

**BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING
VAN SERVICEFLATS INVEST NV
OPENBARE VASTGOEDBELEGGINGSVENNOOTSCHAP MET VAST KAPITAAL
NAAR BELGISCH RECHT
OP 7 JUNI 2013 (EN IN VOORKOMEND GEVAL OP EEN TWEDE BUITENGEWONE
ALGEMENE VERGADERING OP 26 JUNI 2013)
TE 2018 ANTWERPEN, PLANTIN EN MORETUSLEI 220**

VOLMACHT

OM EEN AANDEELHOUDER OP DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING
TE VERTEGENWOORDIGEN

Ondergetekende:

_____ [naam],

met woonplaats te _____

_____ [adres]

[OF]

_____ [naam],

_____ [rechtsvorm],

met maatschappelijke zetel te _____

_____ [plaats],

ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer _____
[ondernemingsnummer], geldig vertegenwoordigd door

_____ [naam en functie]

en _____ [naam en functie]

eigenaar van _____ [aantal] aandelen van de naamloze vennootschap Serviceflats Invest, openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, met zetel te 2018 Antwerpen, Plantin en Moretuslei 220, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen onder nr. 0456.378.070 ("**SFI**" of de "**Vennootschap**").

Geeft hierbij bijzondere volmacht aan:

_____ [naam],

met woonplaats te _____

_____ [adres]

[OF]

_____ [naam],

_____ [rechtsvorm],

met maatschappelijke zetel te _____

_____ [plaats], ingeschreven in het

rechtspersonenregister onder nummer _____ [ondernemingsnummer],
geldig vertegenwoordigd door

_____ [naam en functie]

en _____ [naam en functie]

Om hem/haar te vertegenwoordigen op de buitengewone algemene vergadering van SFI van vrijdag 7 juni 2013 om 11:00 uur, op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, en indien het aanwezigheidsquorum op de eerste buitengewone algemene vergadering niet bereikt wordt, op een tweede buitengewone algemene vergadering die zal gehouden worden op woensdag 26 juni 2013 om 15:00 uur op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.

Deze buitengewone algemene vergadering heeft de volgende agenda:

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. 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.

Ondergetekende geeft hierbij aan de volmachtdrager volgende instructies om op de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap als volgt te stemmen op de voormelde agendapunten (**gelieve de gemaakte keuze te omcirkelen**):

AGENDAPUNT	AANVAARDEN	VERWERPEN	ONTHOUDEN
Titel I – Doelwijziging			
I.1. Kennisname bijzonder verslag Raad van Bestuur			
I.2. Kennisname staat van activa en passiva			
I.3. Kennisname verslag Commissaris over staat van activa en passiva			
I.4. Doelwijziging	Aanvaarden	Verwerpen	Onthouden
Titel II – Beleggingsbeleid			
II.1. Beleggingsbeleid	Aanvaarden	Verwerpen	Onthouden
Titel III – Overige wijzigingen aan de statuten			
III.1. Wijzigingen in het kader van ICB-Wet	Aanvaarden	Verwerpen	Onthouden
III.2. Wijziging in het kader van Besluit Vrijstelling Successierechten	Aanvaarden	Verwerpen	Onthouden
Titel IV – Coördinatie van de statuten			
IV.1. Coördinatie	Aanvaarden	Verwerpen	Onthouden
Titel V – Volmacht			
V.1. Volmacht uitvoering beslissingen	Aanvaarden	Verwerpen	Onthouden
V.2. Volmacht vervullen formaliteiten	Aanvaarden	Verwerpen	Onthouden

De volmachtdrager kan in het bijzonder deelnemen aan iedere andere buitengewone algemene vergadering met dezelfde dagorde in het geval de eerste buitengewone algemene vergadering niet rechtsgeldig zou kunnen beslissen of niet zou worden gehouden op de hiervoor vermelde datum, onverminderd de in artikel 536, §2 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde formaliteiten die vervuld moeten worden door de aandeelhouder om te worden toegelaten tot de tweede buitengewone algemene vergadering, zoals beschreven in de oproeping tot de tweede buitengewone algemene vergadering.

Te dien einde kan de volmachtdrager alle akten, stukken, notulen, aanwezigheidslijsten, registers, bevestigingen, kennisgevingen en ieder ander document verlijden en ondertekenen, stemmen of zich onthouden bij de stemming over alle voorstellen tot wijziging, weglating of toevoeging van een agendapunt, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en in het algemeen alles doen dat nuttig of noodzakelijk is voor de uitvoering van deze volmacht, voor zover nodig met belofte van bekrachtiging.

