

## **IMMO MECHELEN CITY CENTER NV**

Naamloze vennootschap naar Belgisch recht  
Maatschappelijke zetel: Havenlaan 12, 1080 Brussel  
RPR (Brussel) nr. 0635.828.862  
(de **Vennootschap** of de **Emittent**)

### **Openbaar aanbod tot inschrijving en toelating tot de verhandeling op Euronext Brussels van 28.500 Vastgoedcertificaten uitgegeven door Immo Mechelen City Center NV (het Aanbod)**

Inschrijvingsperiode: van 16 november 2015 tot 30 november 2015 om 16 uur (inbegrepen), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.

Uitgifteprijs van EUR 1.000 per Vastgoedcertificaat

Uitgiftedatum: 4 december 2015

Het Aanbod bestaat uit een openbare aanbieding in België.

#### **Lead Manager en Underwriter**



#### **WAARSCHUWING**

Dit product is een schuldinstrument. Een belegging in Vastgoedcertificaten houdt bepaalde risico's in. Het rendement van de Vastgoedcertificaten of de terugbetaling van het door beleggers geïnvesteerde bedrag is niet gegarandeerd. De Emittent is niet verplicht een vast bedrag aan interest op de Vastgoedcertificaten te betalen en het bedrag van enige betaling aan de Certificaathouders is afhankelijk van de resultaten van de Emittent. De verplichtingen van de Emittent ten opzichte van de Certificaathouders zijn achtergesteld aan enige andere schulden of verplichtingen van de Emittent. Vooraleer een investeringsbeslissing te nemen, dienen beleggers het volledige prospectus te raadplegen, die een beschrijving bevat van het Aanbod en van de risico's.

Datum van het Prospectus: 10 november 2015

## INHOUDSOPGAVE

1. SAMENVATTING.....	5
2. BELANGRIJKE INFORMATIE.....	27
2.1 Voorafgaande waarschuwing.....	27
2.2 Verantwoordelijkheid voor het Prospectus.....	27
2.3 Goedkeuring van het Prospectus.....	28
2.4 Toelating van de Vastgoedcertificaten tot de verhandeling.....	28
2.5 Verantwoordelijkheid voor de controle van de rekeningen.....	28
2.6 Verklaring Vastgoedschatter.....	29
2.7 Toekomstgerichte verklaringen.....	29
2.8 Afronding van financiële en statistische informatie.....	30
2.9 Informatie van derden.....	30
2.10 Beschikbare informatie.....	30
2.11 Beperingen op het Aanbod en op de verspreiding van het Prospectus.....	31
3. VERKLARENDE WOORDENLIJST.....	33
4. RISICOFACTOREN.....	40
4.1 Risico's verbonden aan het Gebouw.....	40
4.1.1 Risico verbonden aan functionele veroudering.....	40
4.1.2 Risico verbonden aan fysieke veroudering.....	41
4.1.3 Risico verbonden aan kwaliteitseisen.....	41
4.1.4 Risico verbonden aan het cyclisch karakter van de vastgoedmarkt.....	41
4.1.5 Risico verbonden aan de waardering van het Gebouw.....	42
4.1.6 Risico verbonden aan concurrentie of marktomstandigheden bij Overdracht.....	42
4.1.7 Risico verbonden aan stijgende exploitatiekosten.....	43
4.1.8 Risico verbonden aan de onderhoudsverplichtingen van de Emittent als verhuurder ..	43
4.1.9 Risico verbonden aan niet-gedekte schade.....	43
4.1.10 Risico verbonden aan het beroep op derden in verband met onderhoudsverplichtingen en beheerverplichtingen.....	43
4.1.11 Risico verbonden aan het tenietgaan van het Gebouw.....	44
4.1.12 Risico verbonden aan het contractueel in gebreke blijven van KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV.....	44
4.2 Risico's verbonden aan de Emittent.....	44
4.2.1 Risico verbonden aan concentratie.....	44
4.2.2 Risico verbonden aan de beperkte activa van de Emittent.....	45
4.2.3 Risico verbonden aan de overname van de rechten en verplichtingen van Mechelen City Center NV.....	45
4.2.4 Risico verbonden aan het beroep op dienstverleners.....	45
4.2.5 Risico verbonden aan bijkomende schulden van de Emittent en het toestaan door de Emittent van zakelijke zekerheden op het Gebouw.....	46
4.2.6 Risico verbonden aan juridische procedures.....	46
4.2.7 Risico verbonden aan beslag, insolventie of andere gebeurtenissen.....	47
4.3 Risico's verbonden aan de Huurders.....	47
4.3.1 Risico verbonden aan de afhankelijkheid van betalingen door de Huurders.....	47
4.3.2 Risico verbonden aan de solvabiliteit van de Huurders.....	47
4.3.3 Risico betreffende de uitvoeringsimmunititeit van Huurder 1 en 2.....	48
4.4 Risico's verbonden aan de Huurovereenkomsten.....	48
4.5 Risico's verbonden aan reglementering en wetgeving.....	49
4.5.1 Risico verbonden aan de bestaande en toekomstige wet- en regelgeving.....	49
4.5.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de fiscaliteit.....	49
4.6 Risico's verbonden aan de Vastgoedcertificaten.....	49
4.6.1 Risico verbonden aan de afwezigheid van een garantie.....	49
4.6.2 Risico verbonden aan het achtergesteld karakter van de Vastgoedcertificaten.....	50
4.6.3 Risico verbonden aan beslissingen van de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders.....	50
4.6.4 Risico verbonden aan de duur van de Vastgoedcertificaten.....	50

4.6.5	Risico verbonden aan de onzekerheid met betrekking tot het rendement van de Vastgoedcertificaten.....	50
4.6.6	Risico verbonden aan de onzekerheid met betrekking tot de terugbetaling van het geïnvesteerde bedrag.....	51
4.6.7	Risico verbonden aan belangenconflicten.....	51
4.6.8	Risico verbonden aan afhankelijkheid van het Euroclearsysteem .....	51
4.7	Risico's verbonden aan de markt in Vastgoedcertificaten.....	51
4.7.1	Risico verbonden aan de geschiktheid van de Vastgoedcertificaten als belegging voor bepaalde investeerders .....	51
4.7.2	Risico verbonden aan het ontbreken van een actieve markt .....	52
4.7.3	Risico verbonden aan een lagere koers .....	53
4.8	Risico's verbonden aan het Aanbod .....	53
4.8.1	Risico verbonden aan een vermindering van inschrijvingen .....	53
4.8.2	Risico op intrekking of annulering van het Aanbod .....	53
5.	OVERZICHT VAN DE TRANSACTIE .....	54
5.1	Algemeen .....	54
5.2	Structuur van de verwerving door de Emittent van het Gebouw .....	54
5.3	Aanwending van de opbrengst van het Aanbod.....	56
5.4	Vermogen van de verschuldigde en vervallen activa om middelen te genereren voor het doen van betalingen .....	56
5.5	Kasstromen na de Uitgiftedatum.....	56
5.6	Beschrijving van de partijen die betrokken zijn bij de transactie .....	57
6.	BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW .....	61
6.1	Commerciële beschrijving van het Gebouw .....	61
6.1.1	Algemeen.....	61
6.1.2	Samenvatting waarderingsverslag van het Gebouw uitgaande van de Crombrugghe & Partners	62
6.1.3	Beschrijving Huurder 1 Regie der Gebouwen .....	63
6.1.4	Beschrijving Huurder 2 Vlaamse Overheid .....	64
6.1.5	Beschrijving Huurder 3 KBC Bank .....	64
6.1.6	Locatie.....	64
6.1.7	Bereikbaarheid .....	64
6.1.8	Technische beschrijving van het Gebouw.....	65
6.1.9	Markt van kantorenverhuur in België en Mechelen.....	68
6.2	Juridische beschrijving van de rechten van de Emittent op het Gebouw .....	70
6.2.1	Algemene omschrijving .....	70
6.2.2	Beschrijving Mede-eigendom .....	71
7.	INFORMATIE IN VERBAND MET DE HUUROVEREENKOMST EN ANDERE VASTGOEDDOCUMENTEN .....	73
7.1	Beschrijving van Huurovereenkomst 1 .....	73
7.2	Beschrijving van Huurovereenkomst 2.....	81
7.3	Beschrijving van Huurovereenkomst 3.....	86
7.4	Beschrijving van Beheerovereenkomst.....	94
7.5	Beschrijving van de Verzekering.....	98
7.5.1	Brandverzekeringopolis Polisnummer IQ/72.468.099-0500 Site 1.....	98
7.5.2	Brandverzekeringopolis Polisnummer: IQ/72.694.324-0000.....	102
8.	STATUUT VAN DE VASTGOEDCERTIFICATEN.....	103
8.1	Algemene inleiding.....	103
8.2	Goedkeuring van de uitgifte van de Vastgoedcertificaten .....	103
8.3	Aanvangsdatum.....	103
8.4	Transparantie.....	103
8.5	Statuut van de Vastgoedcertificaten.....	104
1.	BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDCERTIFICATEN .....	105
2.	INSCHRIJVINGSPRIJS .....	106
3.	DUUR – EXIT .....	106

