



TUSSENTIJDSE VERKLARING "gereguleerde informatie"

Bekendmaking woensdag 9 november 2011 vóór beurstijd

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3^{de} kwartaal 2011

1. Projectenplannen: stand van zaken op 30 september 2011

Het totale investeringsprogramma van de vennootschap dat werd vastgelegd op maximaal 2000 flats, werd reeds sinds 2008 volledig ingevuld. Na uitvoering van alle projecten zal de vennootschap 77 serviceflatgebouwen gerealiseerd hebben, voor in totaal 1.999 serviceflats, verspreid over gans het Vlaamse Gewest.

Op 30 september 2011 werden 1.413 serviceflats, verdeeld over 60 projecten, voltooid en ter beschikking gesteld aan OCMW's en vzw's. Er zijn 12 projecten in uitvoering, voor een dertiende project werd de onroerende leasingovereenkomst reeds afgesloten en zullen de werken nog dit jaar starten. De bouwactiviteiten voor de laatste 4 projecten zullen wellicht nog in de loop van 2012 starten, waardoor vermoedelijk in 2013 alle serviceflatgebouwen afgewerkt zullen zijn.

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 budgettaire redenen, werden vier bijkomende projecten voor in totaal 130 flats opgenomen op een wachtlijst. De huidige economische crisis heeft weinig of geen impact op de lopende en geplande projecten.

De maximale wettelijke schuldgraad van 65% zou door de uitvoering van alle projecten in de pijplijn niet overschreden worden. Alle nieuwe projecten kunnen aldus met een bijkomende kredietlijn gefinancierd worden.

Overzicht projectenplannen

Nummer projectenplan en werkjaar	Aantal projecten waarvan			Totaal aantal projecten	Totaal aantal flats
	opgeleverd	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	3	0	0	3	46
6 2001-2002	1	0	0	1	25
7 2002-2003	4	0	0	4	95
8 2003-2004	4	0	1	5	119
9 2004-2005	1	0	0	1	31
10 2005-2006	2	2	0	4	114
11 2006-2007	3	0	1	4	107
12 2007-2008	3	1	0	4	98
13 2008-2009	1	9	3	13	468
TOTAAL	60	12	5	77	1999

Tijdens het derde kwartaal werden 16 flats overgedragen aan het OCMW van Lennik en 20 flats aan het OCMW van Hooglede (Gits). De volgende 12 serviceflatgebouwen, voor in totaal 464 serviceflats, zijn nog in oprichting: 36 flats voor het OCMW van Brecht (Sint-Job), 33 flats voor het OCMW van Kortemark, 48 flats voor het OCMW van Bredene, 37 flats voor het OCMW van Beerse, 36 flats voor het OCMW van Liedekerke, 22 flats voor het OCMW van Vorselaar, 38 flats voor het OCMW van Brugge (Ten Boomgaarde), 28 flats voor het OCMW van Heusden-Zolder, 60 flats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 43 flats voor het OCMW van Meise, 50 flats voor het OCMW van Mol en tenslotte een project van 33 flats voor het OCMW van Brugge (Assebroek).

Van de hogervermelde projecten zullen, behoudens onvoorziene omstandigheden, de projecten te Brecht (Sint-Job), Kortemark, Bredene en Beerse nog in de loop van dit jaar aan de leasingnemers overgedragen worden.

Voor het einde van dit jaar zullen de werken nog aanvangen voor de oprichting van 22 serviceflats voor het OCMW te Schilde. Begin 2012 zal wellicht het project van 37 flats voor het OCMW van Ham starten. Voor volgende 3 projecten werden aanbestedingen gepland: Opwijk, Assenede (Boekhout), en Destelbergen.

2. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het derde kwartaal

Op 28 december 2010 werd het Koninklijk Besluit d.d. 7 december 2010 m.b.t. vastgoedbevaks gepubliceerd welke het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 en van 21 juni 2006 opheft. De vennootschap nam tijdens het derde kwartaal van het boekjaar 2011 verdere maatregelen om binnen de wettelijke voorziene termijnen te voldoen aan alle richtlijnen van het nieuwe KB.

3. Belangrijke gebeurtenissen na het derde kwartaal

SFI onderzoekt momenteel de mogelijkheden om haar activiteitsfeer uit te breiden, aangezien het bestaande programma van 2.000 gesubsidieerde serviceflats volledig is vastgelegd en volgens de huidige planning der werken, voltooid zal zijn in de loop van 2014. SFI wenst daarbij bijvoorbeeld na te gaan of het mogelijk zou zijn om ook in andere sectoren van zorgvastgoed actief te zijn, of om projecten te realiseren waarbij serviceflats of andere woonvoorzieningen worden gerealiseerd die niet zouden worden gesubsidieerd, zoals op heden het geval is voor de bestaande serviceflats van SFI*. Dit veronderstelt echter dat het regelgevend kader met betrekking tot de activiteiten van SFI, zou worden herbekeken. Hiertoe werden initiële contacten gelegd met de Vlaamse overheid.

