

INFORMATIEBULLETIN
MET BETREKKING TOT DE PRAKTISCHE ASPECTEN VAN DE VOORGENOMEN
AANDELENSPLITSING VAN SFI

De Raad van Bestuur van Serviceflats Invest NV (“**SFI**” of de “**Vennootschap**”) (de “**Raad van Bestuur**”) heeft op 15 januari 2014 een voorstel tot splitsing van alle (gewone en bijzondere) aandelen van de Vennootschap (de “**Aandelensplitsing**”) goedgekeurd. De Raad van Bestuur zal een buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap bijeenroepen, op of rond 28 februari 2014 om 11:00 uur (“**BAV I**”), en in geval het vereiste aanwezigheidsquorum op BAV I niet zou worden bereikt, een tweede buitengewone algemene vergadering op of rond 19 maart 2014 om 11:00 uur (“**BAV II**”), waarop de aandeelhouders zullen worden verzocht om (o.m.) dit voorstel tot Aandelensplitsing, en de daarmee gepaard gaande statutenwijziging¹, goed te keuren.

Dit Informatiebulletin bevat een nadere toelichting bij de voorgenomen Aandelensplitsing, en de praktische modaliteiten ervan. De statutenwijziging die zou voortvloeien uit de voorgenomen Aandelensplitsing, dient (op datum van dit Informatiebulletin) nog de goedkeuring te bekomen van de FSMA.

Dit Informatiebulletin wordt ter beschikking gesteld van de aandeelhouders van de Vennootschap, ter verduidelijking van de praktische aspecten die verbonden zijn aan de voorgenomen splitsing van de aandelen in de Vennootschap. Dit Informatiebulletin is op geen enkele wijze bedoeld om een (al dan niet openbaar) aanbod uit te maken van nieuwe effecten in de Vennootschap. Deze informatie vormt geen aanbod of verzoek om in te schrijven op aandelen van SFI of om deze te verwerven. De Vennootschap is niet gehouden om in dit kader een prospectus op te stellen aangezien de gesplitste aandelen de reeds uitgegeven aandelen (van dezelfde categorie) vervangen, zonder verhoging van het geplaatst kapitaal (artikel 18, §1, eerste lid, b) en §2, eerste lid, b) van de Prospectuswet²). Dit Informatiebulletin wordt louter ter informatie verstrekt door de Vennootschap en doet geen rechten ontstaan in hoofde van de aandeelhouders, belanghebbenden of enige andere personen. De Vennootschap aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de correctheid of volledigheid of het gebruik van, noch verplichting tot het up-to-date houden van, de informatie opgenomen in dit Informatiebulletin of op de website van de Vennootschap. De Vennootschap kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele negatieve gevolgen van de voorgenomen aandelensplitsing. Deze informatie mag niet worden begrepen als het geven van een advies of het doen van een aanbeveling en er mag niet op worden vertrouwd als de basis voor enige beslissing of handeling.

* * *

¹ Voor kennisname van de volledige agenda van BAV I en BAV II wordt verwezen naar de oproeping voor BAV I, resp. BAV II, zoals gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en De Tijd. De oproeping zal eveneens tijdig ter beschikking worden gesteld op de website van de Vennootschap (www.sfi.be).

² Wet van 16 juni 2006 met betrekking tot openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, BS 21 juni 2006.

1. Omschrijving van de Aandelensplitsing

1.1. Aandelensplitsing en splitsingsratio

De Raad van Bestuur stelt voor om één aandeel SFI te splitsen in duizend (1.000) aandelen (de “**Splitsingsratio**”).

Mits de goedkeuring van de aandeelhouders, zal elk SFI-aandeel, coupon nr. 18 aangehecht, met ingang op of rond 5 maart 2014 (in geval van goedkeuring op BAV I) of op of rond 24 maart 2014 (in geval van goedkeuring op BAV II), worden vertegenwoordigd door 1.000 SFI-aandelen, met coupon nr. 1 aangehecht (in totaal 10.210.000 SFI-aandelen (de “**Gesplitste Aandelen**”)).