4.	VORDERINGSRECHTEN VAN DE CERTIFICAATHOUDER .....	107
5.	BETALINGEN .....	110
6.	VERTEGENWOORDIGING VAN CERTIFICAATHOUDERS .....	111
7.	BEHEERCONTROLEUR .....	113
8.	BELANGRIJKE DEELNEMINGEN .....	114
9.	SCHORSING VAN RECHTEN BIJ ONVERDEELDHEID .....	115
10.	VERJARING .....	115
11.	KENNISGEVINGEN .....	116
12.	MANDAAT BETAALAGENT .....	116
13.	TOEPASSELIJK RECHT, BEVOEGDE RECHTBANKEN EN TAAL .....	116
9.	INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE EMITTENT .....	117
9.1	Algemene informatie met betrekking tot de Emittent .....	117
9.2	Overzicht van de activiteiten van de Emittent .....	117
9.3	Belangrijkste aandeelhouders .....	118
9.3.1	Algemeen .....	118
9.3.2	Overdrachtsbeperkingen .....	118
9.4	Management en corporate governance.....	119
9.4.1	Raad van bestuur.....	119
9.4.2	Vertegenwoordiging.....	123
9.4.3	Algemene vergadering van aandeelhouders.....	123
9.5	Rechtszaken en arbitrages.....	124
10.	FINANCIËLE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE EMITTENT.....	126
10.1	Balans en resultatenrekening van rechtsvoorganger van Emittent zijnde Mechelen City Center NV .....	126
10.2	De aandelentransactie .....	128
10.3	De fusie de dato 2 november 2015.....	129
10.4	Financiële informatie van de Emittent op 1 november 2015 .....	130
	<i>Geattesteerde openingsbalans Emittent op 1 november 2015</i> .....	131
10.5	Prognose van balans en resultatenrekening van de Emittent voor de eerste drie werksjaren van 1 november 2015 tot 31 maart 2017, 1 april 2017 tot 31 maart 2018 en van 1 april 2018 tot 31 maart 2019.....	133
10.5.1	Inleiding .....	133
10.5.2	Assumpties en algemene toelichting met betrekking tot de financiële informatie van de Emittent .....	133
10.5.3	Simulatie van de balans en resultatenrekening van de Emittent voor de eerste drie werksjaren van 1 november 2015 tot 31 maart 2017, van 1 april 2017 tot 31 maart 2018 en van 1 april 2018 tot 31 maart 2019 .....	138
10.5.4	Mogelijke toepassing van artikelen 96 en 633 van het Wetboek van Vennootschappen .....	140
11.	KASSTROOMOVERZICHT EN VERWACHTE COUPONBEREKENING .....	142
11.1	Inleiding .....	142
11.2	Kasstroomoverzicht en verwachte couponberekening voor de eerste drie werksjaren van de Emittent van 1 november 2015 tot 31 maart 2017, van 1 april 2017 tot 31 maart 2018 en van 1 april 2018 tot 31 maart 2019.....	142
2.	Voor de periode van 1 april 2017 tot 31 maart 2018: .....	143
12.	HET AANBOD.....	145
12.1	Verwachte kalender van het Aanbod .....	145
12.2	Aard en voorwaarden van het Aanbod.....	145
12.2.1	Aard van het Aanbod .....	145
12.2.2	Voorwaarden van het Aanbod.....	145
12.2.3	Backstopverbintenis KBC Bank NV.....	146
12.3	Prijs van de Vastgoedcertificaten.....	146
12.4	Periode van het Aanbod en vervroegde afsluiting .....	146
12.5	Inschrijving .....	147
12.5.1	Algemeen .....	147

12.5.2	Minimum en maximumbedrag van inschrijvingen .....	147
12.6	Toewijzing en vermindering van inschrijvingen.....	147
12.7	Underwritingovereenkomst.....	148
12.8	Publicatie van de resultaten van het Aanbod .....	148
12.9	Uitgifte, levering en betaling van de Vastgoedcertificaten.....	149
12.10	Verhandeling en notering op Euronext Brussels.....	149
12.11	Financiële dienst .....	149
12.12	Kosten in verband met het Aanbod.....	149
12.13	Verkoopsbeperkingen .....	150
12.13.1	Verenigde Staten.....	151
12.13.2	Japan .....	151
12.13.3	Australië.....	151
12.13.4	Canada.....	151
13.	INFORMATIEVERSTREKKING NA AFLOOP VAN HET OPENBAAR BOD EN DE EVENTUELE TUSSENKOMST VAN EXPERTEN .....	152
13.1	Jaarlijkse infovergaderingen .....	152
13.2	Kennisgevingen.....	152
13.3	Mogelijkheid tot registratie op een maillijst .....	153
13.4	Periodieke informatieverschaffing en occasionele informatieverschaffing (bekendmaking van voorkennis).....	153
14.	CLEARING .....	154
15.	BELASTING .....	154
15.1	Belasting van het Exploitatieresultaat.....	155
15.2	Inkomstenbelasting .....	155
	Taks op de beursverrichtingen .....	156
15.3	Belasting van het Vereffeningssaldo .....	157
Bijlage 1	Openingsbalans en commissarisverslag Immo Mechelen City Center NV per 1 november 2015 .....	158
Bijlage 2	Rapport van KPMG met betrekking tot de verwachte balans en resultatenrekening van de Emittent voor het boekjaar van 1 november 2015 tot 31 maart 2017, het boekjaar van 1 april 2017 tot 31 maart 2018, het boekjaar van 1 april 2018 tot 31 maart 2019 en de verwachte couponberekening .....	159
Bijlage 3	Rapport van de Crombrugge & Partners met betrekking tot de waardering van het Gebouw en onafhankelijkheidsverklaring .....	160
Bijlage 4	Waarderingsregels .....	161
Bijlage 5	Overzicht van bestuursmandaten.....	163

## 1. SAMENVATTING

*Samenvattingen bestaan uit verplicht te verstrekken informatie bekend als "Elementen". Deze Elementen zijn genummerd in Deel A tot E (A.1 – E.7).*

*Deze samenvatting bevat alle Elementen die moeten worden opgenomen in een samenvatting voor dit type effecten en vennootschap. Omdat sommige Elementen niet hoeven te worden besproken, kunnen er leemten zijn in de volgorde van de nummering van de Elementen.*

*Ook al moet een Element in de samenvatting worden ingevoegd vanwege het type effecten en vennootschap, is het mogelijk dat er over het Element geen relevante informatie kan worden versterkt. In dit geval wordt er een korte beschrijving van het Element opgenomen in de samenvatting, met de vermelding "Niet van toepassing".*

<b>Afdeling A – Inleiding en Waarschuwingen</b>		
<b>A.1</b>	<b>Inleiding</b>	<i>Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus en iedere beslissing om te beleggen in de Vastgoedcertificaten moet gebaseerd zijn op een bestudering van het volledige Prospectus door de belegger. Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een gerechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de Lidstaten, eventueel de kosten van de vertaling van het Prospectus moeten dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. De Emittent heeft deze samenvatting opgesteld en kan niet wettelijk aansprakelijk worden gesteld op grond van deze samenvatting tenzij de inhoud ervan, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Vastgoedcertificaten te beleggen.</i>
<b>A.2</b>	<b>Toestemming</b>	<i>De Emittent heeft geen toestemming gegeven aan enige financiële tussenpersoon met betrekking tot het gebruik van het Prospectus voor een openbaar aanbod, anders dan het Aanbod door de Emittent en door KBC Securities als Lead Manager (de "<b>Lead Manager</b>") van Mechelen City Center vastgoedcertificaten (de "<b>Vastgoedcertificaten</b>") beschreven in het Prospectus en door de Loketinstellingen gedurende de Periode van het Aanbod. Financiële instellingen andere dan de Lead Manager en de Loketinstellingen, kunnen wel orders doorgeven inzake de Vastgoedcertificaten aan KBC Securities maar kunnen niet zelf een aanbod doen inzake de Vastgoedcertificaten op basis van dit Prospectus.</i>

<b>Afdeling B – Emittent</b>																																																																										
<b>B.1</b>	<b>Officiële naam van de Emittent</b>	Immo Mechelen City Center NV (de " <b>Emittent</b> ")																																																																								
	<b>Handelsnaam van de Emittent</b>	Immo Mechelen City Center NV																																																																								
<b>B.2</b>	<b>Vestigingsplaats en rechtsvorm van de Emittent</b>	De Emittent is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De maatschappelijke zetel van de Emittent is Havenlaan 12, 1080 Brussel. Het ondernemingsnummer van de Emittent is 0635.828.862 (RPR/RPM Brussel).																																																																								
<b>B.8</b>	<b>Samenvatting van de belangrijkste vooropgestelde financiële informatie</b>	<p>Op de datum van uitgifte van de Vastgoedcertificaten (de "<b>Uitgiftedatum</b>") heeft de Emittent reeds de aandelen overgenomen (de "<b>Aandelenoverdracht</b>") van Mechelen City Center NV ("<b>Mechelen City Center NV</b>"), de vennootschap die in het verleden de zakelijke rechten op het Gebouw (zoals beschreven in B.25 hieronder, het "<b>Gebouw</b>") hield en vervolgens Mechelen City Center NV opgeslorpt bij wijze van fusie door overneming (de "<b>Fusie</b>").</p> <p>Hieronder volgt een samenvatting van de balans van de Emittent op 1 november 2015, die werd opgesteld op basis van de openingsbalans van de Emittent bij oprichting en wijzigingen als gevolg van (a) de aankoop van de aandelen Mechelen City Center NV en (b) de verwerking van de Fusie.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Activa</b></th> <th></th> <th><b>nov/15</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Overige materiële vaste activa</b></td> <td><b>26</b></td> <td><b>28.461.623,08</b></td> </tr> <tr> <td>Opstartkosten</td> <td>26</td> <td>1.039.000,84</td> </tr> <tr> <td>Grond</td> <td>26</td> <td>975.203,79</td> </tr> <tr> <td>Herwaarderingsmeerwaarde op grond</td> <td>26</td> <td>754.392,26</td> </tr> <tr> <td>Gebouw</td> <td>26</td> <td>11.722.520,65</td> </tr> <tr> <td>Herwaarderingsmeerwaarde op gebouw</td> <td>26</td> <td>13.907.806,57</td> </tr> <tr> <td>Inrichting</td> <td>26</td> <td>62.698,97</td> </tr> <tr> <td><b>Vorderingen &lt; 1 jaar</b></td> <td><b>40/41</b></td> <td><b>377.399,12</b></td> </tr> <tr> <td>Handelsvorderingen</td> <td>40</td> <td>150.536,05</td> </tr> <tr> <td>Diverse vorderingen</td> <td>41</td> <td>226.863,07</td> </tr> <tr> <td><b>Liquide middelen</b></td> <td><b>54/58</b></td> <td><b>850.049,34</b></td> </tr> <tr> <td><b>Overlopende rekeningen</b></td> <td><b>490/1</b></td> <td><b>8.697,44</b></td> </tr> <tr> <td><b>Totaal activa</b></td> <td></td> <td><b>29.697.768,98</b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Passiva</b></th> <th></th> <th><b>nov/15</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Eigen vermogen</b></td> <td><b>10/15</b></td> <td><b>61.190,12</b></td> </tr> <tr> <td>Kapitaal</td> <td>10</td> <td>61.500,00</td> </tr> <tr> <td>Overgedragen resultaat</td> <td>14</td> <td>-309,88</td> </tr> <tr> <td><b>Vreemd vermogen</b></td> <td><b>17/48</b></td> <td><b>29.636.578,86</b></td> </tr> <tr> <td>Schulden &lt; 1 jaar</td> <td>42/48</td> <td>28.795.106,96</td> </tr> <tr> <td>Kredietinstelling</td> <td>42</td> <td>27.750.000,00</td> </tr> <tr> <td>Leveranciers</td> <td>44</td> <td>1.045.106,96</td> </tr> <tr> <td>Overlopende rekeningen</td> <td>492/3</td> <td>841.471,90</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal passiva</b></td> <td></td> <td><b>29.697.768,98</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>De boekwaarde van het gebouw en terreinen bedraagt 27.422.622,24 EUR na toewijzing van de fusiegoodwill van 14.662.198,83 EUR.</p>	<b>Activa</b>		<b>nov/15</b>	<b>Overige materiële vaste activa</b>	<b>26</b>	<b>28.461.623,08</b>	Opstartkosten	26	1.039.000,84	Grond	26	975.203,79	Herwaarderingsmeerwaarde op grond	26	754.392,26	Gebouw	26	11.722.520,65	Herwaarderingsmeerwaarde op gebouw	26	13.907.806,57	Inrichting	26	62.698,97	<b>Vorderingen &lt; 1 jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>377.399,12</b>	Handelsvorderingen	40	150.536,05	Diverse vorderingen	41	226.863,07	<b>Liquide middelen</b>	<b>54/58</b>	<b>850.049,34</b>	<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>490/1</b>	<b>8.697,44</b>	<b>Totaal activa</b>		<b>29.697.768,98</b>	<b>Passiva</b>		<b>nov/15</b>	<b>Eigen vermogen</b>	<b>10/15</b>	<b>61.190,12</b>	Kapitaal	10	61.500,00	Overgedragen resultaat	14	-309,88	<b>Vreemd vermogen</b>	<b>17/48</b>	<b>29.636.578,86</b>	Schulden < 1 jaar	42/48	28.795.106,96	Kredietinstelling	42	27.750.000,00	Leveranciers	44	1.045.106,96	Overlopende rekeningen	492/3	841.471,90	<b>Totaal passiva</b>		<b>29.697.768,98</b>
<b>Activa</b>		<b>nov/15</b>																																																																								
<b>Overige materiële vaste activa</b>	<b>26</b>	<b>28.461.623,08</b>																																																																								
Opstartkosten	26	1.039.000,84																																																																								
Grond	26	975.203,79																																																																								
Herwaarderingsmeerwaarde op grond	26	754.392,26																																																																								
Gebouw	26	11.722.520,65																																																																								
Herwaarderingsmeerwaarde op gebouw	26	13.907.806,57																																																																								
Inrichting	26	62.698,97																																																																								
<b>Vorderingen &lt; 1 jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>377.399,12</b>																																																																								
Handelsvorderingen	40	150.536,05																																																																								
Diverse vorderingen	41	226.863,07																																																																								
<b>Liquide middelen</b>	<b>54/58</b>	<b>850.049,34</b>																																																																								
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>490/1</b>	<b>8.697,44</b>																																																																								
<b>Totaal activa</b>		<b>29.697.768,98</b>																																																																								
<b>Passiva</b>		<b>nov/15</b>																																																																								
<b>Eigen vermogen</b>	<b>10/15</b>	<b>61.190,12</b>																																																																								
Kapitaal	10	61.500,00																																																																								
Overgedragen resultaat	14	-309,88																																																																								
<b>Vreemd vermogen</b>	<b>17/48</b>	<b>29.636.578,86</b>																																																																								
Schulden < 1 jaar	42/48	28.795.106,96																																																																								
Kredietinstelling	42	27.750.000,00																																																																								
Leveranciers	44	1.045.106,96																																																																								
Overlopende rekeningen	492/3	841.471,90																																																																								
<b>Totaal passiva</b>		<b>29.697.768,98</b>																																																																								

