

# INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN “IMMO DEBT TOKENS” DOOR IMMOTOKENS REAL ESTATE A BV

Dit document is opgesteld door IMMOTOKENS REAL ESTATE A BV.

DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.

**15 augustus 2021**

WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN.

## Deel I. – Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieding

### 1.1. Risicofactoren verbonden aan Immotokens Real Estate A BV (hierna de “Emittent”)

#### 1.1.1. Voorafgaande opmerking

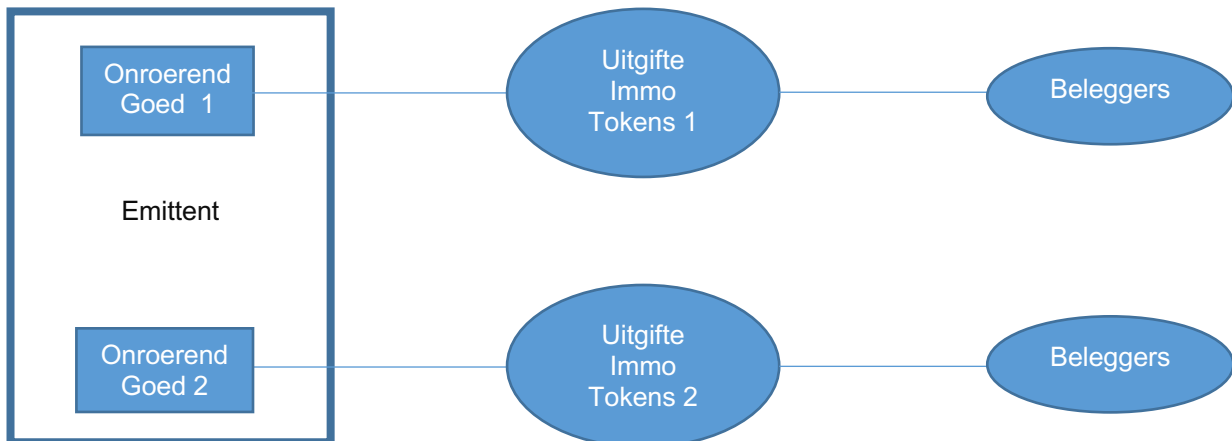
De Emittent is een besloten vennootschap naar Belgisch recht met als belangrijkste doelstelling de effectisering van onroerende goederen ten einde beleggers toe te laten onrechtstreeks in vastgoed te investeren.

De Emittent realiseert deze doelstelling via het ophalen van kapitaal bij het publiek ten einde onroerende goederen te verwerven met het oog op de verhuring en overdracht ervan. Het kapitaal wordt onder andere opgehaald middels de uitgifte van “getokeniseerde” schuldinstrumenten (de “**Immo Debt Tokens**”).

Via deze Immo Debt Tokens wordt aan potentiële beleggers (de “**Tokenhouders**”) een opportuniteit geboden om te investeren in vastgoed. Hoewel er reeds sinds een aantal decennia in België verschillende mogelijkheden worden aangeboden om onrechtstreeks in vastgoed te investeren, zijn de in het kader van deze uitgifte aangeboden Immo Debt Tokens (de “**Aangeboden Immo Debt Tokens**”) de eerste schuldinstrumenten die worden uitgegeven in de vorm van tokens die gecreëerd worden via *Distributed Ledger Technology* (hierna “**DLT**”). DLT is een type technologie dat de vastlegging van geëncrypteerde data in een *distributed ledger* ondersteunt.

De structuur van onderhavig aanbod is als volgt: de Emittent zal in de nabije toekomst appartement (hierna het “**Onroerend Goed**”) aankopen]. Voor dit Onroerend Goed zal er één reeks van Immo Debt Tokens worden uitgegeven, nl. de Aangeboden Immo Debt Tokens. De Aangeboden Immo Debt Tokens hebben dus uitsluitend betrekking op het Onroerend Goed. Een eventuele latere uitgifte van Immo Debt Tokens door de Emittent zullen steeds betrekking hebben op een ander onroerend goed, en strikt worden gescheiden van onderhavige uitgifte / de Aangeboden Immo Debt Tokens.