De Gesplitste Aandelen zullen dezelfde rechten behouden als voordien, zij het per Gesplitst Aandeel *a rato* van 1/1.000ste ervan. De Aandelensplitsing is bijgevolg volledig neutraal, en de positie van de aandeelhouders zal geenszins worden verwaterd.

De Aandelensplitsing bevordert de liquiditeit van het SFI-aandeel, evenals de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid ervan (in het bijzonder voor de particuliere aandeelhouder), wat in het belang wordt geacht van de Vennootschap en haar aandeelhouders.

1.2. Notering van de gewone Gesplitste Aandelen

De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de notering van de gewone Gesplitste Aandelen en beoogt dat op of rond woensdag 5 maart 2014 (indien de Aandelensplitsing wordt goedgekeurd op BAV I), respectievelijk op of rond maandag 24 maart 2014 (indien de Aandelensplitsing wordt goedgekeurd op BAV II), de gewone Gesplitste Aandelen zullen noteren en verhandelbaar zijn op Euronext Brussels.

1.3. Vorm van de Gesplitste Aandelen

De Gesplitste Aandelen zullen bestaan onder gedematerialiseerde vorm op een effectenrekening bij een financiële instelling, tenzij zij aandelen vertegenwoordigen die op naam zijn ingeschreven in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap (in welk geval zij eveneens op naam zullen zijn). Voor een bijkomende toelichting bij (vroegere) aandelen aan toonder, wordt verwezen naar punt 4.3 van dit Informatiebulletin.

1.4. Aantal aandelen na de Splitsing

Op datum van dit Informatiebulletin wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 10.210 aandelen (10.060 gewone aandelen (ISIN-Code BE0003677888) en 150 bijzondere aandelen). Als gevolg van de Aandelensplitsing en de toe te passen Splitsingsratio, zal het kapitaal van de Vennootschap met ingang op of rond 5 maart 2014 (BAV I), dan wel op of rond

24 maart 2014 (BAV II), worden vertegenwoordigd door 10.210.000 aandelen, waarvan 10.060.000 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen.

	PRE-SPLITSING	POST-SPLITSING
Gewone aandelen SFI	10.060	10.060.000
Bijzondere aandelen SFI	150	150.000
Totaal aantal aandelen SFI	10.210	10.210.000
(Hypothetische) beurswaarde van één (gesplitst) aandeel SFI o.b.v. de slotkoers van 15 januari 2014	EUR 14.000,00 / aandeel	EUR 14,00 / aandeel

De nieuwe ISIN-Code waaronder de gewone Gesplitste Aandelen zullen noteren is BE0974273055.

2. Neutraliteit van de Aandelensplitsing voor de (beurs)waarde van het SFI-aandeel

Met ingang op of rond woensdag 5 maart 2014 (indien de Aandelensplitsing wordt goedgekeurd op BAV I), respectievelijk op of rond maandag 24 maart 2014 (indien de Aandelensplitsing wordt goedgekeurd op BAV II), zal de beurskoers van een gewoon SFI-aandeel door duizend (1.000) worden gedeeld en op hetzelfde ogenblik zal het totaal aantal aandelen vermenigvuldigd worden met duizend (1.000). De Aandelensplitsing heeft met andere woorden geen invloed op de totale beurskoers van de gewone SFI-aandelen gehouden door haar aandeelhouders.

Alle rechten verbonden aan een aandeel SFI blijven relatief beschouwd dezelfde. Zo behoudt elk aandeel één stem, met dien verstande dat één stem een veel kleinere impact zal hebben op de stemresultaten (m.n. voorheen 1 op 10.210 en na de Aandelensplitsing 1 op 10.210.000). Het bedrag van de dividenduitkering per aandeel zal ingevolge de Splitsingsratio duizend (1.000) maal kleiner zijn, maar *in globo* heeft het loutere feit van de Aandelensplitsing geen impact op het stemrecht en recht op dividend, en is de Aandelensplitsing met andere woorden neutraal. In relatieve termen verandert de globale positie van elke individuele aandeelhouder niet.