De schulden < 1 jaar aan kredietinstellingen betreft een schuld aan KBC Bank die bestaat uit een bestaand krediet van rechtsvoorganger van Emittent van 8.750.000,00 EUR en een krediet voor de aankoop van de aandelen van Mechelen City Center van 19.000.000,00 EUR. Deze schulden zullen terugbetaald worden aan KBC Bank met het provenu van de uitgifte van de vastgoedcertificaten.

Hieronder wordt de verwachte balans voor de eerste drie werkingsjaren van de Emittent weergegeven (in EUR).

Activa		mrt/17	mrt/18	mrt/19
<b>Overige materiële vaste activa</b>	<b>26</b>	<b>26.461.899,83</b>	<b>25.050.330,48</b>	<b>23.638.761,12</b>
Opstartkosten	26	744.617,27	536.817,10	329.016,93
Grond	26	975.203,79	975.203,79	975.203,79
Herwaarderingsmeerwaarde op grond	26	754.392,26	754.392,26	754.392,26
Gebouw	26	10.968.807,69	10.436.775,01	9.904.742,34
Herwaarderingsmeerwaarde op gebouw	26	12.969.581,52	12.307.305,02	11.645.028,51
Inrichting	26	49.297,30	39.837,29	30.377,29
<b>Vorderingen &lt; 1 jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>54.112,18</b>	<b>54.112,18</b>	<b>54.112,18</b>
Vorderingen	41	54.112,18	54.112,18	54.112,18
<b>Liquide middelen</b>	<b>54/58</b>	<b>175.888,92</b>	<b>278.302,78</b>	<b>384.575,92</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>490/1</b>	<b>8.697,44</b>	<b>8.697,44</b>	<b>8.697,44</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>26.700.598,37</b>	<b>25.391.442,87</b>	<b>24.086.146,66</b>

Passiva		mrt/17	mrt/18	mrt/19
<b>Eigen vermogen</b>	<b>10/15</b>	<b>18.736,38</b>	<b>-32.618,39</b>	<b>-71.452,71</b>
Kapitaal	10	61.500,00	61.500,00	61.500,00
Overgedragen resultaat	14	-42.763,62	-94.118,39	-132.952,71
<b>Voorzieningen</b>	<b>16</b>	<b>99.818,58</b>	<b>202.232,43</b>	<b>308.505,58</b>
Provisie oprisingswerken	162	99.818,58	202.232,43	308.505,58
<b>Vreemd vermogen</b>	<b>17/48</b>	<b>26.571.331,72</b>	<b>25.211.117,14</b>	<b>23.838.382,11</b>
Schulden > 1 jaar	17	26.542.730,49	25.182.515,91	23.809.780,88
Schuld aan de certificaathouders	174	26.542.730,49	25.182.515,91	23.809.780,88
Schulden < 1 jaar	42/48	28.601,23	28.601,23	28.601,23
Leveranciers	44	28.601,23	28.601,23	28.601,23
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>492/3</b>	<b>10.711,69</b>	<b>10.711,69</b>	<b>10.711,69</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>26.700.598,37</b>	<b>25.391.442,87</b>	<b>24.086.146,66</b>

De liquide middelen van de Emittent nemen jaarlijks toe met het bedrag dat wordt geprovisioneerd voor de inrichtingswerken voor de Regie der Gebouwen.

Op het passief van de balans wordt er boekhoudkundig een verliessituatie verwacht. De cashflow en liquiditeit van de vennootschap zijn echter van die mate dat er geen bijzondere maatregelen door de Algemene Vergadering van aandeelhouders verwacht worden.

**B.16** **Beschrijving en aard van zeggenschap over**

De aandeelhouders van de Emittent zijn KBC Bank NV (eigenaar van alle aandelen minus één in de Emittent, namelijk 99 aandelen) en KBC Vastgoedinvesteringen NV



	<b>de Emittent</b>	(eigenaar van één aandeel).								
<b>B.17</b>	<b>Aan de Emittent of de Vastgoedcertificaten toegekende rating</b>	Niet van toepassing								
<b>B.20</b>	<b>Hoedanigheid van de Emittent als entiteit voor de uitgifte van vastgoedcertificaten</b>	De Emittent is uitsluitend opgericht voor, en haar statutaire doel is beperkt tot, de uitgifte van de Vastgoedcertificaten, het beheer van het Gebouw en de daarmee verbonden materies. De Emittent is een Belgische naamloze vennootschap van gemeen recht.								
<b>B.21</b>	<b>Beschrijving van de voornaamste activiteiten van de Emittent en bij de transactie betrokken partijen</b>	<p><i>Voornaamste activiteiten van de Emittent</i> De Emittent had geen activiteiten tot 1 november 2015. De activiteiten van de Emittent vanaf 1 november 2015 zijn beperkt tot de voorbereidende handelingen tot uitgifte van de Vastgoedcertificaten, het beheer van het Gebouw en de daarmee verbonden materies.</p> <p><i>Bij de transactie betrokken partijen</i></p> <table> <tr> <td>KBC Bank NV</td> <td>Beheerder, Betaalagent, kredietgever, 'structureerder', Loketinstelling en 99 % aandeelhouder van Emittent</td> </tr> <tr> <td>KBC Vastgoedinvesteringen NV</td> <td>1 % aandeelhouder van Emittent</td> </tr> <tr> <td>DLA Piper</td> <td>Advocatenkantoor (Juridisch en fiscaal adviseur) van de Emittent</td> </tr> <tr> <td>Argo Law</td> <td>Advocatenkantoor (Juridisch adviseur) van de Underwriter/</td> </tr> </table> <p>Tevens engageert KBC Bank NV, middels de Backstop Verbintenis, zich om de volledige plaatsing tot een goed einde te brengen en zal dan ook in haar eigen naam inschrijven op alle niet-geplaatste Vastgoedcertificaten. De Backstop Verbintenis is onherroepelijk en onvoorwaardelijk, indien de Underwritingovereenkomst niet wordt beëindigd voor Uitgiftedatum en ten laatste op 6 december 2015</p>	KBC Bank NV	Beheerder, Betaalagent, kredietgever, 'structureerder', Loketinstelling en 99 % aandeelhouder van Emittent	KBC Vastgoedinvesteringen NV	1 % aandeelhouder van Emittent	DLA Piper	Advocatenkantoor (Juridisch en fiscaal adviseur) van de Emittent	Argo Law	Advocatenkantoor (Juridisch adviseur) van de Underwriter/
KBC Bank NV	Beheerder, Betaalagent, kredietgever, 'structureerder', Loketinstelling en 99 % aandeelhouder van Emittent									
KBC Vastgoedinvesteringen NV	1 % aandeelhouder van Emittent									
DLA Piper	Advocatenkantoor (Juridisch en fiscaal adviseur) van de Emittent									
Argo Law	Advocatenkantoor (Juridisch adviseur) van de Underwriter/									