Visueel kan dit als volgt worden weergegeven:



#### 1.1.2. Risico's verbonden aan de activiteit van de Emittent

##### 1.1.2.1. Risico's verbonden aan de concentratie van de investering

De winsten verbonden aan de Aangeboden Immo Debt Tokens hangen uitsluitend af van de jaarlijkse huurinkomsten en/of gerealiseerde meerwaarden voortvloeiend uit de verkoop van het Onroerend Goed (samen de “**Opbrengsten**”), wat een concentratierisico met zich meebrengt. Een eventuele (tijdelijke) vermindering of afwezigheid van huurinkomsten of een gerealiseerde minderwaarde wordt eveneens uitsluitend gedragen door de beleggers die hebben ingeschreven op de Aangeboden Immo

Debt Tokens. Bijgevolg worden de inkomsten en risico's van verschillende onroerende goederen niet gepooled.

Het hogervermelde concentratierisico houdt onder meer in dat indien de huurinkomsten tegenvallen, dit een nadelig effect kan hebben op het rendement van de Aangeboden Immo Debt Tokens. Indien de verkoop van het Onroerend Goed gepaard gaat met een minderwaarde, bijvoorbeeld ten gevolge van een algemene daling van vastgoedprijzen, kan elke Tokenhouder slechts aanspraak maken op een *pro rata* deel van de verkoopopbrengst.

De Emittent zal in geen geval aansprakelijk kunnen worden gehouden voor tegenvallende Opbrengsten.

#### **1.1.2.2. Risico's verbonden aan een eventuele insolventie van de Emittent**

Er bestaat een risico dat ten gevolge van het faillissement van de Emittent de Tokenhouders de bedragen waarop zij aanspraak maken niet zouden kunnen recupereren. Het kan in beginsel niet worden uitgesloten dat de Emittent niet in staat is om haar verplichtingen na te komen.

#### **1.1.3. Risico's verbonden aan vastgoed**

##### **1.1.3.1. Risico's verbonden aan het Onroerend Goed**

Vanwege zijn aard kan het Onroerend Goed functioneel en/of fysiek verouderen, waardoor het zijn aantrekkelijkheid kan verliezen. In dat geval kunnen bijkomende investeringen noodzakelijk zijn die desgevallend kunnen wegen op de Opbrengsten.

Andere risico's kunnen bestaan in onder meer, maar niet beperkt tot, het (al dan niet volledig) teniet gaan van het Onroerend Goed, bodemverontreiniging, onteigening, asbest, natuurrampen, oorlog, terreur, ander calamiteiten en niet-gedekte schade of kosten door brand- of andere verzekeraars. Vóór de aankoop van het Onroerend Goed [werd/wordt] evenwel een due diligence uitgevoerd.

##### **1.1.3.2. Risico's verbonden aan de bouwactiviteiten ingeval van nieuwbouw**

Huidig aanbod heeft betrekking op een nog op te richten onroerend goed. De oprichting kan gepaard gaan met tegenpartijrisico's indien aannemers, onderaannemers, leveranciers, architecten of andere betrokken actoren hun verplichtingen niet nakomen.

##### **1.1.3.3. Risico's verbonden aan het cyclisch karakter van de vastgoedmarkt**

De vastgoedmarkt heeft een cyclisch karakter dat in het bijzonder verbonden is met de algemene economische toestand, de interestvoeten en de verwachtingen van de belangrijkste actoren met betrekking tot economische groei en inflatie. Een vertraging van de economie, een recessie of een crisis met een regionale, nationale of internationale draagwijdte kan een negatief gevolg hebben op de Opbrengsten.

#### **1.1.4. Risico's verbonden aan het aanbod**

##### **1.1.4.1. Risico's verbonden aan de beperkte liquiditeit en de waarde van de Immo Debt Tokens**

De Aangeboden Immo Debt Tokens zijn niet genoteerd en zullen niet genoteerd worden op een gereguleerde markt of op een MTF (Multilateral Trading Facility). De Emittent organiseert geen secundaire markt. De Aangeboden Immo Debt Tokens bieden bovendien geen bescherming tegen inflatie of monetaire erosie.

##### **1.1.4.2. Risico's verbonden aan de wijziging in financiële regelgeving of standpunt van de toezichthouder**

Het is mogelijk dat de uitgifte van de Aangeboden Immo Debt Tokens in de toekomst aan strengere of gewijzigde regelgeving wordt onderworpen, of de bevoegde toezichthouder haar standpunt daaromtrent herziet. Desgevallend zal de Emittent mogelijks kosten moeten maken om zich in regel te stellen, wat een invloed kan hebben op de Opbrengsten.

