

**SERVICEFLATS INVEST**

Naamloze vennootschap

Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht

Maatschappelijke zetel: Plantin en Moretuslei 220, 2018 Antwerpen

Ondernemingsnummer: 0456.378.070 (Antwerpen)

---

**OPROEPING TOT DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS  
VAN 7 JUNI 2013  
(EN, IN GEVAL HET VEREISTE QUORUM NIET ZOU ZIJN BEREIKT, EEN TWEEDE  
BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 26 JUNI 2013)**

---

De aandeelhouders, bestuurders en commissaris van de Vennootschap, worden hierbij uitgenodigd om de buitengewone algemene vergadering van Serviceflats Invest NV (de "**Vennootschap**" of "**SFI**") bij te wonen die zal worden gehouden op vrijdag 7 juni 2013 om 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap (de "**Buitengewone Algemene Vergadering**"), teneinde te beraadslagen over de volgende agenda en voorstellen tot besluit:

**I. DOELWIJZIGING**

1. Kennisname van het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur omtrent de doelwijziging opgesteld met toepassing van artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen (W.Venn.)  
Aangezien het om een loutere kennisname gaat, dient geen besluit te worden genomen door de Algemene Vergadering. Bijgevolg is geen voorstel van besluit opgenomen in deze oproeping met betrekking tot dit agendapunt.
2. Kennisname van de staat van activa en passiva per 31 maart 2013 opgesteld in het kader van de doelwijziging  
Aangezien het om een loutere kennisname gaat, dient geen besluit te worden genomen door de Algemene Vergadering. Bijgevolg is geen voorstel van besluit opgenomen in deze oproeping met betrekking tot dit agendapunt.
3. Kennisname van het verslag van de Commissaris omtrent de staat van activa en passiva per 31 maart 2013  
Aangezien het om een loutere kennisname gaat, dient geen besluit te worden genomen door de Algemene Vergadering. Bijgevolg is geen voorstel van besluit opgenomen in deze oproeping met betrekking tot dit agendapunt.
4. Voorstel tot wijziging van het statutaire doel  
Voorstel tot wijziging van het huidige artikel 3 (*Doel*) van de statuten als volgt: (i) vervanging van de huidige tekst, vanaf "*De vennootschap heeft tot doel [...] t.e.m. "...erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven,*" door een tekst die luidt als volgt: "*De vennootschap heeft tot doel, het collectief beleggen van financiële middelen in de categorie beleggingen als bedoeld in artikel 7, eerste lid, 5° van de ICB-Wet, zijnde vastgoed, zoals nader gedefinieerd in artikel 2, 20° van het Vastgoedbevak-KB. Het collectief beleggen van financiële middelen in vastgoed, zoals omschreven in het eerste lid van dit artikel 3, dient betrekking te hebben op het financieren en realiseren van (i) wat het Vlaams Gewest betreft, uitsluitend projecten inzake (a) het tot stand brengen van serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88, §5, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of (c) onroerende goederen voor personen met een handicap, (ii) wat de Europese Economische Ruimte, uitgezonderd het Vlaamse Gewest, betreft, projecten gelijkaardig aan de projecten vermeld onder (i), of (iii) andere projecten die van tijd tot tijd toegelaten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake de vrijstelling van successierechten, zonder intrekking van de erkenning onder die wetgeving*" (hierna samen, "*Projecten*"). *De Projecten kunnen in leasing gegeven worden en het in leasing geven van Projecten met koopoptie kan de hoofdactiviteit van de bevak en haar dochtervennootschappen zijn, zoals bepaald in, en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van, artikel 37, derde lid van het Vastgoedbevak-KB. De vennootschap kan, in*

overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, en binnen de hogervermelde grenzen, zich inlaten met: - de verwerving, aankoop, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, renovatie, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven;"; (ii) in het zesde lid, vierde punt, worden volgende woorden toegevoegd na "in leasing geven": "(met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts de hoofdactiviteit kan zijn, zoals bepaald in, en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van, artikel 37, derde lid van het Vastgoedbevak-KB)", (iii) in het achtste lid, derde punt, worden de woorden "ten gunste van een dochtervennootschap" vervangen door de woorden "binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks bepaalde grenzen", en (iv) in het voorlaatste lid worden na de woorden "De vennootschap zal" volgende woorden toegevoegd ", met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, binnen de hogervermelde grenzen,".