		<p>KPMG Ernst &amp; Young de Crombrughe &amp; Partners KBC Securities NV CBC Banque SA</p>	<p>Lead Manager Commissaris Beheercontroleur Vastgoedcertificaten Vastgoedschatter Underwriter, Lead Manager en Loketinstelling Loketinstelling</p>																																																												
<b>B.22</b>	<b>Melding dat de Emittent geen werkzaamheden heeft aangevangen en dat er geen financiële overzichten zijn opgesteld</b>	De Emittent heeft geen werkzaamheden aangevangen sinds de datum van haar oprichting, uitgezonderd de aankoop van aandelen Mechelen City Center NV en de Fusie. Er is een tussentijdse balans opgesteld op 1 november 2015 (Bijlage 1).																																																													
<b>B.23</b>	<b>Samenvatting van belangrijke historische financiële informatie</b>	<p>De Emittent is een nieuw opgerichte vennootschap en heeft als dusdanig geen historische rendementen. Het onderliggende gebouw en de bijhorende huurcontracten bestaan wel reeds enkele jaren.</p> <p>De resultatenrekening van de rechtsvoorganger van Emittent voor de boekjaren eindigend op 31/12/2013 en 31/12/2014 is als volgt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>dec/13</th> <th>dec/14</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Bedrijfsopbrengsten</b></td> <td><b>70/74</b></td> <td><b>1.986.994,21</b></td> <td><b>2.166.532,84</b></td> </tr> <tr> <td>Huur</td> <td>70</td> <td>1.861.796,30</td> <td>1.932.401,07</td> </tr> <tr> <td>Andere bedrijfsopbrengsten</td> <td>74</td> <td>125.197,91</td> <td>234.131,77</td> </tr> <tr> <td><b>Bedrijfskosten</b></td> <td><b>60/64</b></td> <td><b>-761.185,65</b></td> <td><b>-816.319,35</b></td> </tr> <tr> <td>Diensten en diverse goederen</td> <td>61</td> <td>-65.225,19</td> <td>-114.809,57</td> </tr> <tr> <td>Afschrijvingen</td> <td>630</td> <td>-544.637,15</td> <td>-548.516,22</td> </tr> <tr> <td>Provisies</td> <td>635/7</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Andere bedrijfskosten</td> <td>640/8</td> <td>-151.323,31</td> <td>-152.993,56</td> </tr> <tr> <td><b>Bedrijfswinst</b></td> <td><b>9901</b></td> <td><b>1.225.808,56</b></td> <td><b>1.350.213,49</b></td> </tr> <tr> <td>Financiële opbrengsten</td> <td>75</td> <td>356,37</td> <td>394,09</td> </tr> <tr> <td>Financiële kosten</td> <td>65</td> <td>-573.172,85</td> <td>-517.585,23</td> </tr> <tr> <td><b>Winst voor belastingen</b></td> <td><b>9902</b></td> <td><b>652.992,08</b></td> <td><b>833.022,35</b></td> </tr> <tr> <td>Geraamde belastingen</td> <td>670/3</td> <td>-190.341,18</td> <td>-248.681,92</td> </tr> <tr> <td><b>Winst van het boekjaar</b></td> <td><b>70/67</b></td> <td><b>462.650,90</b></td> <td><b>584.340,43</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.</p>				dec/13	dec/14	<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>70/74</b>	<b>1.986.994,21</b>	<b>2.166.532,84</b>	Huur	70	1.861.796,30	1.932.401,07	Andere bedrijfsopbrengsten	74	125.197,91	234.131,77	<b>Bedrijfskosten</b>	<b>60/64</b>	<b>-761.185,65</b>	<b>-816.319,35</b>	Diensten en diverse goederen	61	-65.225,19	-114.809,57	Afschrijvingen	630	-544.637,15	-548.516,22	Provisies	635/7	0,00	0,00	Andere bedrijfskosten	640/8	-151.323,31	-152.993,56	<b>Bedrijfswinst</b>	<b>9901</b>	<b>1.225.808,56</b>	<b>1.350.213,49</b>	Financiële opbrengsten	75	356,37	394,09	Financiële kosten	65	-573.172,85	-517.585,23	<b>Winst voor belastingen</b>	<b>9902</b>	<b>652.992,08</b>	<b>833.022,35</b>	Geraamde belastingen	670/3	-190.341,18	-248.681,92	<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>70/67</b>	<b>462.650,90</b>	<b>584.340,43</b>
		dec/13	dec/14																																																												
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>70/74</b>	<b>1.986.994,21</b>	<b>2.166.532,84</b>																																																												
Huur	70	1.861.796,30	1.932.401,07																																																												
Andere bedrijfsopbrengsten	74	125.197,91	234.131,77																																																												
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>60/64</b>	<b>-761.185,65</b>	<b>-816.319,35</b>																																																												
Diensten en diverse goederen	61	-65.225,19	-114.809,57																																																												
Afschrijvingen	630	-544.637,15	-548.516,22																																																												
Provisies	635/7	0,00	0,00																																																												
Andere bedrijfskosten	640/8	-151.323,31	-152.993,56																																																												
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>9901</b>	<b>1.225.808,56</b>	<b>1.350.213,49</b>																																																												
Financiële opbrengsten	75	356,37	394,09																																																												
Financiële kosten	65	-573.172,85	-517.585,23																																																												
<b>Winst voor belastingen</b>	<b>9902</b>	<b>652.992,08</b>	<b>833.022,35</b>																																																												
Geraamde belastingen	670/3	-190.341,18	-248.681,92																																																												
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>70/67</b>	<b>462.650,90</b>	<b>584.340,43</b>																																																												
<b>B.24</b>	<b>Belangrijke negatieve</b>	Niet van toepassing.																																																													

	<b>wijzigingen in de vooruitzichten van de Emittent</b>	
<b>B.25</b>	<b>Beschrijving van het Gebouw</b>	<p><i>Opmerking vooraf:</i>  (*) BACS (afkorting voor: Belgisch Luxemburgse Associatie van Chartered Surveyors): dit is een erkende methode voor het opmeten van oppervlaktes in gebouwen op de professionele vastgoedmarkt. (Parkeerplaatsen worden per eenheid gemeten en niet dmv BACS oppervlakte). Vanaf 2010 worden de gebouwen in beheer bij KBC Real Estate gemeten volgens deze methode. Verhuurovereenkomsten die dateren van voor 2010 kunnen nog uitgedrukt zijn volgens een andere standaard. In dit laatste geval wordt de equivalente BACS meting hieronder volledigheidshalve ook vermeld.</p> <p><i>Algemeen</i>  (i) Een kantoorgebouw Mechelen City Center t.b.v. 12.936 m<sup>2</sup> (onder BACS*, zie uitleg hierboven) bestaande uit 7 verdiepingen en een ondergrondse parking omvattende 143 parkeerplaatsen en 2 onbruikbare parkeerplaatsen op niveau -1 (111 parkeerplaatsen) en op niveau -2 (32 parkeerplaatsen), alsook ondergrondse archiefruimte op niveau -2 t.b.v. 1.600 m<sup>2</sup> (onder BACS*) gelegen aan de Zwartustersvest, kadastraal gekend onder sectie B, nummer 440/K/2, met een grondoppervlakte volgens kadaster van 44 are en volgens meting van 4.184 m<sup>2</sup>. Dit kantoorgebouw met ondergrondse parkings en archiefruimte is opgericht door Mechelen City Center NV krachtens de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een kantoorcomplex op perceel 440/k2 van 27 juni 2000 en de regulariserende stedenbouwkundige vergunning van 31 mei 2006. Tevens werd overgegaan tot het vestigen van een doorsteek tussen de ondergrondse parking (genaamd "parking kant Zwartustersvest") en VME Parking Lange Heergracht (zie hieronder (ii)).</p> <p>(ii) In de kelderverdieping op niveau -1 bevindt zich een ondergrondse parking aan de Lange Heergracht, gekend ten kadaster onder sectie B, nummer 442/F – bestaande uit 74 parkings, opgericht krachtens de stedenbouwkundige vergunning van 22 februari 1994. Deze ondergrondse parking is juridisch gestructureerd als een Vereniging van mede-eigendom (genaamd "VME Parking Lange Heergracht" met ondernemingsnummer 0844 847 333, waarbij de basisakte werd opgesteld bij notariële akte door notaris Dirk Luyten op 29 maart 1996 en een wijzigende basisakte door voornoemde notaris werd opgesteld op 16 maart 2000), waarbij Emittent eigenaar is van 37 parkings in</p>

		<p>privatieve en uitsluitende eigendom en titularis van 4640 /tienduizendsten quotiteiten in de bijzondere gemeenschappelijke delen en 1392/tienduizendsten quotiteiten in de algemene gemene delen, waaronder de grond, van de VME Parking Lange Heergracht.</p> <p><i>De juridische rechten van de Emittent op het Gebouw</i> De Emittent is eigenaar ten volle titel van het kantoorgebouw inclusief ondergrondse parking, waarnaar verwezen wordt onder punt (i) hierboven.</p> <p>De Emittent is mede-eigenaar van de kelderverdieping zijnde een ondergrondse parking aan de Lange Heergracht, waarnaar verwezen wordt onder punt (ii) hierboven.</p> <p><i>Samenvatting waardingsverslag van het Gebouw uitgaande van de Crombrugghe &amp; Partners</i></p> <p>Rekening houdend met alle in het taxatieverslag genoemde uitgangspunten evenals de richtlijnen van het RICS RedBook (met inbegrip van de "International Valuation Standards" uitgegeven door het IVSC) zijn de volgende afgeronde waarden getaxeerd:</p> <p>(a.) De economische markthuurwaarde.</p> <p>EUR 1.470.000 per jaar (een miljoen vierhonderdzeventig duizend euro op jaarbasis)</p> <p>(b1.) De marktwaarde, vrij op naam, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten.</p> <p>EUR 30.320.000 (dertig miljoen driehonderdtwintigduizend euro)</p> <p>(b2.) De marktwaarde, kosten koper, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten.</p> <p>EUR 27.540.000 (zevenentwintig miljoen vijfhonderdveertigduizend euro)</p> <p>(c.) De "fair value" of "reële waarde", rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten</p> <p>EUR 29.580.000</p> <p>(negenentwintig miljoen vijfhonderdtachtigduizend euro)</p> <p>In het taxatieverslag van de Vastgoedschatter worden volgende definities gehanteerd:</p>
--	--	---

