

SERVICEFLATS INVEST

Naamloze Vennootschap

Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht

Maatschappelijke zetel: Plantin en Moretuslei 220, 2018 Antwerpen

Ondernemingsnummer: 0456.378.070 (Antwerpen)

(“SFI” of de “Vennootschap”)

BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 604 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

**BETREFFENDE DE BIJZONDERE OMSTANDIGHEDEN WAARIN GEBRUIK KAN WORDEN GEMAAKT VAN HET
TOEGESTAAN KAPITAAL (O.M. BIJ WIJZE VAN UITGIFTE VAN AANDELEN, CONVERTEERBARE OBLIGATIES
EN WARRANTS) EN DE DOELEINDEN DIE DAARBIJ KUNNEN WORDEN NAGESTREEFD**

Inleiding

Dit bijzonder verslag wordt door de raad van bestuur van de Vennootschap (de "**Raad van Bestuur**") overeenkomstig artikel 604 van het Wetboek van vennootschappen ("**W.Venn.**") opgesteld. Dit verslag heeft betrekking op het voorstel tot hernieuwing van de machtiging aan de Raad van Bestuur tot verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal (o.m. door middel van de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en warrants). Dit voorstel zal worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden op of rond 28 februari 2014 ("**BAV I**") en, indien het vereiste aanwezigheidsquorum niet zou zijn bereikt op BAV I, aan de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden op of rond 19 maart 2014 ("**BAV II**").

In dit bijzonder verslag zal overeenkomstig artikel 604 W.Venn. nader worden aangegeven in welke omstandigheden de Raad van Bestuur van deze bevoegdheid tot kapitaalverhoging kan gebruikmaken en welke doelstellingen de Raad van Bestuur er onder meer mee zal kunnen nastreven.

Voorstel tot hernieuwing van de machtiging aan de Raad van Bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal en tot uitgifte van (o.m.) aandelen, converteerbare obligaties en warrants

1. Algemeen

Op 27 juni 2012 verleende de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap de machtiging aan de Raad van Bestuur om in het kader van het toegestaan kapitaal het maatschappelijk kapitaal gedurende een periode van vijf jaar te verhogen ten belope van een maximumbedrag van EUR 60.744.395.

De Raad van Bestuur heeft het voornemen om aan BAV I, en, indien het vereiste quorum niet zou bereikt zijn, aan BAV II, een hernieuwing voor te stellen van zijn bevoegdheid om, in het kader van het toegestaan kapitaal, het volgestort maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap ten belope van een maximumbedrag van EUR 60.744.395 te verhogen.

2. Omschrijving van het voorstel tot hernieuwing van de machtiging aan de Raad van Bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal en tot uitgifte van (o.m.) aandelen, converteerbare obligaties en warrants

De Raad van Bestuur zal, bij de hernieuwing van zijn machtiging, in het kader van het toegestaan kapitaal gemachtigd zijn om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van EUR 60.744.395. Deze machtiging zal worden verleend voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de notulen van BAV I of, in geval van een carensvergadering, BAV II.

2.1. Bevoegdheid tot onmiddellijke kapitaalverhoging

De aan de Raad van Bestuur verleende machtiging zal zowel voor een kapitaalverhoging in geld als in natura gelden. Voormelde machtiging zal eveneens betrekking hebben op een kapitaalverhoging door omzetting van reserves. In het verlengde hiervan zullen ook andere vermogensbestanddelen, met name uitgiftepremies en overgedragen winsten omgezet kunnen worden in kapitaal evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de Vennootschap) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten. De Raad van Bestuur zal daarbij nieuwe aandelen met dezelfde of met verschillende rechten (o.m. inzake stemrecht, dividendrecht (o.m. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend) en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen kunnen uitgeven en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten.

2.2. Bevoegdheid tot uitgestelde kapitaalverhoging

Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, zal de Raad van Bestuur eveneens warrants (al dan niet aan een ander effect gehecht), converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen kunnen uitgeven. Deze effecten zullen aanleiding kunnen geven tot de creatie van nieuwe aandelen met dezelfde of met verschillende rechten als de bestaande aandelen (naar analogie met wat geldt in het kader van de bevoegdheid tot onmiddellijke kapitaalverhoging zoals omschreven in punt 2.1. hierboven). In dat kader kan de Raad van Bestuur de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten. De Raad van Bestuur zal hierbij steeds de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op, en de statuten van, de Vennootschap naleven.

Ter gelegenheid van de verhoging van het geplaatst kapitaal, verwezenlijkt binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal, zal de Raad van Bestuur de bevoegdheid hebben een uitgiftepremie te vragen. Indien de Raad van Bestuur hiertoe besluit, dient deze uitgiftepremie op een

onbeschikbare reserverekening te worden geboekt die op dezelfde voet als het kapitaal, de waarborg der derden zal uitmaken. Deze uitgiftepremie zal slechts verminderd of afgeschaft kunnen worden bij besluit van de algemene vergadering, beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting van kapitaal zoals hierboven voorzien.