**De Raad van Bestuur nodigt u uit om het voorstel van besluit zoals bedoeld in Titel I van deze agenda goed te keuren, onder opschortende voorwaarde van hun goedkeuring door de FSMA.**

## II. BELEGGINGSBELEID

1. Voorstel tot inlassen van een nieuw artikel 4 houdende het beleggingsbeleid  
Voorstel tot inlassen van een nieuw artikel 4 (beleggingsbeleid) in de statuten, met een tekst die luidt als volgt: "De vennootschap streeft ernaar om, op geconsolideerde basis, een gedifferentieerd aanbod van Projecten uit te bouwen. De vennootschap kan dit doel verwezenlijken door een gericht aan- en verkoopbeleid te voeren, eigen ontwikkelingen, renovaties en uitbreidingen te doen (of bijstand te verlenen inzake ontwikkelingen, renovaties en uitbreidingen door derden), lange- en/of korte termijn overeenkomsten met solvabel geachte huurders of gebruikers af te sluiten; zij kan zelf of via derden (bijvoorbeeld via een beheervenootschap) het beheer van dit vastgoed doen. Er wordt gestreefd naar een goede diversificatie van de risico's door geografische spreiding, veelheid van panden en van individuele huurders c.q. gebruikers. De vennootschap kan haar activiteiten uitoefenen zowel in het Vlaams, Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest, alsook elders in de Europese Economische Ruimte. De vennootschap kan ter financiering van haar investeringspolitiek in de ruimst mogelijke mate en met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, beroep doen op eigenvermogensfinanciering of externe financiering. Beleggingen in effecten worden uitgevoerd overeenkomstig de criteria vastgesteld in de artikelen 80 en 82 van het Koninklijk Besluit van twaalf november tweeduizend en twaalf met betrekking tot bepaalde openbare instellingen voor collectieve belegging."

**De Raad van Bestuur nodigt u uit om het voorstel van besluit zoals bedoeld in Titel II van deze agenda goed te keuren, onder opschortende voorwaarde van hun goedkeuring door de FSMA.**

## III. OVERIGE WIJZIGINGEN AAN DE STATUTEN

1. Voorstel tot wijziging aan de statuten in het kader van de Wet van 3 augustus 2012 houdende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles
  - Voorstel tot wijziging van artikel 1 (Vorm en naam) van de statuten door in het vijfde lid te verwijzen naar de nieuwe Wet betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles van 3 augustus 2012 (de "ICB-Wet").
  - Voorstel tot wijziging van het huidige artikel 15 (Samenstelling van de Raad van Bestuur) door in het laatste lid de verwijzing naar "artikel 38" van de ICB-Wet te vervangen door een verwijzing naar "artikel 39".
  - Voorstel tot wijziging van het huidige artikel 49 (Gemeen recht) van de statuten door toevoeging in het laatste lid van het getal "111" na het woord "artikels" en schrapping van ", 559".

2. Goedkeuring van de wijziging aan (het huidige) artikel 7 van de statuten in het licht van de recente wijzigingen aan het Besluit van 3 mei 1995 van de Vlaamse regering 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  
Het laatste lid van (het huidige) artikel 7 (*Wijziging van het kapitaal*) wordt geschrapt.

***De Raad van Bestuur nodigt u uit om alle voorstellen van besluit zoals bedoeld in Titel III van deze agenda goed te keuren, onder opschortende voorwaarde van hun goedkeuring door de FSMA.***

#### **IV. COÖRDINATIE VAN DE STATUTEN**

1. Voorstel om de statuten te coördineren en opnieuw te nummeren, en om aldus een nieuwe gecoördineerde tekst van de statuten op te stellen in overeenstemming met de besluiten die zullen worden genomen met betrekking tot de punten onder Titels I, II en III van deze agenda.

***De Raad van Bestuur nodigt u uit om het voorstel van besluit zoals bedoeld in Titel IV van deze agenda goed te keuren, onder opschortende voorwaarde van hun goedkeuring door de FSMA.***

De nieuwe gecoördineerde statuten van de Vennootschap, zoals ze zullen voortvloeien uit de goedkeuring van de punten onder Titels I, II, III, en IV van deze agenda, zijn bij wijze van ontwerp beschikbaar op de website van de Vennootschap: [www.sfi.be](http://www.sfi.be). In dat document zijn de wijzigingen ten opzichte van de huidige statuten zichtbaar.

#### **V. VOLMACHT**

1. Voorstel tot het verlenen van een volmacht, voor zover noodzakelijk, voor de uitvoering van de genomen beslissingen.
2. Voorstel tot het verlenen van een bijzondere volmacht voor de vervulling van de formaliteiten bij de KBO, het Ondernemingsloket, en de neerlegging van de aktes en publicaties in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en voor de diensten van de BTW.