	<p><u>'Marktwaaarde'</u> (rekening houdend met de bestaande <u>Huurovereenkomsten</u>): Het geschatte bedrag waarvoor het eigendom uitgewisseld zou worden op datum van de waardebeoordeling tussen een gemotiveerde koper en een welwillende verkoper in een transactie waarbij partijen geen banden hebben mits een aangepaste publiciteit waarbij partijen met kennis van zaken, voorzichtig en ongedwongen handelden.</p> <p>Hierbij wordt beschouwd dat de koper de onroerende zaken aanvaardt onder gestanddoening van de lopende Huurovereenkomsten en alle daaraan verbonden rechten en plichten.</p> <p><u>'Waarde vrij op naam'</u>: Dit omvat de kosten van registratie, notaris en eventuele BTW heffingen. Het is dus de totale som die een koper betaalt in een eigendomsoverdracht onder het regime van de registratierechten en eventuele BTW regeling.</p> <p><u>'Waarde kosten koper'</u>: Dit is de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW, indien toepasselijk. Het is dus het netto bedrag dat de verkoper ontvangt in een eigendomsoverdracht onder het regime van de registratierechten en de eventuele BTW-regeling.</p> <p><u>'Reële waarde' of 'fair value'</u>: Dit wordt door IAS bepaald als het bedrag waarvoor een actief uitgewisseld zou worden tussen partijen die met kennis van zaken, ongedwongen en zonder bijzondere al dan niet onderlinge belangen handelen. IVSC beschouwt dat aan deze vereisten voldaan wordt door het volgen van de (hierboven vermelde) definitie van 'marktwaaarde'. De marktwaaarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomens en kosten weergeven.</p> <p>Conform Beama-interpretatie van IAS 40, werden de koopkosten in deze context aangepast aan de marktfeiten. Na analyse van een groot aantal transacties werd door de werkgroep van deskundigen, die optreden voor beursgenoteerde vastgoedinstellingen, gekomen tot het besluit dat gezien "fiscal engineering" onder verschillende (overigens totaal wettige) vormen overwegend toegepast wordt, de impact van de koopkosten op belangrijk investeringsvastgoed dat een waarde van 2.500.000 € overstijgt, beperkt is tot 2,5 %. De 'waarde vrij op naam' stemt overeen met de 'fair value' met toevoeging van 2,5 % koopkosten. De 'reële waarde' is dus te berekenen door de 'waarde vrij op naam' te delen door 1,025. Objecten die onder de drempel van EUR 2.500.000 liggen, blijven</p>
--	---

		<p>onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten. De drempel van EUR 2.500.000 is inderdaad arbitrair en zal in de praktijk schommelen, afhankelijk van heel wat omstandigheden. Om daar waardebeoordeling op toe te passen, zijn echter onvermijdelijk afspraken zoals deze nodig.</p> <p>De Vastgoedschatter zal voor zijn opdracht een vergoeding ontvangen van EUR 3.900 (exclusief BTW).</p> <p><i>Algemene beschrijving van de Huurders</i>  <i>Regie der Gebouwen (FOD Financiën)</i> - Basishuurovereenkomst dd. 22 november 2004, zoals gewijzigd per 20 december 2006, 23 juni 2008 en 14 maart 2012 en 11 september 2015 betreft de gelijkvloerse (2.205 m<sup>2</sup>) en de 1ste tot en met de 5de verdieping (samen 8.700 m<sup>2</sup>) dus een totale kantooroppervlakte van 10.905 m<sup>2</sup> (oftewel 11.024 m<sup>2</sup> onder BACS), , een archiefruimte in de kelderverdieping -2 (1.335 m<sup>2</sup> oftewel 1.600 m<sup>2</sup> onder BACS*) en 130 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage in de kelderverdieping – 1 en – 2 die volle eigendom zijn van de Emittent.</p> <p><i>Vlaamse Overheid</i> - Huurovereenkomst dd. 27 februari 2014 betreft cumulatief 1.176,55 m<sup>2</sup> (onder BACS) kantoorruimte gelegen op de 6de verdieping en 6 dubbele parkeerplaatsen</p> <p><i>KBC Bank NV</i> - Huurovereenkomst dd. 29 april 2010 betreft 337 m<sup>2</sup> (oftewel 345 m<sup>2</sup> onder BACS) kantoorruimte gelegen op de 7de verdieping en 8 parkeerplaatsen</p> <p><i>Vermogen van de verschuldigde en vervallen activa om middelen te genereren voor het doen van de betalingen</i></p> <p>Het Gebouw is verhuurd op basis van verschillende huurovereenkomsten voor verschillende vaste termijnen, waarvan 86,8% van het Gebouw (gemeten volgens BACS* t.o.v. de totale kantooroppervlakte en archiefruimte samen, dus met abstractie van verhuurde parkeerplaatsen) tot tenminste 31 juli 2031. De overige huurovereenkomsten hebben een basislooptijd van 9 jaar die desgevallend verlengbaar zijn. In hoofde van Huurder 3 geldt evenwel een opzegmodaliteit na 6 jaar. De basishuurprijs is cumulatief EUR 1.640.641,78 per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd.</p> <p>Voormelde totale basishuurprijs ten bedrage van EUR 1.640.641,78 per jaar kan als volgt worden uitgesplitst: (i) Regie der Gebouwen: EUR 1.407.748,42 vermeerderd met EUR 55.823,36 voor een totaal van EUR 1.463.571,78 conform de basishuurovereenkomst dd. 22 november 2004,</p>
--	--	---

		<p>zoals gewijzigd per 20 december 2006, 23 juni 2008 en 14 maart 2012 en 11 september 2015</p> <p>(ii) Vlaamse Overheid: EUR 79.490 vermeerderd met EUR 45.575 voor een totaal van EUR 125.065 conform de huurovereenkomst dd. 27 februari 2014</p> <p>(iii) KBC Bank NV: EUR 52.005 (conform huurovereenkomst dd. 29 april 2010)</p> <p>De betalingen aan de Certificaathouders zijn niet vastgelegd en/of gegarandeerd, en zijn afhankelijk van het resultaat van de Emittent (zie onder C.8 en C.9 hieronder). Indien één of meer huurovereenkomsten beëindigd zou worden (door bijvoorbeeld wanprestatie) zullen betalingen aan de Certificaathouders desgevallend gebeuren uit de opbrengsten van nieuwe huurovereenkomsten of, bij vereffening, de Overdracht van het Gebouw.</p>
B.26	<b>Beleggingsbeleid met betrekking tot een actief beheerde pool van activa</b>	Er is geen beleggingsbeleid met betrekking tot de activa van de Emittent. KBC Bank NV treedt op als Beheerder van het Gebouw, van de Emittent en van de Vastgoedcertificaten op basis van de Beheerovereenkomst.
B.27	<b>Vermelding van het voornemen om nog vastgoedcertificaten uit te geven</b>	De Emittent zal geen bijkomende vastgoedcertificaten of andere schuldinstrumenten uitgeven.
B.28	<b>Beschrijving van de transactie</b>	<p>De Emittent bezit op de datum van het Prospectus de zakelijke rechten op het Gebouw.</p> <p>Voorafgaand aan de Uitgiftedatum met name op 2 november 2015 (i) heeft de Emittent de aandelen in Mechelen City Center NV verworven, (ii) vond een fusie door overneming plaats tussen de Emittent en Mechelen City Center NV (waardoor de Emittent de zakelijke rechten op het Gebouw verwerft). Op het moment van de Uitgiftedatum worden de Vastgoedcertificaten uitgegeven en wordt (i) het kortlopend bankkrediet (EUR 8.750.000) van de Emittent (overgenomen als gevolg van de fusie met Mechelen City Center NV) terugbetaald aan KBC Bank NV, (ii) de korte termijn lening van de financiering van de prijs van de verwerving van de aandelen Mechelen City Center NV aan KBC Bank NV (EUR 19.000.000,00) terugbetaald en (iii) de kosten van het Aanbod (EUR 1.039.000,84 ) betaald.</p> <p>De waardebepaling van de aandelen Mechelen City Center vertrekt van de door de vastgoedschatter bepaalde investeringswaarde (waarde vrij op naam) zoals gebruikelijk in aandelenoperaties. De waarde van de aandelen van de overgenomen vennootschap wordt berekend volgens</p>

		<p>gangbare marktpraktijk.</p> <p>De samenvatting van het waarderingsverslag van het Gebouw uitgaande van de Vastgoedschatter de Crombrughe &amp; Partners is opgenomen onder sectie B.25 van de samenvatting van dit Prospectus.</p> <p>De methode tot berekening van de aandelenprijs met name 'eigen boekhoudkundig vermogen plus investeringswaarde (Vrij op Naam waarde) min boekwaarde min 50% van de latente vennootschapsbelasting (33,99%) op de niet-gerealiseerde vastgoedmeerwaarde' is de marktconforme methode die steeds wordt toegepast om de prijs van aandelen van een vastgoedvennootschap te bepalen.</p>
B.29	<b>Herkomst en besteding van de middelen</b>	<p>De middelen van de Emittent bestaan uitsluitend uit de huurgelden betaald door de Huurders onder de Huurovereenkomsten (en bepaalde kosten die door de Huurders aan de Emittent worden terugbetaald).</p> <p>De middelen van de Emittent worden aangewend in het kader van het beheer van het Gebouw overeenkomstig de Beheerovereenkomst. Er worden op de Uitgiftedatum van de Vastgoedcertificaten geen swaps of andere belangrijke financiële instrumenten die resulteren in een verbetering van de kredietwaardigheid en de liquiditeit afgesloten.</p> <p>Het Exploitatieresultaat (zoals hieronder omschreven) wordt uitgekeerd aan de Certificaathouders.</p>
B.30	<b>Naam en beschrijving van de oorspronkelijke bezitters van het Gebouw</b>	<p>Het Gebouw werd opgericht door Mechelen City Center NV en de aandelen in Mechelen City Center NV werden door KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV aan de Emittent verkocht op basis van de Overeenkomst tot overdracht van Aandelen.</p>

	<b>Afdeling C – De Vastgoedcertificaten</b>	
C.1	<b>Type en categorie van effecten</b>	<p>De effecten zijn vastgoedcertificaten, zoals voorzien in artikel 5 §4 van de Belgische wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. Een vastgoedcertificaat is een schuldinstrument dat rechten incorporeert op de inkomsten, op de opbrengsten en op de realisatiewaarde van één of meer bij de uitgifte van de certificaten bepaalde onroerende goederen.</p> <p>De Vastgoedcertificaten worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm overeenkomstig artikel 3 § 1, juncto 2, 1° van de wet van 14 december 2005 op de afschaffing van effecten aan toonder.</p> <p>De Vastgoedcertificaten zullen ISIN code BE0974287196 en Gemeenschappelijke Code (Common Code) 097428719</p>