### 1.1.5. Risico's verbonden aan de COVID-19 pandemie en economische crisis

De huidige COVID-19 pandemie en de door de overheid genomen maatregelen kunnen een onvoorspelbare impact hebben op de vastgoedmarkt en op de Opbrengsten. Het risico op huurachterstand of leegstand stijgt over het algemeen tijdens economische of gezondheidscrisissen.

### 1.1.6. Risico's verbonden aan het gebruik van de website

Er kunnen zich technische storingen voordoen bij het gebruik van de website waar de Aangeboden Immo Debt Tokens worden aangeboden zoals, maar niet beperkt tot, inlog-, aankoop- of registratieproblemen, overbelasting van de server, cyberaanvallen (bv. hacking, phishing).

Deel II. – Informatie over de uitgevende instelling		
A. Identiteit van de uitgevende instelling		
1°	Zetel	<b>Engelhoekstraat 22B, 9800-Sint-Martens-Leerne</b>
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	0769577115
	Land van herkomst	België
	Webadres	<a href="http://www.immotokens.be">www.immotokens.be</a> (het "Platform")
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling	De Emittent heeft als enige activiteit het aanbieden van Immo Debt Tokens aan potentiële beleggers ten einde deze toe te laten om onrechtstreeks in vastgoed te investeren.
3°	Voor zover die informatie bekend is bij de uitgevende instelling of de aanvrager van de toelating tot de verhandeling, identiteit van de personen die meer dan 5 % van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit	Per 14/06/2021 bezitten de volgende personen meer dan 5 % van de aandelen van de Emittent:  (i) E. Warmoes bezit 100% van het kapitaal
4°	In verband met de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders:  - de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld;	Immotokens Real Estate A werd opgericht op 14/06/2021. Er werden dus nog geen belangrijke transacties verricht.

	- het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen.	
5°	De identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of leiders die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	<u>Raad van bestuur</u> De Emittent wordt bestuurd door één bestuurder, namelijk: E. Warmoes
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de sub 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring	De Emittent werd opgericht op 14/06/2021. Er werd dus geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt voor de sub 5° bedoelde personen.
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring	In de voorbije vijf jaar [werd geen lid van het bestuursorgaan noch van het dagelijks bestuur: (i) veroordeeld voor fraudemisdrijven; (ii) betrokken bij een faillissement, surséance of liquidatie; (iii) gesanctioneerd of officieel en openbaar beschuldigd door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties).  Geen van de leden van het bestuursorgaan of van het dagelijks bestuur is de afgelopen vijf jaar door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurders-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de uitgevende instelling. De emittent is niet betrokken in rechtszaken en/ of arbitrages.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaan geen familiebanden tussen de bestuursleden of de dagelijkse bestuurders. Er bestaat geen belangenconflict tussen de Emittent en de personen bedoeld sub 3° en 5°, of andere gerelateerde partijen.
<b>B. Financiële informatie over de uitgevende instelling</b>		
1°	Voor zover de uitgevende instelling op dat ogenblik al actief was, haar jaarrekening van de laatste twee boekjaren, in voorkomend geval geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van 11 juli 2018	De Emittent werd opgericht op 14/06/2021 en heeft derhalve nog geen beschikbare jaarrekening.

2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien	Het werkkapitaal van EUR 12.500 is toereikend om aan haar huidige verplichtingen te voldoen en dit minimaal voor een periode van 12 maanden volgend op de publicatiedatum van deze nota.
3°	Overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden	Toestand op 14/06/2021 (i) <u>Eigen vermogen</u> : EUR 12.500 (ii) <u>Schulden met waarborg</u> op: EUR 60.000; en (iii) <u>Schulden zonder waarborg</u> op: EUR 0.
4°	Beschrijving van elke wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring	[De Emittent] werd opgericht op 14/06/2021 en heeft derhalve nog geen laatste boekjaar. Er hebben zich in ieder geval geen wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie voorgedaan sinds de oprichting.