***De Raad van Bestuur nodigt u uit om alle voorstellen van besluit zoals bedoeld in Titel V van deze agenda goed te keuren.***

\*\*\*\*\*

#### **Informatie voor de aandeelhouders**

Gelieve te noteren dat alle hierna opgenomen data en aangeduide uren finale deadlines zijn en dat deze niet verlengd zullen worden ingevolge een weekend, een wettelijke feestdag of andere redenen.

***Goedkeuring van de wijzigingen van de statuten:*** Er wordt gepreciseerd dat om de statutenwijzigingen te kunnen goedkeuren, de voorstellen op de agenda van deze Buitengewone Algemene Vergadering de aanwezigheid of vertegenwoordiging van tenminste de helft van het maatschappelijk kapitaal vereisen (behoudens in geval van een tweede buitengewone algemene vergadering die zal worden gehouden indien de eerste buitengewone algemene vergadering niet het vereiste aanwezigheidsquorum behaalt, en die geldig zal kunnen beraadslagen ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal), alsmede een meerderheid van ten minste drie/vierde van de op de vergadering uitgebrachte stemmen, en voor wat betreft de doelwijziging opgenomen onder Titel I, vier/vijfde van de op de vergadering uitgebrachte stemmen. De statutenwijzigingen die hierboven zijn beschreven, dienen nog de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) te krijgen.

***In geval het vereiste quorum niet zou bereikt zijn op de buitengewone algemene vergadering van 7 juni 2013, zal een tweede buitengewone algemene vergadering op 26 juni 2013 om 15:00 uur worden samengeroepen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap met mutatis mutandis dezelfde dagorde.***

***Amendering van de agenda:*** Aandeelhouders die alleen of gezamenlijk 3% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bezitten, hebben het recht om punten op de agenda van de Buitengewone Algemene Vergadering te plaatsen en voorstellen van besluit (met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen) in te dienen. De verzoeken daartoe dienen uiterlijk op donderdag **16 mei 2013** bij de vennootschap toe te komen per gewone brief (Plantin & Moretuslei 220, 2018 Antwerpen), fax (+32 3 222 94 95) of e-mail ([aandeelhouders@sfi.be](mailto:aandeelhouders@sfi.be)) (artikel 533ter W.Venn.). Meer gedetailleerde informatie over de

rechten uit hoofde van artikel 533ter W.Venn. wordt de aandeelhouders ter beschikking gesteld op de website van de Vennootschap [www.sfi.be](http://www.sfi.be).

Indien de Vennootschap enige verzoeken tot aanvulling van de agenda en/of voorstellen tot besluit zou ontvangen, zal ze (i) deze voorstellen tot besluit zo spoedig mogelijk na hun ontvangst op de website toevoegen, en (ii) een aangepaste agenda en aangepaste volmachtformulieren publiceren op haar website, ten laatste op zaterdag **18 mei 2013**.

**Toelatingsformaliteiten en uitoefening van het stemrecht:** Ten einde deze Buitengewone Algemene Vergadering bij te wonen of zich daar te laten vertegenwoordigen, moeten de aandeelhouders de bepalingen van artikelen 32 en 33 van de statuten van de Vennootschap naleven. Om tot de algemene vergadering te worden toegelaten moeten de aandeelhouders bewijzen dat zij werkelijk eigenaar zijn van de betrokken aandelen.

**Registratie:** Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de Buitengewone Algemene Vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op de naam van de aandeelhouder, op de Registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkend rekeninghouder of een vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon (via de loketten van Belfius Bank, BNP Paribas Fortis NV, KBC Bank, Petercam of VDK-Spaarbank), ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de Buitengewone Algemene Vergadering. Vrijdag **24 mei 2013** (24 uur Belgische tijd) geldt als registratiedatum (de "**Registratiedatum**").

**Bevestiging deelname:** De houders van gedematerialiseerde aandelen die wensen deel te nemen aan de Buitengewone Algemene Vergadering moeten een attest voorleggen dat is afgeleverd door Euroclear of een erkende rekeninghouder bij Euroclear waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op de naam van de aandeelhouder staan ingeschreven op zijn rekeningen op de Registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven aan de Buitengewone Algemene Vergadering te willen deelnemen.

De eigenaars van aandelen aan toonder die wensen deel te nemen aan de Buitengewone Algemene Vergadering moeten een attest voorleggen dat is afgeleverd door een financiële tussenpersoon (via de loketten van Belfius Bank, BNP Paribas Fortis NV, KBC Bank, Petercam of VDK-Spaarbank) en waaruit blijkt met hoeveel aandelen aan toonder die op de Registratiedatum zijn voorgelegd, de aandeelhouder heeft aangegeven aan de Buitengewone Algemene Vergadering te willen deelnemen.