		<p>hebben.</p> <p>Een vastgoedcertificaat is een schuldinstrument met sommige kenmerken van een aandeel. De certificaathouders hebben recht op de jaarlijkse verhuuropbrengsten (verhuurinkomsten verminderd met operationele kosten en belasting), maar zijn geen juridische eigenaar van het vastgoed. Het certificaat houdt meestal op te bestaan, wanneer het onderliggende vastgoed wordt verkocht. Op die zogenaamde exit-datum heeft de certificaathouder recht op de verkoopopbrengst (verkoopwaarde verminderd met kosten en belasting) onder vorm van een zogenaamde finale liquidatiecoupon. De looptijd van een certificaat ligt niet op voorhand vast en kan variëren binnen welbepaalde vooropgestelde termijnen, zoals beschreven in de betreffende statuten voor de certificaathouder. Er is geen zekerheid dat het ingebrachte kapitaal volledig wordt terugbetaald.</p> <p>Dit product is voornamelijk bedoeld voor de belegger die als doelstelling heeft om gedurende langere termijn te beleggen in een specifiek onroerend goed.</p>
C.2	<b>Munteenheid</b>	De Vastgoedcertificaten worden uitgegeven in euro.
C.5	<b>Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Vastgoedcertificaten</b>	De Vastgoedcertificaten zijn vrij overdraagbaar en verhandelbaar.
C.8	<b>Rechten verbonden aan de Vastgoedcertificaten, met inbegrip van rangorde en de op deze rechten geldende beperkingen</b>	<p><i>Aantal:</i> Er worden 28.500 Vastgoedcertificaten uitgegeven.</p> <p><i>Uitgifteprijs:</i> EUR 1.000 per Vastgoedcertificaat.</p> <p><i>Rang:</i> De Vastgoedcertificaten hebben onderling dezelfde rangorde. De rechten van de Certificaathouders zijn ondergeschikt aan de rechten van alle andere schuldeisers van de Emittent.</p> <p><i>Geldend recht:</i> De Vastgoedcertificaten worden beheerst door het Belgisch recht.</p>
C.9	<b>Rechten verbonden aan de Vastgoedcertificaten, met betrekking tot nominale rente, vervaldagen van de rente en terugbetaling, rendement en vertegenwoordiger van de Certificaathouders.</b>	<p><i>Duur:</i> De Vastgoedcertificaten hebben een onbepaalde duur. De Vastgoedcertificaten kunnen een einde nemen, mits bepaalde voorwaarden voldaan zijn zoals gespecificeerd in het Statuut van de Vastgoedcertificaten.</p> <p><i>Vorderingsrecht:</i> Elk Vastgoedcertificaat verleent de Certificaathouder een gelijk vorderingsrecht ten aanzien van de Emittent op een proportioneel deel van het Exploitatieresultaat en van het Vereffeningssaldo, beiden zoals hieronder beschreven, dat berekend wordt op basis van een breuk waarvan de teller gelijk is aan 1 en de noemer gelijk is aan het totaal aantal uitgegeven Vastgoedcertificaten.</p>

Het Exploitatieresultaat, zoals nader omschreven in het Statuut van de Vastgoedcertificaten, is gelijk aan het totaal van de huuropbrengsten van het Gebouw en alle andere opbrengsten in verband met het Gebouw, verminderd met de kosten gemaakt in verband met het Gebouw, voorzieningen voor onderhouds- en herstellingskosten, de vergoeding van de Beheercontroleur, de commissaris, de Vastgoedschatter, de kosten van boekhouding, vennootschapsbelasting en andere mogelijke belastingen.

Een berekening van het verwachte Exploitatieresultaat voor de boekjaren van de Emittent lopende van 1 november 2015 tot 31 maart 2017, van 1 april 2017 tot 31 maart 2018 en van 1 april 2018 tot 31 maart 2019 is hieronder opgenomen:

		mrt/17	mrt/18	mrt/19
<b>Huur</b>	<b>70</b>	<b>2.869.478,96</b>	<b>2.039.608,60</b>	<b>2.066.123,51</b>
Doorrekening kosten	74	155.957,43	157.984,88	160.038,68
Kosten gebouw	61-640/8	-270.423,35	-240.113,54	-243.235,01
Provisie opfrissingswerken	635/7	-99.818,58	-102.413,86	-106.273,14
<b>Operationeel resultaat gebouw</b>		<b>2.655.194,47</b>	<b>1.855.066,08</b>	<b>1.876.654,03</b>
Kosten certificaat	61	-236.672,63	-180.274,47	-182.894,91
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>2.418.521,84</b>	<b>1.674.791,61</b>	<b>1.693.759,12</b>
Vennootschapsbelasting	670/3	-461.252,33	-314.577,03	-321.024,09
<b>Exploitatieresultaat</b>		<b>1.957.269,51</b>	<b>1.360.214,58</b>	<b>1.372.735,04</b>

De jaarlijkse verwachte uitbetalingen worden hieronder weergegeven:

Voor het boekjaar eindigend op 31 maart 2017 (dus voor een periode van 17 maanden in totaal, maar hieronder procentueel weergegeven op jaarbasis van 12 maanden, zodat vergelijkbaarheid met latere jaren transparant is):

	Totaal	Per certificaat	Coupon/uitgifte
<b>Brutocoupon</b>	<b>1.957.269,51</b>	<b>68,68</b>	<b>4,80%</b>
Terugbetaling kapitaal	1.957.269,51	68,68	
Intrestinkomen	0,00	0,00	
Roerende voorheffing	0,00	0,00	
<b>Nettocoupon</b>	<b>1.957.269,51</b>	<b>68,68</b>	<b>4,80%</b>

Voor het boekjaar eindigend op 31 maart 2018:

	Totaal	Per certificaat	Coupon/uitgifte
<b>Brutocoupon</b>	<b>1.360.214,58</b>	<b>47,73</b>	<b>4,77%</b>
Terugbetaling kapitaal	1.360.214,58	47,73	
Intrestinkomen	0,00	0,00	
Roerende voorheffing	0,00	0,00	
<b>Nettocoupon</b>	<b>1.360.214,58</b>	<b>47,73</b>	<b>4,77%</b>

Voor het boekjaar eindigend op 31 maart 2019:

	Totaal	Per certificaat	Coupon/uitgifte
<b>Brutocoupon</b>	<b>1.372.735,04</b>	<b>48,17</b>	<b>4,82%</b>
Terugbetaling kapitaal	1.372.735,04	48,17	
Intrestinkomen	0,00	0,00	
Roerende voorheffing	0,00	0,00	
<b>Nettocoupon</b>	<b>1.372.735,04</b>	<b>48,17</b>	<b>4,82%</b>

Hoewel deze verwachte couponberekening met alle zorg is opgesteld, beschrijft zij, omwille van haar aard als verwachte financiële informatie, een hypothetische toestand en mag zij niet begrepen worden als een weergave van de werkelijke financiële positie van de Emittent op de data waarop zij betrekking heeft.

Het Vereffeningssaldo, zoals nader omschreven in het Statuut van de Vastgoedcertificaten, is gelijk aan de opbrengst van een Overdracht van het Gebouw (een verkoop van het geheel of een deel, de vestiging van een erfpachtrecht en verkoop van residuaire eigendomsrechten of een andere overdracht ten bezwarende titel) en de verkoopopbrengsten van de andere activa van de Emittent, verminderd met de kosten die daarmee gepaard gaan (met inbegrip van een commissie van 3,0% (excl. BTW) van de verkoopwaarde voor de Beheerder), kosten en terugbetaling van leningen, fiscale lasten, de overige schulden en overgedragen verliezen van de Emittent.

*Vertegenwoordiging:* De Certificaathouders zijn vertegenwoordigd in de algemene vergadering van Certificaathouders die de bevoegdheden heeft haar toegekend in het Statuut van de Vastgoedcertificaten.

C.10	<b>Derivatencompone nt</b>	Niet van toepassing.
C.11	<b>Aanvragen voor de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt</b>	Er werd een aanvraag ingediend tot toelating van de Vastgoedcertificaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels (dit is een gereguleerde markt in de zin van Richtlijn 2004/39/EG van het Europees Parlement en de Raad betreffende markten voor financiële instrumenten, zoals gewijzigd) vanaf de Uitgiftedatum.
C.12	<b>Minimumwaarde van een uitgifte</b>	EUR 1.000

<b>Afdeling D – Risico's</b>		
D.2	<b>Belangrijke risico's in verband met de Emittent en het Gebouw</b>	Wat volgt is een samenvatting van de belangrijkste risico's met betrekking tot het Gebouw, de Emittent, de Huurders, de Huurovereenkomsten en wetgeving en reglementering. Het voorkomen van één of meer van deze risico's kan een belangrijk negatief effect hebben op, onder meer, het

		<p>Exploitatieresultaat, de koers van de Vastgoedcertificaten, de mogelijkheden tot Overdracht van het Gebouw en de prijs waartegen een Overdracht kan gebeuren en dus op het Vereffeningssaldo:</p> <p><b>Risico's met betrekking tot het Gebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Gebouw is onderhevig aan fysieke en functionele veroudering; doorheen de tijd zal het Gebouw het voorwerp uitmaken van veroudering, schade door gebruik en slijtage; ook is het mogelijk dat in de toekomst de verwachtingen van huurders met betrekking tot gebouwen evolueren, waardoor het Gebouw minder aantrekkelijk zou zijn voor huurders in Huurovereenkomst 1 is contractueel voorzien dat de verhuurder in 2022 opfrissingswerken dient uit te voeren; voor dit vaststaand engagement worden jaarlijks provisies aangelegd die verrekend zijn in de verwachte kasstromen; andere mogelijke investeringen betreffende het hier beschreven risico werden niet begroot en er worden ook geen provisies voor aangelegd;</li> <li>• de Emittent is in de Huurovereenkomsten bepaalde engagementen aangegaan met betrekking tot kwaliteitseisen inzake verwarming en klimaatregeling en technische kwaliteitseisen inzake HVAC-installaties; indien deze niet gehaald worden kan de desbetreffende huurder eventueel een huurvermindering vorderen of zelfs de ontbinding van de overeenkomst vorderen; op heden zijn er geen indicaties van bodemvervuiling;</li> <li>• de vastgoedmarkt is cyclisch en verbonden met de algemene economische toestand; de toestand van de vastgoedmarkt kan een invloed hebben op de waarde van het Gebouw; indien de Emittent wil overgaan tot een Overdracht van het Gebouw, treedt hij in concurrentie met andere aanbieders van vastgoed op dat moment;</li> <li>• de waardering van het Gebouw zoals opgenomen in het waarderingsverslag is een momentopname en weerspiegelt mogelijk niet de werkelijke waarde van het Gebouw;</li> <li>• investeringen in onroerende activa zijn minder liquide dan investeringen in roerende activa; indien de Emittent het Gebouw zou overdragen kan hij geconfronteerd worden met een sterke concurrentie op de markt van de vastgoedinvesteringen en dergelijke concurrenten zouden onroerend goed kunnen aanbieden dat beter is gelegen, dat geschikter is voor het beoogde gebruik van huurders en/of dit aantrekkelijker is voor vastgoedinvesteerdere;</li> </ul>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• de exploitatiekosten, zoals kosten voor onderhoud en/of verzekeringen, kunnen stijgen;</li> <li>• de Emittent is, overeenkomstig Belgisch recht, verantwoordelijk voor grote herstellingswerken en vervanging van materialen en/of installaties die onbruikbaar zijn geworden door ouderdom of slijtage, hetgeen aanleiding kan geven tot belangrijke kosten;</li> <li>• de door de Emittent afgesloten verzekeringen dekken mogelijk niet alle schade, bovendien zijn een algemene franchise van EUR 1.250 per schadegeval en een franchise voor natuurrampen van EUR 1.137,36 per schadegeval van toepassing;</li> <li>• derden waarmee de Emittent heeft gecontracteerd voor onderhoud en/of beheer kunnen in gebreke blijven van hun verplichtingen;</li> <li>• het Gebouw, of de rechten van de Emittent daarop, kunnen tenietgaan door, onder meer, natuurrampen, oorlog, terreur of onteigening; en</li> <li>• KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV als Verkopers kunnen in gebreke blijven van hun verbintenissen opgenomen in de Overeenkomst tot overdracht van Aandelen, met inbegrip van eventuele overeengekomen schadeloosstellingen.</li> </ul> <p><b>Risico's met betrekking tot de Emittent</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De Emittent heeft slechts één belangrijk actief, het Gebouw, en het Gebouw is ten grote dele (86,5%) verhuurd aan Huurder 1, waardoor er een concentratie van risico is;</li> <li>• de Emittent werd opgericht met het oog op de verwerving van het Gebouw en de uitgifte van de Vastgoedcertificaten; het verhaal van de Certificaathouders en andere schuldeisers van de Emittent is beperkt tot de Emittent; de Emittent heeft in elk geval de intentie om een defensief schuldbeleid te voeren;</li> <li>• daar de Emittent Mechelen City Center NV heeft overgenomen bij wijze van fusie zijn alle rechten en verplichtingen overgegaan op Emittent (rechtsopvolging ten algemene titel); Emittent kan daardoor gehouden zijn om bepaalde verplichtingen die in het verleden afgesloten zijn of die gedragen werden door Mechelen City Center NV na te komen;</li> <li>• de Emittent is voor haar beheer en het onderhoud van het Gebouw afhankelijk van dienstverleners, die in gebreke kunnen blijven van hun verplichtingen;</li> <li>• de Emittent kan bijkomende schulden aangaan en mag zakelijke zekerheden toekennen op het Gebouw;</li> </ul>
--	--	---

