2009	31 augustus beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 30/09/2009	30 oktober beschikbaar op de website

WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Conform het KB op de vastgoedbevaks van 10 april 1995, gewijzigd door het KB van 21 juni 2006, dient de vennootschap de serviceflatgebouwen in haar bezit door de vastgoeddeskundige te laten waarden.

Op 31 maart 2009 bedraagt de reële waarde van de opgeleverde gebouwen € 108.747.000,00 en de investeringswaarde € 109.210.000,00 (op 31/12/08 bedroegen de reële waarde en investeringswaarde respectievelijk € 106.844.000,00 en € 107.300.000,00).

Er wordt hierbij volledigheidshalve op gewezen dat de serviceflats evenwel, in gevolge de toepassing van IAS/IFRS, niet als vastgoed op de activa worden geboekt, maar met toepassing van IAS 17 worden opgenomen als financiële vordering op de tegenpartij, zijnde de OCMW's en VZW's. Meer informatie inzake de boekingswijze is opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Deze persmededeling omvat een aantal 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 deze tussentijdse verklaring kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en omgevingsfactoren.

De raad van bestuur, 15 april 2009.