

## TUSSENTIJDSE VERKLARING "gereguleerde informatie"

Bekendmaking vrijdag 11 mei 2012 vóór beurstijd

### Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 1<sup>ste</sup> kwartaal 2012

#### 1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET EERSTE KWARTAAL VAN 2012

##### PROJECTENPLANNEN: STAND VAN ZAKEN OP 31 MAART 2012

Het totale investeringsprogramma van Serviceflats Invest dat werd vastgelegd op maximaal 2.000 gesubsidieerde serviceflats werd reeds volledig ingevuld met 77 projecten verspreid over gans het Vlaams Gewest. Na uitvoering van al deze projecten zal de vennootschap 1.999 serviceflats gerealiseerd hebben.

Het laatste projectenplan werd reeds in 2008 versneld ingevuld gezien de Vlaamse regering geen verdere subsidiëring binnen het bestaande bevak-programma in het vooruitzicht stelde. Er werden zelfs projecten opgenomen op een wachtlijst indien een project niet zou doorgaan.

Deze versnelde invulling heeft tot gevolg gehad dat vele werven tegelijk werden opgestart, waardoor de vennootschap nog tot einde 2013 verhoogde bouwactiviteiten zal hebben.

Op 31 maart 2012 zijn er van de 336 nog te realiseren serviceflats, 305 in uitvoering, verdeeld over 8 projecten: 22 flats voor het OCMW van Vorselaar, 38 flats voor het OCMW van Brugge (Ten Boomgaarde), 60 flats voor het OCMW van Sint-Niklaas, 43 flats voor het OCMW van Meise, 50 flats voor het OCMW van Mol, 22 flats voor het OCMW van Schilde, 33 flats voor het OCMW van Brugge (Assebroek) en 37 flats voor het OCMW van Ham. Deze projecten zullen allen behoudens onvoorziene omstandigheden, in de loop van 2012 aan de leasingnemers overgedragen worden.

De bouwwerken voor de laatste 3 projecten, namelijk Opwijk, Assenede (Boekhoute) en Destelbergen zullen wellicht nog in 2012 starten.

##### 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	4	0	0	4	98
13 2008-2009	6	6	1	13	469
<b>TOTAAL</b>	<b>66</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>77</b>	<b>1.999</b>

## **VOORBEREIDING STATUTENWIJZIGING**

De vennootschap heeft de nodige stappen ondernomen om haar statuten aan te passen aan onder meer de nieuwe regelgeving overeenkomstig het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks en ze ook in overeenstemming te brengen met de wet van 20 december 2010, gewijzigd door de wet van 5 april 2011 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen ("Wet Aandeelhoudersrechten").

De buitengewone algemene vergadering die hiervoor georganiseerd wordt vindt plaats op de zetel van de vennootschap, op 8 juni 2012 en, in geval het vereiste quorum niet zou zijn bereikt, wordt een tweede buitengewone vergadering gehouden op 27 juni 2012. De oproeping werd op 9 mei 2012 bekendgemaakt in De Tijd en in het Belgische Staatsblad. Alle informatie is ook beschikbaar op de website [www.sfi.be](http://www.sfi.be).

## **2. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EERSTE KWARTAAL VAN 2012**

---

### **TOEKOMSTVISIE**

Nadat door de Vlaamse overheid het subsidieerbare aantal serviceflats werd teruggebracht tot 2.000 en dit bevestigd werd met een addendum van 14 maart 2008 aan de algemene overeenkomst tussen de Vlaamse overheid en Serviceflats Invest (publicatie in het Belgisch Staatsblad van 17/01/1996) besliste de raad van bestuur om, na voltooiing van het programma van 2.000 flats, de vennootschap op passief beheer te plaatsen. Hierbij zou de exploitatie van de bevak beperkt worden tot het financieel beheer (o.a. het innen van de canons, thesauriebeheer, ...), de bijhorende rapporteringen als beursgenoteerde onderneming en de nazorg aan het patrimonium.

Vanaf medio 2010 groeit het idee om met Serviceflats Invest een nieuwe toekomst uit te bouwen. Wij kwamen tot het voortschrijdend inzicht dat er binnen dit bedrijf een bijzondere dynamiek heerst die maakt dat er sprake is van een unieke set van mogelijkheden gebaseerd op knowhow, kwaliteit, cliëntenbinding in een specifieke marktomgeving (vnl. markt van de lokale besturen) en stevige financiële fundamenten. Naast het besef van de eigen mogelijkheden zagen wij ook de economische omgeving veranderen. Door de elkaar opvolgende financiële crisissen is het kader waarbinnen lokale overheden en vzw's hun bouwprojecten dienen te realiseren grondig veranderd. Vandaag stellen wij daardoor reeds een groeiende behoefte aan allerlei vormen van alternatieve financiering vast.

De raad van bestuur besliste op 25 april 2012 tot een aanpassing van de strategie, waarbij wordt afgestapt van het uitdoofscenario, en daarentegen voluit te gaan voor de doorstart van Serviceflats Invest als vastgoedbevak. De bevak zal op korte termijn alles in het werk stellen voor het creëren van een economisch, financieel en juridisch kader om deze strategie waar te maken. De raad van bestuur wenst met Serviceflats Invest, zoals in verleden, verder te focussen op het realiseren van projecten met een maatschappelijke meerwaarde in de zorgbouw (bejaardenzorg en personen met een beperking).