Louter ten informatieve titel wordt vermeld dat de slotkoers van het SFI-aandeel op Euronext Brussels op 15 januari 2014 (EUR 14.000,00 vóór de Aandelensplitsing), ingevolge de Aandelensplitsing (mocht deze ingang vinden per 15 januari 2014) afgerond EUR 14,00 zou bedragen.

3. Neutraliteit van de Aandelensplitsing ten aanzien van het woonvoorrangrecht³ en de vrijstelling van successierechten

3.1. Modaliteiten Woonvoorrangrecht

De houder van de door de Vennootschap publiek aangeboden aandelen, of de door deze aangeduide begunstigde, geniet onder bepaalde voorwaarden een recht op woonvoorrang in een serviceflat. Op datum van dit Informatiebulletin dient men om als “houder” van een woonvoorrangrecht (overeenkomstig artikel 3 van de Modaliteiten Woonvoorrangrecht) te kunnen worden beschouwd, een “natuurlijke of rechtspersoon, eigenaar van minstens tien volgestorte aandelen” van de Vennootschap te zijn.

De Aandelensplitsing is neutraal voor het woonvoorrangrecht. De voorwaarden om van dit woonvoorrangrecht te kunnen (blijven) genieten, zullen (*mutatis mutandis*) dezelfde blijven, met dien verstande dat deze modaliteiten op louter technische wijze zullen worden aangepast ingevolge de Aandelensplitsing. Zo zal het relevante aantal aandelen om na de Aandelensplitsing van het recht op woonvoorrang te kunnen (blijven) genieten (*cf. supra*, 10 aandelen vóór de aandelensplitsing), 10.000 aandelen bedragen, om zodoende de Splitsingsratio te reflecteren.

3.2. Vrijstelling Successierechten

Mits voldaan wordt aan een aantal strikte voorwaarden, genieten de erfgenamen van de houders van aandelen in SFI van een vrijstelling van successierechten op het vrijstelbare bedrag zoals bepaald in de toepasselijke regelgeving⁴.

Aangezien de Aandelensplitsing als neutraal dient te worden beschouwd, zullen de voorwaarden verbonden aan de maatschappelijke rechten in SFI die in aanmerking komen voor de vrijstelling van successierechten, na de Aandelensplitsing in acht moeten worden genomen ten aanzien van de (relevante) Gesplitste Aandelen, die ingevolge de Aandelensplitsing de betrokken rechten van de aandeelhouders vertegenwoordigen.

4. Praktische modaliteiten van de Aandelensplitsing

Elk aandeel in SFI zal, met ingang op of rond woensdag 5 maart 2014 (in geval van goedkeuring op BAV I), of, in voorkomend geval, met ingang op of rond maandag 24 maart 2014 (in geval van goedkeuring op BAV II), vertegenwoordigd worden door duizend (1.000) SFI-aandelen.

³ De modaliteiten van het recht op woonvoorrang kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (<http://www.sfi.be/docs/woonvoorrang.pdf>).

⁴ Hiervoor wordt verwezen naar artikel 55bis Vlaams Wetboek Successierechten en het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995 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, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het “**Besluit Successierechten**”).

Alle SFI-aandelen zullen het voorwerp vormen van de Aandelensplitsing. Het betreft zowel de gewone als de bijzondere aandelen, ongeacht hun vorm (op naam of in gedematerialiseerde vorm, met inbegrip van de aandelen aan toonder die niet uiterlijk op 31 december 2013 werden omgezet, en die bijgevolg werden ingeschreven op een effectenrekening op naam van de Vennootschap – zie verder).