		<p>er werd geen kredietrating bekomen met betrekking tot de Vastgoedcertificaten en/of de Emittent;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de Emittent kan geconfronteerd worden met juridische procedures, die aanleiding kunnen geven tot belangrijke kosten en/of uitspraken in het nadeel van de Emittent; indien de Emittent zekerheden zou toekennen op het Gebouw kunnen deze zekerheden uitgewonnen worden; de Emittent kan eveneens failliet gaan en het beheer van het Gebouw of haar rechten daarop verliezen;</li> <li>• het is mogelijk dat derden rechten verkrijgen op het Gebouw; indien de Emittent het voorwerp wordt van faillissement of andere insolventieprocedures kan zij bovendien geheel of gedeeltelijk het beheer en/of haar eigendomsrechten over het Gebouw verliezen; de rechten van de Certificaathouders zijn achtergesteld aan de rechten van andere schuldeisers van de Emittent.</li> </ul> <p><b>Risico's met betrekking tot de verschillende huurders</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Gebouw is verhuurd aan 3 verschillende huurders. Huurder 1 huurt 86,5% van het Gebouw en de Emittent is derhalve grotendeels afhankelijk van de betalingen door Huurder 1;</li> <li>• het risico bestaat dat de kredietwaardigheid en/of de kredietrating van de Huurders in de toekomst slechter wordt;</li> <li>• conform artikel 1412bis van het Gerechtelijk Wetboek genieten de Regie der Gebouwen en de Vlaamse Overheid als respectievelijk publiekrechtelijke rechtspersoon en Vlaamse gemeenschap/gewest bescherming onder het beginsel van de uitvoeringsimmunititeit; de Emittent kan daardoor moeilijkheden ondervinden om zijn gederfde huurinkomsten of eventuele schadevorderingen te verhalen op de Huurders.</li> </ul> <p><b>Risico's met betrekking tot de huurovereenkomsten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huurovereenkomst 1 werd afgesloten voor een vaste termijn van 18 jaar (na verlenging 27 jaar) dewelke een einde neemt op 31 juli 2031 om middernacht; Huurovereenkomst 2 werd afgesloten voor een vaste termijn van 9 jaar dewelke een einde neemt op 31 mei 2023 voor wat betreft het gedeelte dat wordt gehuurd door de Vlaamse Overheid ten behoeve van het Agentschap Jongerenwelzijn en op 31 december 2023 voor wat betreft het gedeelte dat wordt gehuurd door de Vlaamse Overheid ten behoeve van VLABEL; Huurovereenkomst 3 werd afgesloten voor een vaste termijn van 9 jaar, maar met een opzegmodaliteit na 6 jaar; indien één of meer</li> </ul>
--	--	--

		<p>huurovereenkomsten worden beëindigd bij wanprestatie, of niet verlengd worden, moet de Emittent andere huurders zoeken en/of het Gebouw een andere bestemming geven. Om de verhuurbaarheid bij einde van de huurovereenkomsten verder te garanderen bestaat het risico dat de huidige huurniveaus niet gegarandeerd zijn of dat investeringen of aanpassingen aan het Gebouw nodig worden, met mogelijks negatieve impact op het Exploitatieresultaat; bij einde van de Huurovereenkomsten bestaat het risico dat de huidige huurniveaus niet gehaald worden of dat investeringen of aanpassingen aan het Gebouw nodig worden, met mogelijks negatieve impact op het Exploitatieresultaat; de in Huurovereenkomst 1 betaalde huurprijs ligt, dicit het Taxatierapport circa 33% boven de huidige marktwaarde; dit huurcontract loopt evenwel nog tot 2031 en de taxateur heeft in zijn waardering reeds verrekend dat bij verlenging de huur zal terugvallen op de marktniveaus.</p> <p><b>Risico's met betrekking tot reglementering en wetgeving</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De Emittent kan aansprakelijk zijn voor schade aan het milieu, ongeacht of deze door de Emittent of de Huurders werd veroorzaakt; en</li> <li>• de wetgeving en regulering die van toepassing is op de activiteiten van de Emittent en/of het Gebouw (en de uitbating daarvan) kan wijzigen; het voldoen aan deze wetgeving kan aanleiding geven tot belangrijke kosten;</li> <li>• een wijziging in de fiscale regelgeving of in de standpunten van de fiscale administratie, met name inzake roerende en onroerende fiscaliteit, zou een ongunstige impact kunnen hebben op de activiteiten, de financiële situatie of de resultaten van de Emittent, alsook, bijgevolg, op het door de Vastgoedcertificaten effectief voortgebrachte rendement en op de capaciteit van de Emittent om de Overdracht van het Gebouw uit te voeren, alsook op de belastingheffing van de Certificaathouders, allemaal elementen die op hun beurt een impact kunnen hebben op de koers van de Vastgoedcertificaten.</li> </ul>
D.3	<b>Belangrijke risico's in verband met de Vastgoedcertificaten</b>	<p>Wat volgt is een samenvatting van de belangrijkste risico's met betrekking tot de Vastgoedcertificaten. Het voorkomen van één of meer van deze risico's kan een belangrijk negatief effect hebben op, onder meer, het Exploitatieresultaat, de koers van de Vastgoedcertificaten, de mogelijkheden tot Overdracht van het Gebouw en de prijs waartegen een Overdracht kan gebeuren en dus het Vereffeningssaldo:</p>

		<p><b>Risico's verbonden aan de Vastgoedcertificaten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleen de Emittent is verantwoordelijk voor de Vastgoedcertificaten; geen enkele andere entiteit heeft een garantie gegeven voor de Vastgoedcertificaten;</li> <li>• de verplichtingen van de Emittent onder de Vastgoedcertificaten zijn achtergesteld aan de verplichtingen van de Emittent tegenover andere schuldeisers van de Emittent;</li> <li>• de toestemming van de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders is vereist voor bepaalde belangrijke beslissingen; Certificaathouders zijn gebonden door de beslissingen van dergelijke vergadering ook indien zij tegen stemden of niet aanwezig waren; de tussenkomst van de buitengewone algemene vergadering van de Certificaathouders kan tijd in beslag nemen, waardoor marktopportunities gemist kunnen worden;</li> <li>• de vervaldatum van de Vastgoedcertificaten is onbepaald. De raad van bestuur of, desgevallend, de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders zijn bij rechte om beslissingen te nemen omtrent de Overdracht en/of Reconvertie van het Gebouw;</li> <li>• de Vastgoedcertificaten hebben geen gegarandeerd rendement en het rendement is afhankelijk van de resultaten van de Emittent;</li> <li>• indien de Emittent moet overgaan tot een Overdracht van het Gebouw, kan het zijn dat de prijs die bekomen is onvoldoende is om een Vereffeningssaldo uit te keren en de Certificaathouders toelaat het door hen geïnvesteerde geld terug ontvangen;</li> <li>• KBC Bank NV als Beheerder en als Aandeelhouder van de Emittent kan belangen hebben die strijdig zijn met deze van de Certificaathouders; het bestuur van de Emittent en de Beheercontroleur dienen conform het Prospectus en Beheerreglement toe te zien op het beheer in het belang van de Certificaathouders; en</li> <li>• het aanhouden van en betalingen met betrekking tot de Vastgoedcertificaten gebeuren via Euroclear en de Betaalagent; de Emittent is niet verantwoordelijk voor deze partijen.</li> </ul> <p><b>Risico's verbonden aan de markt in Vastgoedcertificaten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een belegging in Vastgoedcertificaten is mogelijk geen geschikte belegging voor bepaalde</li> </ul>
--	--	--