Ondergetekende verbindt er zich hierbij toe om de volmachtdrager schadeloos te stellen voor elke schade die hij/zij zou kunnen oplopen ten gevolge van enige handeling gesteld ter uitvoering van deze volmacht, op voorwaarde evenwel dat hij/zij de grenzen van zijn/haar bevoegdheden heeft nageleefd. Verder verbindt ondergetekende zich ertoe niet de nietigheid van enig besluit goedgekeurd door de volmachtdrager te vorderen en geen enkele schadevergoeding van hem/haar te vorderen, op voorwaarde evenwel dat laatstgenoemde de grenzen van zijn/haar bevoegdheden heeft nageleefd.

De volmachtdrager geniet dezelfde rechten als de aldus vertegenwoordigde aandeelhouder, en inzonderheid het recht om het woord te voeren, om vragen te stellen tijdens de buitengewone algemene vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen.

De aandeelhouder mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. In afwijking hiervan kan (i) de aandeelhouder afzonderlijke gevolmachtigden aanstellen voor elke vorm van aandelen die hij bezit, alsook voor elk van zijn effectenrekeningen, indien hij aandelen van SFI aanhoudt op meer dan één effectenrekening en (ii) een als aandeelhouder gekwalificeerd persoon die evenwel beroepshalve optreedt voor rekening van andere natuurlijke of rechtspersonen, volmacht geven aan elk van die andere natuurlijke of rechtspersonen of aan een door hen aangeduide derde.

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 (Plantin en Moretuslei 220, 2018 Antwerpen) of kan worden gedownload via de website van de Vennootschap (www.sfi.be). Deze volmacht dient aan de Vennootschap te worden bezorgd op de hieronder beschreven wijze.

De kennisgeving van de volmacht aan de Vennootschap dient schriftelijk te gebeuren (Plantin en Moretuslei 220, 2018 Antwerpen of fax 03/222.94.95). Deze kennisgeving kan ook langs elektronische weg geschieden, op het adres: aandeelhouders@sfi.be.

De Vennootschap moet de volmacht uiterlijk op zaterdag 1 juni 2013 ontvangen (ingeval het aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt op de eerste buitengewone vergadering, en een tweede buitengewone algemene vergadering met dezelfde agenda zal worden gehouden op woensdag 26 juni 2013, en nog geen volmachtformulier werd bezorgd aan de Vennootschap, moet de Vennootschap de volmacht met betrekking tot die tweede buitengewone algemene vergadering uiterlijk op donderdag 20 juni 2013 ontvangen hebben).

Voor de berekening van de regels inzake quorum en meerderheid wordt uitsluitend rekening gehouden met de volmachten die zijn ingediend door de aandeelhouders die voldoen aan de in

artikel 536, §2 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde formaliteiten die vervuld moeten worden om tot de (eerste, respectievelijk tweede) vergadering te worden toegelaten (zoals beschreven in de respectievelijke oproepingen).

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 549, tweede lid W.Venn. in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de gevolmachtigde zijn stem uit overeenkomstig de instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende tenminste 1 jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 547bis, §4 W.Venn. tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

Zoals aangegeven in de oproeping voor de Buitengewone Algemene Vergadering (en volgens de daarin aangegeven modaliteiten), kunnen aandeelhouders die alleen of gezamenlijk 3% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bezitten, punten op de agenda van de Buitengewone Algemene Vergadering plaatsen en voorstellen van besluit (met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen) indienen tot uiterlijk donderdag **16 mei 2013** (artikel 533ter W.Venn.). De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen (zoals aangegeven in de oproeping). In voorkomend geval zal de Vennootschap tegelijkertijd, op haar website, aan haar aandeelhouders een formulier ter beschikking stellen dat gebruikt kan worden voor het stemmen bij volmacht, aangevuld met de bijkomende te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die op de agenda geplaatst zouden zijn, en/of louter met de voorstellen tot besluit die geformuleerd zouden zijn. De volmachten die ter kennis worden gebracht van de Vennootschap vóór de bekendmaking van een aangevulde agenda, blijven geldig voor de op de agenda opgenomen te behandelen onderwerpen waarvoor zij gelden, met dien verstande dat de volmachtdrager, voor de op de agenda opgenomen te behandelen onderwerpen waarvoor nieuwe voorstellen tot besluit zijn ingediend, tijdens de vergadering kan afwijken van de eventuele instructies van de volmachtgever, indien de uitvoering van die instructies de belangen van de volmachtgever zou kunnen schaden. De volmachtdrager moet de volmachtgever daarvan in kennis stellen.

Wat nieuw te behandelen onderwerpen betreft die in voorkomend geval in de agenda zouden worden opgenomen, dient de volmachtgever een keuze te maken:

- De volmachtdrager is gemachtigd om te stemmen over de nieuw te behandelen onderwerpen die op de agenda zijn opgenomen.* [OF]**
- De volmachtdrager moet zich onthouden om te stemmen over de nieuw te behandelen onderwerpen die op de agenda zijn opgenomen.***

[*Het vakje aankruisen dat overeenstemt met de gekozen optie.]

_____ [datum]

[handtekening laten voorafgaan door de woorden “goed voor volmacht”]