3. Specifieke omstandigheden en doeleinden voor het gebruik van het toegestaan kapitaal (o.m. middels uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en warrants)

De techniek van het toegestaan kapitaal staat een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid, vertrouwelijkheid, efficiëntie, kostenbeperking en/of snelheid van uitvoering toe. In het licht van deze kenmerken is het opportuun voor een optimaal bestuur van de Vennootschap om de Raad van Bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal bevoegdheid tot kapitaalverhoging te verlenen. De uitvoerige en tijdrovende procedure van het bijeenroepen van een buitengewone algemene vergadering voor een kapitaalverhoging of voor een uitgifte van converteerbare obligaties of warrants kan bijvoorbeeld in bepaalde omstandigheden belemmerend zijn voor een snelle en efficiënte reactie op de fluctuaties op de kapitaalmarkten of bepaalde interessante mogelijkheden die zich zouden aanbieden voor de Vennootschap, o.m. met het oog op het reduceren van de (wettelijk¹ tot 65% beperkte) schuldgraad van de Vennootschap door verhoging van het eigen vermogen.

De bijzondere omstandigheden waarin en de doeleinden waartoe de Raad van Bestuur het toegestaan kapitaal kan aanwenden, situeren zich fundamenteel in de context van het behoud en de ontwikkeling van het vennootschapsbelang van de Vennootschap.

Gelet op de onmogelijkheid om *a priori* een limitatieve opsomming te geven van de bijzondere omstandigheden waarin en de doeleinden waartoe de Raad van Bestuur het toegestaan kapitaal kan aanwenden, dienen de hieronder vermelde omstandigheden en doeleinden niet als limitatief te worden beschouwd.

De Raad van Bestuur neemt zich voor om van voornoemde machtiging onder het toegestaan kapitaal gebruik te maken onder meer in de gevallen waarin de Raad van Bestuur van oordeel is dat, in het belang van de Vennootschap, een besluitvorming middels algemene vergadering niet gewenst of opportuun zou zijn.

De Raad van Bestuur zou bijvoorbeeld gebruik kunnen maken van het toegestaan kapitaal wanneer één of meer van volgende omstandigheden voorhanden zijn:

- het aangewezen blijkt om snel en/of flexibel op marktopportunities te kunnen inspelen, meer bepaald (doch niet uitsluitend) met het oog op de financiering (geheel of gedeeltelijk) van partnerships of van overnames van ondernemingen en/of belangrijke activa, het aantrekken van eventuele nieuwe partners of aandeelhouders tot de kapitaalstructuur van de Vennootschap, of het verbreden van de internationale dimensie

¹ Artikel 53 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

van de aandeelhoudersstructuur, steeds met respect van de uitdrukkelijke en dwingende wettelijke beperkingen die op enig ogenblik zouden gelden;

- er een financieringsnood of financieringsopportunity rijst, waarbij de relevante marktomstandigheden of kenmerken van de beoogde financiering een snel en/of flexibel optreden van de Vennootschap aangewezen maken;
- de Raad van Bestuur wenst over te gaan tot kapitaalverhoging in het kader van een keuzedividend, ongeacht of in dit kader het (geheel of een deel van het) dividend rechtstreeks wordt uitbetaald in aandelen dan wel het dividend wordt uitgekeerd in contanten en vervolgens kan worden ingeschreven, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk op nieuwe aandelen, telkens al dan niet met een bijkomende opleg in geld.
- een voorafgaande bijeenroeping van een algemene vergadering zou leiden tot een te vroege aankondiging van de betrokken verrichting, hetgeen in het nadeel van de Vennootschap zou kunnen zijn;
- de kosten verbonden aan het bijeenroepen van een algemene vergadering niet in verhouding zijn met het bedrag van de voorgenomen (rechtstreekse of uitgestelde) kapitaalverhoging;
- omwille van dringendheid van de situatie blijkt dat het op korte termijn doorvoeren van een kapitaalverhoging of het uitgeven van converteerbare obligaties of warrants aangewezen is in het belang van de Vennootschap.

Elke beslissing van de Raad van Bestuur om het kapitaal te verhogen of om converteerbare obligaties of warrants uit te geven is onderworpen aan de wettelijke beperkingen uiteengezet in artikels 603-606 W.Venn. en de (op het betrokken ogenblik) specifieke regelgeving die desgevallend van toepassing is op de Vennootschap.

4. Bijzondere regels inzake kapitaalverhoging in geld en in natura in het algemeen en in het kader van een keuzedividend in het bijzonder

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592-598 en 606 W.Venn., kan de Raad van Bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht² wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist).

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 8.1 van de statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

² Overeenkomstig artikel 13, §1 van het van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 8.2 van de statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 8.2 van de statuten zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Gedaan op 15 januari 2014,

Voor de Raad van Bestuur van SFI,

W. PINTENS
GEDELEGEERD BESTUURDER

P. VAN HEUKELOM
GEDELEGEERD BESTUURDER