4.1. Aandeelhouder met gedematerialiseerde aandelen op een effectenrekening

Elk aandeel SFI aangehouden op een effectenrekening bij een financiële instelling wordt met ingang op of rond 5 resp. 24 maart 2014 automatisch vertegenwoordigd door duizend (1.000) gedematerialiseerde aandelen. Bij de meeste financiële instellingen gebeurt dit zonder kosten voor de aandeelhouder. Aandeelhouders kunnen bij twijfel contact opnemen met de financiële instelling waar zij hun aandelen SFI op een effectenrekening aanhouden.

Besluit: de aandeelhouder met gedematerialiseerde aandelen op een effectenrekening hoeft geen stappen te ondernemen in het kader van de Aandelensplitsing.

4.2. Aandeelhouder met aandelen op naam

Elk aandeel SFI op naam ingeschreven in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap, wordt met ingang op of rond 5 resp. 24 maart 2014 automatisch vertegenwoordigd door duizend (1.000) aandelen op naam, en dit zonder kosten voor de aandeelhouder op naam.

Besluit: de aandeelhouder met aandelen op naam hoeft geen stappen te ondernemen in het kader van de Aandelensplitsing.

4.3. Aandeelhouders van aandelen aan toonder

Met toepassing van de Wet Afschaffing Toondereffecten⁵ en overeenkomstig artikel 9 van de statuten van de Vennootschap (“Aard van de aandelen”), werden alle aandelen aan toonder die niet uiterlijk op 31 december 2013 werden omgezet, van rechtswege omgezet in gedematerialiseerde aandelen, en op naam van de Vennootschap ingeschreven op een effectenrekening, zonder dat de Vennootschap hierdoor de hoedanigheid van eigenaar van de betrokken aandelen heeft verworven. Tot de rechthebbende aandeelhouder zich bekend maakt en een inschrijving van de effecten op zijn naam verkrijgt, blijven de omgezette aandelen ingeschreven op naam van de Vennootschap (tot aan het moment van hun overdracht door de Vennootschap overeenkomstig de toepasselijke wetgeving).

De uitoefening van de rechten verbonden aan deze aandelen (o.a. deelname aan de algemene vergadering, stemrecht en dividendrecht) wordt geschorst en dit tot zolang een persoon, die rechtmatig zijn hoedanigheid van rechthebbende heeft kunnen aantonen, aanvraagt en verkrijgt dat zijn aandelen worden ingeschreven in het register van aandelen op naam of op een

⁵ Wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, BS 6 februari 2006.

effectenrekening. Aandeelhouders die hieromtrent meer informatie wensen te bekomen, wordt aangeraden om hun eigen juridisch en/of financieel adviseur te raadplegen.

De aandelen op de effectenrekening op naam van de Vennootschap (die de vroegere aandelen aan toonder vertegenwoordigen) maken tevens het voorwerp uit van de Aandelensplitsing.

Besluit: volledigheidshalve wordt vermeld dat indien de aandeelhouder die op 31 december 2013 nog steeds aandelen aan toonder bezat, zijn/haar aandeelhoudersrechten verder wenst uit te oefenen, hij/zij bepaalde stappen zal moeten ondernemen, zoals hoger aangegeven, maar dit staat los van de voorgenomen Aandelensplitsing. De aandeelhouder die op 31 december 2013 nog steeds aandelen aan toonder bezat, hoeft geen specifieke stappen te ondernemen in het kader van de Aandelensplitsing op zich.

* * *

De Paying Agent van de Vennootschap in het kader van de Aandelensplitsing is Euroclear Belgium.

Voor meer informatie omtrent de Aandelensplitsing kunnen aandeelhouders terecht bij:

Peter Van Heukelom
Algemeen Directeur Serviceflats Invest NV
Plantin en Moretuslei 220, 2018 Antwerpen
Tel.: +32 3 222 94 94
e-mail: peter.vanheukelom@sfi.be
www.sfi.be

Serviceflats Invest NV

Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht
Plantin en Moretuslei 220, 2018 Antwerpen, België
Ondernemingsnummer 0456.378.070 (RPR Antwerpen)