Indien in de toekomst zou blijken dat het regelgevend kader kan worden aangepast, op een wijze die SFI toelaat om haar activiteitsfeer te verruimen, veronderstelt dit dat ook het statutair doel en beleggingsbeleid (dat bij de oprichting van SFI reglementair exclusief verbonden moest zijn aan "serviceflats") zouden worden aangepast. Daarnaast dienen de statuten van SFI ook aangepast te worden aan recent gewijzigde wetgeving, meer bepaald aan het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks en aan de Wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen. Overeenkomstig artikel 75 van het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks dient SFI de statuten aan te passen aan de bepalingen van dit besluit vóór 7 juli 2012 (binnen een termijn van achttien maanden vanaf de inwerkingtreding ervan op 7 januari 2011). Tegen deze datum zal SFI haar statuten ook aanpassen aan de wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen, welke in werking treedt op 1 januari 2012. In afwachting daarvan worden de statutaire bepalingen die strijdig zijn met deze wet overeenkomstig artikel 38 van de wet voor niet geschreven gehouden en worden de dwingende bepalingen ervan door de vennootschap toegepast vanaf 1 januari 2012. Dit betekent concreet dat de vennootschap vanaf 2012 o.m. de nieuwe termijnen en wijzen en inhoud van de oproeping van de algemene vergadering toepast, alsook de wettelijk vereiste informatie op haar website (www.sfi.be) ter beschikking stelt. Overeenkomstig artikel 533ter W.Venn. kunnen één of meer aandeelhouders die samen minstens 3 % van het kapitaal bezitten – uiterlijk op de 22ste dag vóór de datum van de algemene vergadering – te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering laten plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen, mits zij bewijzen dat zij aandeelhouder zijn. De aandeelhouders kunnen hun vraagrecht uitoefenen overeenkomstig artikel 540 W. Venn. De nodige informatie over de te vervullen formaliteiten en de wijze van deelname aan de algemene vergadering zal tijdig ter beschikking gesteld worden via de website van de vennootschap www.sfi.be.

Met het oog op een efficiënte afhandeling van de administratieve formaliteiten die gepaard gaan met een statutenwijziging, is SFI voornemens om de statuten globaal te wijzigen eens er duidelijkheid zal bestaan over het (per hypothese) gewijzigde specifieke regelgevend kader van SFI. SFI zal in afwachting uiteraard de geldende wetgeving naleven en de statuten van de vennootschap zullen, zoals vermeld, in ieder geval tijdig worden aangepast aan het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Indien het in de toekomst voor SFI (reglementair) mogelijk en opportuun zou zijn om dergelijke verruimde activiteiten uit te voeren, zal zij de verschillende financieringsmogelijkheden nader dienen te onderzoeken.

** De Vlaamse Regering heeft na het bereiken van 2.000 flats immers tot op heden geen verdere subsidiëring binnen het bestaande bevakprogramma in het vooruitzicht gesteld."*

4. KERNCIJFERS

	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>30/09/2010</u>
Huurinkomsten	6.033.815,57	7.447.505,12	5.666.324,87
Vorderingen financiële leasings	105.910.610,49	101.775.330,92	95.093.715,69
Vorderingen projecten in uitvoering/in voorbereiding	23.177.375,83	6.718.869,02	9.933.170,24
Totaal eigen vermogen	71.077.604,94	76.479.152,79	69.179.631,40
Schuldgraad (cfr. het KB van 7 december 2010)	42,19%	33,35 %	32,59%
Beurskoers op	11.800,00	10.993,00	11.200,00

5. VOORUITZICHTEN OMZET EN DIVIDEND

De vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in de tussentijdse verklaring van 31 maart 2011, blijven onveranderd: behoudens onvoorziene omstandigheden kunnen de aandeelhouders ook voor boekjaar 2011 een stabiel dividend verwachten. Op 30 september 2011 zijn er van de 586 nog te realiseren serviceflats, 464 in uitvoering. Deze laatste projecten die momenteel gebouwd worden, zullen ook vanaf 2014 inkomsten genereren, waardoor, onder voorbehoud van onverwachte omstandigheden in de toekomst, de omzet verder zal stijgen. Ook kan de vennootschap door de jaarlijkse indexatie van de reeds bestaande erfpachtovereenkomsten genieten van hoge nettorendementen. Daar tegenover staat wel dat de vennootschap door deze intense bouwactiviteiten verhoogde werkings- en financieringskosten zal hebben de komende boekjaren.

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.

6. FINANCIËLE KALENDER 2012

Jaarlijks financieel verslag	13 april	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 31/03/2012	11 mei	Beschikbaar op de website
Gewone Algemene Vergadering	16 mei	11u – Huis Osterrieth, Meir 85, Antwerpen
Publicatie betaalbaarstelling dividend (*)	21 mei	Beschikbaar op de website
Betalbaarstelling dividend (*)	23 mei	
Halfjaarlijks financieel verslag	31 augustus	Beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 30/09/2012	15 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