### C. Beschrijving van het onderliggend actief

1°	Het onderliggend actief is het Onroerend Goed, gelegen te Generaal Jacqueslaan 191, 1050 Elsene. Het bestaat uit de studentenkamer 42 op het 4 <sup>de</sup> verdiep voorzien van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privé badkamer met toilet, lavabo en douche</li> <li>• Internet aansluiting (vast of WIFI)</li> <li>• Aansluiting kabeltelevisie</li> <li>• Bureau</li> <li>• Kleding- en boekenkast</li> <li>• Bed (exclusief matras).</li> <li>• Calorimeters (betaling enkel van eigen verbruik: gas, water elektriciteit)</li> <li>• Dubbele beglazing</li> <li>• Epoxy vloeren (zeer onderhoudsvriendelijk)</li> <li>• Rookdetectoren met een brandcentrale (conform strengste veiligheidsnormen)</li> <li>• Volledig uitgeruste keuken per verdieping voor 4 kamers</li> <li>• Lift aanwezig</li> <li>• Fietsenstalling</li> </ul>
----	--

## Deel III. – Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

### A. Beschrijving van de aanbieding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	EUR 199.350
----	---	-------------

2°	Voorwaarden van de aanbieding	Elke in België gevestigde natuurlijke of rechtspersoon kan op de Aangeboden Immo Debt Tokens inschrijven volgens de procedure vastgelegd in de uitgiftevoorwaarden betreffende de Aangeboden Immo Debt Tokens (de "Uitgiftevoorwaarden").
	Minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	EUR 50, zijnde 3985 Aangeboden Immo Debt Tokens.  Indien evenwel op minder dan 30 % van de Aangeboden Immo Debt Tokens wordt ingeschreven, behoudt de Emittent zich het recht voor om de aanbieding te annuleren en de opgehaalde kapitalen terug te betalen.
	Minimum en/of maximumbedrag van de inschrijving per belegger	Minimumbedrag inschrijvingsbedrag per belegger: EUR 50, zijnde 1 Aangeboden Immo Token.  Geen maximumbedrag per belegger
3°	Totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	EUR 50 x 3985 Aangeboden Immo Debt Tokens = EUR 199.350
4°	Tijdschema van de aanbieding: aanvangs- en slotdatum van de aanbieding, uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten	De inschrijvingsperiode loopt vanaf de uitgave van deze nota tot 01/02/2022. De aanbieding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.  Indien op 01/02/2021 het minimumbedrag niet werd bereikt, kan de aanbiedperiode verlengd worden met maximaal [zes (6)] maanden. Daarna wordt de aanbieding definitief afgesloten op basis van het opgehaalde bedrag (dat evenwel minstens gelijk moet zijn aan het vooropgestelde minimumbedrag).
5°	Kosten ten laste van de belegger	De kosten met betrekking tot het Onroerend Goed worden aan-of doorgerekend aan de Tokenhouders, waaronder onder meer: de vergoeding van de beheerscontroleur, de onroerende voorheffing en andere grondlasten, de kosten met betrekking tot het Platform, de verzekeringen, de kapitaalkost van de Emittent, enz.)  De totale jaarlijkse kosten worden op het moment van deze nota geschat op 18,12% per Aangeboden Immo Token.
<b>B. Redenen voor de aanbieding</b>		
1°	Beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen	De ingezamelde bedragen zullen uitsluitend gebruikt worden om te investeren in het Onroerend Goed.
2°	Details van de financiering van het project dat de aanbieding tot doel heeft te verwezenlijken	Huidig aanbod heeft tot doel de aankoop van het Onroerend Goed te financieren. Het Onroerend Goed zal (i) worden verhuurd met het oog op het genereren van rendement aan de Tokenhouders in de vorm van uitgekeerde huurinkomsten, na verrekening van de hogervermelde kosten, en (ii) worden verkocht in overeenstemming met de bepalingen van de Uitgiftevoorwaarden, waarna de Tokenhouders eveneens