### **FISCALE VERWERKING VAN HET DIVIDEND**

Ingevolge de wet van 28 december 2011, zoals gewijzigd door de programmawet van 29 maart 2012, begrijpen wij dat het fiscaal stelsel voor de dividenden uitgekeerd door Serviceflats Invest er als volgt uitziet:

- De vrijstelling van roerende voorheffing bedoeld in artikel 106, §8 KB/WIB waar de residentiële vastgoedbevaks van genieten werd niet gewijzigd. De dividenden uitgekeerd door Serviceflats Invest blijven dus vrijgesteld van de roerende voorheffing van 21%.
- Voor de Belgische inwoners-fysieke personen, voert de wet van 28 december, zoals gewijzigd door de wet van 29 maart 2012, een bijkomende heffing op roerende inkomsten in van 4%:
  - Het betreft een heffing die wordt gelijkgesteld met de personenbelasting ten laste van belastingplichtige fysieke personen die in België verblijven en die dividenden en intresten ontvangen voor een totaalbedrag van meer dan € 20.020. De dividenden betaald door Serviceflats Invest dienen dus a priori in aanmerking genomen te worden voor de berekening van dit bedrag;
  - De bijzondere heffing van 4% lijkt toegepast te moeten worden op de dividenden uitgekeerd door Serviceflats Invest aan fysieke personen;
  - De heffing van 4% zal verschuldigd zijn bij inning van de personenbelasting, behalve indien de begunstigde opteert voor de inhouding aan de bron van de bijkomende heffing van 4%;

- De debiteur van de roerende voorheffing (voor effecten op naam), of de betaalagent (in de andere gevallen), zal aan de administratie de gegevens m.b.t. interesten en uitgekeerde dividenden moeten meedelen door de begunstigden aan te geven, behalve indien deze opteren voor een heffing aan de bron van 4%;
- Serviceflats Invest of de betaalagent zullen dus de uitgekeerde dividenden en de begunstigden (fysieke personen) moeten aangeven aan de administratie, behalve indien deze opteren voor de inhouding aan de bron van de bijkomende heffing van 4%. In dit laatste geval dient Serviceflats Invest of de betaalagent de bijkomende heffing van 4% aan de bron in te houden en door te storten aan de schatkist.
- Bovendien is een coördinatiefout van de wetteksten geslopen bij de herziening van artikel 313 van het WIB door de wet van 28 december 2011 die op heden geen rekening houdt met de dividenden vrijgesteld van roerende voorheffing. Bij gebrek aan een correctieve wetgeving, zullen de aandeelhouders die niet hebben geopteerd voor de inhouding aan de bron van de bijzondere heffing van 4% het dividend vrijgesteld van roerende voorheffing moeten aangeven in hun belastingaangifte (personenbelasting), waarbij dit dividend onderworpen zou kunnen worden aan de afzonderlijke belastingvoet van 21% (+4% bijkomende heffing), wat nochtans geenszins de bedoeling van de wetgever was, indien men verwijst naar de inhoud van de parlementaire werkzaamheden m.b.t. de wet van 28 december 2011.
- De bovenvermelde inlichtingen worden meegedeeld onder alle voorbehoud, rekening houdend met het feit dat tot op heden geen enkele duidelijke richtlijn werd uitgevaardigd door de fiscale administratie m.b.t. de fiscale gevolgen van de wetten van 28 december 2011 en 29 maart 2012 in verband met dividenden uitgekeerd door de residentiële vastgoedbevaks.

### 3. KERNCIJFERS

	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/03/2011</u>
Huurinkomsten	2.351.731,59	8.078.093,96	2.046.224,38
Vorderingen financiële leasings	125.288.158,04	117.510.528,99	101.828.031,01
Vorderingen projecten in uitvoering/in voorbereiding	20.866.197,52	21.495.130,43	11.553.823,97
Totaal eigen vermogen	70.895.175,89	69.927.453,96	79.875.598,73
Schuldgraad (cfr. het KB van 7 december 2010)	49,74%	47,39%	33,67%
Beurskoers op	13.595,00	11.850,00	11.672,00

### 4. VOORUITZICHTEN OMZET EN DIVIDEND

De raad van bestuur bevestigt haar verklaring in het jaarlijks financieel verslag van boekjaar 2011 aangaande de vooruitzichten, met name dat verwacht wordt dat voor boekjaar 2012 een stabiel dividend zal kunnen worden gehandhaafd. Onder voorbehoud van onverwachte omstandigheden in de toekomst, wordt verwacht dat de omzet verder zal stijgen, enerzijds door de jaarlijkse indexatie van de reeds bestaande erfpachtovereenkomsten en anderzijds doordat de projecten die momenteel nog in aanbouw zijn, bijkomende inkomsten zullen genereren vanaf de terbeschikkingstelling ervan. Op 31 maart 2012 zijn er van de 336 nog te realiseren serviceflats, 305 in uitvoering. Desondanks de hogere werkings- en financieringskosten ingevolge deze intense bouwactiviteiten, kunnen de aandeelhouders ook voor boekjaar 2012 alsnog een stabiel dividend verwachten.

#### **Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten**

*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 en die Serviceflats Invest grotendeels niet onder controle heeft, zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en omgevingsfactoren. Hierdoor kan Serviceflats Invest geen enkele verantwoordelijkheid op zich nemen voor de exactheid van deze vooruitzichten.*

## 5. FINANCIËLE KALENDER 2012

---

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](mailto:serviceflats.invest@sfi.be)