De neerlegging van het hierboven bedoelde attest door de eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of van aandelen aan toonder moet ten laatste op zaterdag **1 juni 2013** gebeuren op de zetel van de Vennootschap, Plantin & Moretuslei 220, 2018 Antwerpen, F +32 3 222 94 95; E [aandeelhouders@sfi.be](mailto:aandeelhouders@sfi.be) ofwel via de loketten van Belfius Bank, BNP Paribas Fortis NV, KBC Bank, Petercam of VDK-Spaarbank.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de Buitengewone Algemene Vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap uiterlijk op zaterdag **1 juni 2013** in kennis stellen van hun voornemen om aan de Buitengewone Algemene Vergadering deel te nemen volgens de gegevens vermeld in hun uitnodigingsbrief.

**Volmacht:** Iedere aandeelhouder kan zich op de Buitengewone Algemene Vergadering door een volmachtdrager laten vertegenwoordigen. Elke aandeelhouder kan slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager.

Om zich te kunnen laten vertegenwoordigen door een lasthebber moet de schriftelijke volmacht worden ingevuld en ondertekend conform het formulier van volmacht dat door de Raad van Bestuur werd vastgesteld en waarvan een type-exemplaar ter beschikking ligt op de zetel van de Vennootschap of kan gedownload worden via de website van de Vennootschap [www.sfi.be](http://www.sfi.be). Deze volmacht dient uiterlijk op zaterdag **1 juni 2013** op de zetel van de vennootschap toe te komen via gewone brief, fax of e-mail (Plantin & Moretuslei 220, 2018 Antwerpen, F +32 3 222 94 95; E [aandeelhouders@sfi.be](mailto:aandeelhouders@sfi.be)). De aandeelhouders worden verzocht de op het volmachtformulier vermelde instructies te volgen, om op rechtsgeldige wijze vertegenwoordigd te kunnen zijn tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering.

Bij het aanwijzen van een volmachtdrager zal elke aandeelhouder rekening houden met de regels inzake belangenconflicten en het bijhouden van een register. Bovendien zullen de aandeelhouders die zich wensen te laten vertegenwoordigen de hierboven vernoemde registratie- en bevestigingsprocedure moeten naleven.

In het geval het quorum niet wordt bereikt op de buitengewone algemene vergadering van 7 juni 2013, zal de volmacht gegeven voor deze vergadering eveneens gelden voor de tweede buitengewone algemene vergadering die desgevallend op 26 juni 2013, met dezelfde agenda, zal worden samengeroepen.

**Schriftelijke vragen:** Aandeelhouders kunnen hun vraagrecht uitoefenen. Schriftelijke vragen aan de bestuurders en de commissaris dienen uiterlijk op zaterdag **1 juni 2013** toe te komen via gewone brief, fax of e-mail op de zetel van de vennootschap (Plantin & Moretuslei 220, 2018 Antwerpen, F +32 3 222 94 95; E [aandeelhouders@sfi.be](mailto:aandeelhouders@sfi.be)). Meer gedetailleerde informatie over de rechten uit hoofde van artikel 540 W.Venn. wordt ter beschikking gesteld op de website van de Vennootschap [www.sfi.be](http://www.sfi.be).

**Ter beschikking stellen van stukken:** Iedere aandeelhouder kan, tegen overlegging van zijn effect of attest, zodra de oproeping tot de Buitengewone Algemene Vergadering is gepubliceerd, ter zetel van de Vennootschap (Plantin & Moretuslei 220, 2018 Antwerpen) kosteloos een afschrift van volgende stukken verkrijgen:

- de stukken die zullen worden voorgelegd aan de Buitengewone Algemene Vergadering;

- de agenda van de Buitengewone Algemene Vergadering, die tevens een voorstel van besluit of een commentaar van de raad van bestuur bevat; en
- het formulier dat gebruikt kan worden voor het stemmen bij volmacht.

Deze documenten, evenals de gegevens die overeenkomstig artikel 533*bis*, §2 W.Venn. moeten worden ter beschikking gesteld, kunnen worden geraadpleegd op de maatschappelijk zetel van de Vennootschap (Plantin & Moretuslei 220, 2018 Antwerpen) of op de website van de Vennootschap ([www.sfi.be](http://www.sfi.be)).

**Praktische informatie:** De aandeelhouders die meer informatie wensen te bekomen over de modaliteiten aangaande de deelname aan de Buitengewone Algemene Vergadering kunnen contact opnemen met de Vennootschap (Tel.: +32 3 222 94 94 - e-mail: [aandeelhouders@sfi.be](mailto:aandeelhouders@sfi.be)).

*De Raad van Bestuur*