		recht zullen hebben op een proportioneel deel van de eventueel gerealiseerde meerwaarde.
3°	Andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van het vooropgestelde project	Er worden voor het vooropgestelde project geen andere externe financieringsbronnen aangewend.
<b>Deel IV. – Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten</b>		
<b>A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten</b>		
1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	<p>De Aangeboden Immo Debt Tokens zijn “getokeniseerde” schuldinstrumenten die rechten incorporeren op de inkomsten, de opbrengsten en de realisatiewaarde van het bij de uitgifte bepaalde onroerende goed. Een Immo Debt Token is geen obligatie: het rendement ligt niet vast en kan enkel uitgekeerd worden indien er voldoende (huur)inkomsten zijn. Evenmin is er enige kapitaalgarantie op de eindvervaldag. De Tokenhouders worden bij de overdracht van het Onroerend Goed uitsluitend terugbetaald op basis van hun aandeel in de verkoopprijs.</p> <p>De Aangeboden Immo Debt Tokens worden gecreëerd via DLT. In het bijzonder vormt elke transactie met een Aangeboden Immo Token een block op een Chromia blockchain, en kunnen de Aangeboden Immo Debt Tokens op deze blockchain verhandeld worden.</p> <p>Aan de Aangeboden Immo Debt Tokens zijn respectieve rechten en plichten verbonden die in de Uitgiftevoorwaarden uiteengezet worden en waartoe elke Tokenhouder zich dient te verbinden alvorens te kunnen inschrijven op de Aangeboden Immo Debt Tokens. De rechten en plichten blijven aan de Aangeboden Immo Debt Tokens verbonden, in welke handen zij ook overgaan.</p> <p>De Aangeboden Immo Debt Tokens zijn ondeelbaar.</p>
2°	Munt, benaming en nominale waarde	De Aangeboden Immo Debt Tokens worden uitgedrukt in Euro, dragen de benaming “Immo Debt Tokens” en hebben elk een nominale waarde van EUR 50.
3°	Vervaldatum en terugbetalingsmodaliteiten	<p>De Aangeboden Immo Debt Tokens hebben een vaste duur van dertig (30) jaar. Ze worden gedeeltelijk terugbetaald gedurende de looptijd in functie van de afschrijving van het Onroerend Goed, en gedeeltelijk bij de verkoop van het Onroerend Goed voor wat betreft het nog niet afgeschreven gedeelte van het Onroerend Goed. Evenwel is het terugbetaalde bedrag bij verkoop afhankelijk van de gerealiseerde verkoopprijs.</p> <p>Er worden overdrachtmomenten van het Onroerend Goed vastgelegd op vijf (5), tien (10) en vijftien (15) jaar na de datum van de uitgifte, overeenkomstig de beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van Tokenhouders (zie <i>infra</i> deel V). De Tokenhouders kunnen derhalve niet op elk</p>



		<p>moment beslissen om over te gaan tot de verkoop van het Onroerend Goed.</p> <p>Evenwel kan de Buitengewone Algemene Vergadering, wanneer zich een uitzonderlijke opportuniteit voordoet, beslissen om tot overdracht van het Onroerend Goed over te gaan buiten deze overdrachtmomenten (zie <i>infra</i> deel V).</p> <p>De verkoopopbrengst na overdracht van het Onroerend Goed wordt uitgekeerd 30 dagen na de overdracht.</p>
4°	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling bij insolventie	<p>De Aangeboden Immo Debt Tokens hebben onderling dezelfde rangorde (<i>pari passu</i>). De Aangeboden Immo Debt Tokens verlenen de Tokenhouders geen enkele voorrang of zekerheid.</p> <p>De rechten van de Tokenhouders zijn ondergeschikt aan de rechten van gewaarborgde schuldeisers.</p> <p>De Tokenhouders hebben voorrang op de aandeelhouders.</p>
5°	Beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	<p>De Aangeboden Immo Debt Tokens zijn vrij overdraagbaar. Een Tokenhouder die zijn tokens wenst over te dragen is evenwel gehouden zelf een koper te zoeken. De Emittent zal en kan in geen geval geacht worden twee of meer beleggers met elkaar in contact te brengen waardoor tussen deze Tokenhouders een verrichting tot stand kan komen.</p>
6°	Jaarlijkse rentevoet	<p>De Emittent verwacht een bruto huurrendement van 3,79% en 3% meerwaarde per jaar op het moment van de overdracht van het Onroerend Goed.</p> <p>Deze schatting is gebaseerd op de volgende parameters:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waarde van het Onroerend Goed waarin in het kader van deze aanbieding wordt geïnvesteerd: EUR 177.175</li> <li>- Verwachte huurinkomsten op jaarbasis: EUR 7.560</li> <li>- Verwachte kosten op jaarbasis: EUR 1369,8.</li> </ul>
7°	Datum waarop de rentevoet wordt uitgekeerd	<p>De variabele huurinkomsten op het Onroerend Goed worden jaarlijks uitgekeerd op de derde dag van de maand april. Indien deze dag niet op een werkdag valt, vindt de uitkering plaats op de eerstvolgende werkdag.</p> <p>De Emittent beschikt niettemin over de mogelijkheid om de variabele huurinkomsten halfjaarlijks uit te keren, in welk geval deze beschouwd zullen worden als een voorschot op de jaarlijkse uit te keren huurinkomsten. Dit voorschot zal worden verrekend op het moment waarop de jaarlijkse variabele huurinkomsten uitgekeerd worden op de bovenvermelde datum.</p>

**Deel V. – Alle andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan één of meerdere beleggers wordt gericht**

## **A. Vergaderingen van Tokenhouders**

### **1° Gemeenschappelijke bepalingen**

De vergaderingen van Tokenhouders worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur van de Emittent of diens vervanger gemandateerd door de raad van bestuur. De voorzitter en een door deze laatste aangeduide secretaris vormen het bureau. Elke Tokenhouder kan zich laten vertegenwoordigen op de vergadering door een volmachthebber, al dan niet een Tokenhouder. De raad van bestuur van de Emittent kan de vorm van de volmachten vaststellen.

Op elke vergadering wordt een aanwezigheidslijst gehouden.

### **2° Informatievergaderingen**

Jaarlijks wordt, ambtshalve en zonder oproeping, op de eerste vrijdag van de maand februari een informatievergadering belegd. Indien deze dag op een feestdag valt, vindt de vergadering plaats op de eerstvolgende werkdag. De vergadering wordt digitaal gehouden.

Bij deze gelegenheid zal de raad van bestuur toelichting geven bij de rekeningen betreffende de gebouwen en de vergadering inlichten over alle belangrijke elementen met betrekking tot het Onroerend Goed en de Aangeboden Immo Debt Tokens.

### **3° Buitengewone algemene vergaderingen**

De Emittent kan daarnaast, indien zij dit nodig acht en op uitsluitend initiatief van de raad van bestuur, een buitengewone algemene vergadering van Tokenhouders samenroepen, dewelke beslissingen kan nemen die bindend zijn voor alle Tokenhouders. De Emittent nodigt de Tokenhouders uit via een kennisgeving op het Platform. De vergadering wordt digitaal gehouden.

Voor de volgende beslissingen is de voorafgaande toestemming van de algemene vergadering van Tokenhouder vereist en zal in ieder geval een buitengewone algemene vergadering van Tokenhouders worden samengeroepen door de raad van bestuur van de Emittent:

- (i) De overdracht van het Onroerend Goed op één van de overdrachtmomenten, namelijk na vijf (5), tien (10) of vijftien (15) jaar vanaf de uitgiftedatum. Zes (6) maanden voor elk of aankomend overdrachtmoment wordt de Tokenhouder op de hoogte gebracht van het Overdrachtmoment en zullen zij kunnen instemmen met de Overdracht van het Onroerend Goed.  
  
Bij ongunstige marktomstandigheden, met inbegrip van daling van de vastgoedprijzen, kan het overdrachtmoment door de Buitengewone Algemene Vergaderingen van Tokenhouders worden uitgesteld;
- (ii) Uitzonderlijke opportuniteiten om het Onroerend Goed te verkopen buiten de vaste overdrachtmomenten, met inbegrip van de verkoop aan een vennootschap behorende tot de groep van de Emittent of EWS Consultancy Comm.V.;
- (iii) De eventuele uitbreiding of reconversie van het Onroerend Goed voor een bedrag dat hoger ligt dan 10 % van haar op dat ogenblik geldende verkoopwaarde. Alvorens dergelijke beslissing wordt genomen, moet de vergadering van Tokenhouders zich uitspreken over de financieringswijze ervan. Indien de financiering gebeurt middels een nieuwe uitgifte van Immo Debt Tokens, wordt aan de Tokenhouders een voorkeurrecht verleend. Zij kunnen dit voorkeurrecht uitoefenen gedurende een termijn van vijftien (15) dagen te rekenen van de dag van openstelling van de inschrijving;
- (iv) De aanstelling van een nieuwe beheercontroleur;
- (v) Wederopbouw indien het Onroerend Goed volledig of gedeeltelijk verwoest is;
- (vi) De wijziging van de uitgiftevoorwaarden van de Immo Debt Tokens.

De buitengewone algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen als de aanwezigen minstens de helft van de bestaande Aangeboden Immo Debt Tokens vertegenwoordigen. Is deze voorwaarde

niet vervuld, dan is een nieuwe bijeenroeping nodig. De tweede vergadering moet plaatsvinden binnen de maand volgend op de eerste vergadering en kan beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Aangeboden Immo Debt Tokens.

Elke Aangeboden Immo Debt Token heeft recht op één stem. Indien de eigendom van een Aangeboden Immo Debt Token verdeeld is tussen verschillende personen, heeft [de raad van bestuur/de bestuurder] het recht de daaraan verbonden stemrechten te schorsen totdat één enkele persoon werd aangewezen als Tokenhouder ten aanzien van de Emittent.

Elke beslissing tot wijziging van de Uitgiftevoorwaarden wordt genomen bij [vier vijfde] meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Alle andere beslissingen kunnen genomen worden met een [twee derde/gewone] meerderheid van de uitgebrachte stemmen. In alle gevallen worden onthoudingen in de teller noch in de noemer meegerekend.

#### **4° Notulen**

Er worden notulen opgesteld van elke buitengewone algemene vergadering van Tokenhouders. De notulen worden ondertekend door de leden van het bureau van de buitengewone algemene vergadering. De afschriften en uittreksels van de notulen worden ondertekend door een bestuurder van de Emittent.

#### **B. Beheercontroleur**

De Emittent zal een beheercontroleur aanwijzen om de belangen van de Tokenhouders te behartigen.

De beheercontroleur heeft de volgende taken:

- (a) De berekening van het exploitatieresultaat en het vereffeningssaldo goedkeuren en dienaangaande de nodige aanmerkingen maken en voorstellen doen. De [raad van bestuur/bestuurder] van de Emittent zal daartoe binnen de maand die volgt op de afsluiting van het boekjaar of de overdracht van het Onroerend Goed de berekening voorleggen aan de beheercontroleur. De beheercontroleur zal een verslag over de voornoemde berekening opstellen, binnen één maand na ontvangst ervan, waarin hij zijn oordeel over de gegrondheid van de verrichtingen en zijn mening over de juistheid van de rekeningen te kennen geeft;
- (b) De verrichtingen van de Emittent beoordelen en zijn mening geven over de gegrondheid ervan, in het bijzonder met het oog op de voorlichting van de Tokenhouders.

De beoordeling moet met name betrekking hebben op:

- (i) De nuttige besteding van de gelden en de bestemming van tijdelijke beleggingen;
  - (ii) De naleving voor de verschillende partijen van de overeenkomsten betreffende de verwerving, het beheer en de verhuring van het Onroerend Goed;
  - (iii) De verantwoording van eventuele verbouwings-, herstellings- of uitbreidingswerken;
  - (iv) De voorwaarden voor een eventuele overdracht;
  - (v) De bijeenroeping van de buitengewone algemene vergadering van Tokenhouders.
- (c) Advies te verlenen aan de raad van bestuur/bestuurder van de Emittent indien de reconversie betrekking heeft op 30% of minder van de bestaande oppervlakte van het Onroerend Goed;
  - (d) Het bijwonen van de buitengewone algemene vergaderingen van de Tokenhouders met raadgevende stem.

Voor de uitoefening van zijn taken heeft de beheercontroleur recht op toegang tot alle documenten van de Emittent die betrekking hebben op de uitkering van de bedragen verschuldigd aan de Tokenhouders. Hij kan het advies van deskundigen inwinnen in bijzondere gevallen die specifieke, technische kennis vereisen, wanneer dit geen onredelijke kost voor de Emittent met zich meebrengt.

#### **C. Fiscale behandeling van de Aangeboden Immo Debt Tokens**

Vanuit fiscaal oogpunt vormt een gedeelte van de betalingen door de Emittent aan de Tokenhouders een aflossing van het ingetekend bedrag. Dat gedeelte is niet belastbaar in België. Het saldo van de betalingen door de Emittent aan de Tokenhouders vertegenwoordigt een roerend inkomen en is in principe onderworpen aan roerende voorheffing. Er wordt hier evenwel geen complete analyse aangereikt betreffende alle fiscale aspecten verbonden aan de Aangeboden Immo Debt Tokens.

Tokenhouders dienen hun eigen belastingadviseurs te raadplegen met betrekking tot de gevolgen van de fiscale wetten van toepassing in hun staat van burgerschap, residentie, gewone verblijfplaats of domicilie en van de fiscale wetten van België betreffende het verkrijgen, aanhouden en overdragen van de Aangeboden Immo Debt Tokens en het verkrijgen van interestbetalingen, betalingen van de hoofdsom en/ of andere bedragen onder de Aangeboden Immo Debt Tokens.