		<p>investeerders;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de Vastgoedcertificaten zijn financiële instrumenten, die in de laatste 10 jaar slechts zelden op de markt zijn gebracht;</li> <li>• de koers van de Vastgoedcertificaten kan lager zijn dan de Uitgifteprijs van de Vastgoedcertificaten.</li> </ul> <p><b>Risico's verbonden aan het Aanbod</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In geval van overinschrijving op het Aanbod, zouden één of meerdere verdeelsleutels kunnen worden toegepast op de inschrijvingen, waardoor de beleggers een lager aantal Vastgoedcertificaten toegewezen zouden kunnen krijgen dan het aantal waarvoor ze een inschrijvingsorder hadden ingediend;</li> <li>• vanaf de datum van dit Prospectus en op eender welk moment voorafgaand aan de Uitgifte datum van de Vastgoedcertificaten, kan het Aanbod van Vastgoedcertificaten geannuleerd worden in overeenstemming met de bepalingen van de Underwritingovereenkomst; er wordt verwacht dat de voorwaarden tot annulering volgende voorwaarden zullen omvatten (i) marktgebeurtenissen of overmacht, (ii) de juistheid van de verklaringen en waarborgen in de Underwritingovereenkomst, (iii) de eventuele volledige inschrijving door KBC Bank op de Vastgoedcertificaten waartoe zij zich verbonden heeft om in te schrijven onder de Backstop Verbintenis en (iii) de ontvangst van bepaalde comfortgevende of bevestigende documentatie van zowel de advocaten als de revisoren; in geval van annulatie ontvangen de potentiële investeerders die de Uitgifteprijs van de Vastgoedcertificaten hadden betaald voorafgaand aan de kennisgeving van de intrekking of annulering van het Aanbod, het totaal van de reeds door hen betaalde bedragen als Uitgifteprijs voor de Vastgoedcertificaten terug, zonder rente te ontvangen op deze betaalde bedragen.</li> </ul>
--	--	--

	<b>Afdeling E - Aanbod</b>	
E.2b	<b>Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten</b>	<p>Het Aanbod wordt gedaan aangezien KBC Bank NV, aandeelhouder van de Emittent, wenst over te gaan tot de creatie van vastgoedbeleggingsproducten.</p> <p>De middelen van de uitgifte van de Vastgoedcertificaten opgehaalde middelen zullen dienen om (i) het kortlopend bankkrediet (EUR 8.750.000) van de Emittent (overgenomen als gevolg van de fusie met Mechelen City Center NV) terug te betalen aan KBC Bank NV, (ii) de korte termijn lening van de financiering van de prijs voor de</p>

		<p>verwerving van de aandelen Mechelen City Center NV aan KBC Bank NV (EUR 19.000.000,00) terug te betalen en (iii) de kosten van het Aanbod (EUR 1.039.000,84) te betalen.</p>
E.3	<b>Voorwaarden van het Aanbod</b>	<p><i>Algemene voorwaarden van het Aanbod</i>  <i>Uitgiftedatum:</i> 4 december 2015  <i>Periode van het Aanbod:</i> Van 16 november 2015 tot 30 november 2015 (onder voorbehoud van vervroegde afsluiting)  <i>Lead Manager:</i> KBC Securities NV  <i>Loketinstelling:</i> KBC Bank NV, CBC Banque SA en KBC Securities NV  <i>Betaalagent:</i> KBC Bank NV  <i>Rechtsgebieden van het Aanbod:</i> België  <i>Voorwaarden die het Aanbod beheersen:</i> KBC Bank NV engageert zich om de volledige plaatsing tot een goed einde te brengen en zal dan ook in haar eigen naam inschrijven op alle niet-geplaatste Vastgoedcertificaten. Mits vervulling van de gebruikelijke voorwaarden (zoals onder meer maar daar niet toe beperkt bepaalde marktgebeurtenissen, overmacht en bepaalde comfortgevende of bevestigende documentatie van advocaten en/of revisoren) is het Aanbod definitief.</p> <p><i>Toewijzing:</i> De Vastgoedcertificaten zullen worden toegewezen door de Lead Manager in samenspraak met de Emittent. In geval van overinschrijving zal de toewijzing worden gedaan op basis van objectieve toewijzingscriteria. De criteria die hiervoor kunnen worden gebruikt zijn de voorkeursbehandeling voor orders die rechtstreeks bij de Loketinstellingen worden ingediend en het aantal Vastgoedcertificaten waarvoor orders werden ingediend door investeerders. In geval van onvoldoende inschrijvingen door investeerders, zal KBC Bank NV op de resterende Vastgoedcertificaten inschrijven conform haar backstopverbintenis.</p>
E.4	<b>Materiële belangen in het Aanbod</b>	<p>De Beheerder als begunstigde van een vergoeding per jaar ten belope van 4,5% van de bruto huuropbrengsten (excl. BTW) en een commissie van 3,0% van de verkoopwaarde bij Overdracht van het Gebouw.</p> <p>De Lead Manager, onder meer op basis van een algemene handelsrelatie met de Emittent.</p> <p>Hierbij inbegrepen zijn verder een plaatsingsfee voor de Lead Manager a rato van 1,875% op het Uitgiftebedrag t.b.v. EUR 28.500.000, <i>i.e.</i> EUR 535.800,00 en een structureringsfee voor KBC Bank NV van 0,65% op het Uitgiftebedrag t.b.v. EUR 28.500.000, <i>i.e.</i> EUR 185.250,00.</p>
E.7	<b>Verwachte Kosten</b>	De verwachte kosten van het Aanbod worden geraamd op

		<p>EUR 1.039.000,84. Hierbij inbegrepen zijn verder een plaatsingsfee voor de Lead Manager a rato van 1,875% op het Uitgiftebedrag t.b.v. EUR 28.500.000, <i>i.e.</i> EUR 535.800,00 en een structureringsfee voor KBC Bank NV van 0,65% op het Uitgiftebedrag t.b.v. EUR 28.500.000, <i>i.e.</i> EUR 185.250,00.</p> <p>De kosten van het Aanbod zijn reeds vervat in de uitgifteprijs. Verder worden er aan particuliere investeerders die intekenen op de Vastgoedcertificaten bij de Lead Manager of de Loketinstellingen geen bijkomende kosten aangerekend bovenop voormelde reeds in de uitgifteprijs vervatte kosten inzake het Aanbod.</p> <p>De kandidaat-investeerders die een order voor de aangeboden Vastgoedcertificaten willen indienen via andere tussenpersonen dan de Loketinstellingen worden verzocht te informeren naar de eventuele kosten die deze financiële tussenpersonen kunnen aanrekenen. De betaling van deze kosten is uitsluitend voor rekening van de kandidaat-investeerder.</p>
--	--	---

## 2. BELANGRIJKE INFORMATIE

### 2.1 Voorafgaande waarschuwing

Dit prospectus (het "**Prospectus**") werd opgesteld om informatie te verschaffen over het openbaar aanbod van Mechelen City Center vastgoedcertificaten (de "**Vastgoedcertificaten**") in België (het "**Aanbod**") door Immo Mechelen City Center NV als Emittent. De uitgifteprijs van de Vastgoedcertificaten bedraagt EUR 1.000 per Vastgoedcertificaat (de "**Uitgifteprijs**") en de datum van uitgifte van de Vastgoedcertificaten (de "**Uitgiftedatum**") is voorzien op 4 december 2015 (onder voorbehoud van eventuele aanpassing). Zie Hoofdstuk 12 van dit Prospectus voor meer informatie in dit verband.

Wanneer potentiële beleggers de beslissing nemen om te beleggen in de Vastgoedcertificaten, moeten zij zich daarvoor baseren op de informatie vervat in dit Prospectus, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de daaraan verbonden voordelen en risico's, alsook de voorwaarden van het Aanbod zelf. Het Prospectus moet worden gelezen in samenhang met alle documenten die in bijlage werden aangehecht. De beleggers moeten zelf beoordelen, samen met hun eigen raadgevers indien nodig, of de Vastgoedcertificaten voor hen geschikt zijn, gelet op hun kennis en ervaring, persoonlijk inkomen en hun financiële toestand. In geval van twijfel over het risico dat de aankoop van de Vastgoedcertificaten inhoudt, moeten beleggers zich onthouden om in de Vastgoedcertificaten te beleggen.

De samenvattingen en beschrijvingen van wettelijke bepalingen, boekhoudprincipes of vergelijkingen van dergelijke principes, rechtsvormen van vennootschappen of contractuele relaties die zijn vermeld in het Prospectus mogen in geen geval geïnterpreteerd worden als beleggings-, juridisch en/of fiscaal advies voor potentiële beleggers. Potentiële beleggers worden verzocht om hun eigen adviseur, hun eigen boekhouder of andere adviseurs te raadplegen voor wat betreft de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten die verbonden zijn aan de inschrijving op de Vastgoedcertificaten.

In geval van belangrijke nieuwe ontwikkelingen, materiële vergissingen of onjuistheden, die de beoordeling van de Vastgoedcertificaten zouden kunnen beïnvloeden, moet de Emittent een aanvulling op het Prospectus publiceren die deze informatie bevat. Dergelijke belangrijke nieuwe ontwikkelingen, materiële vergissingen of onjuistheden moeten worden in beschouwing genomen wanneer zij zich voordoen of geïdentificeerd worden tussen het ogenblik van de goedkeuring van het Prospectus en de finale afsluiting van het Aanbod. Deze aanvulling zal worden gepubliceerd in overeenstemming met tenminste dezelfde regels als het Prospectus zoals aangegeven in paragraaf 2.10 van dit Prospectus. De Emittent moet er voor zorgen dat deze aanvulling zo snel mogelijk na het zich voordoen van een dergelijke nieuwe, belangrijke factor wordt bekendgemaakt. Alle belangrijke wijzigingen aan het Prospectus zullen goedgekeurd moeten worden door de FSMA, en zullen, in elk geval indien en wanneer vereist door toepasselijk recht, gepubliceerd worden in een persmededeling, een advertentie in de financiële pers L'Echo en De Tijd en in een aanvulling op dit Prospectus. Beleggers die reeds aanvaard hebben om Vastgoedcertificaten te kopen of er op in te schrijven voor de bekendmaking van een aanvulling op het Prospectus, hebben het recht hun inschrijving in te trekken gedurende een periode van twee Werkdagen (zoals hierna gedefinieerd) vanaf de dag na de bekendmaking van de aanvulling.

### 2.2 Verantwoordelijkheid voor het Prospectus

Immo Mechelen City Center NV, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 12, 1080 Brussel, België, ondernemingsnummer 0635.828.862 (RPR/RPM Brussel) (de "**Emittent**") is verantwoordelijk voor het integrale Prospectus en de eventuele aanvullingen hierop, met inbegrip van de vertaling in het Frans van de samenvatting van dit Prospectus. In geval van discrepanties tussen de verschillende taalversies van de samenvatting, zal de Nederlandse versie voorrang hebben.

De Emittent verklaart, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen dat, voor zover haar bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Behalve de Emittent heeft geen enkele andere partij onafhankelijk de informatie in dit Prospectus gecontroleerd. Bijgevolg wordt er geen verklaring, garantie of verbintenis, uitdrukkelijk of impliciet, gedaan en geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard door de Lead Manager met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie vervat of opgenomen in dit Prospectus in verband met de Emittent of het Aanbod. De Lead Manager aanvaardt, zonder afbreuk te doen aan enige wettelijke bepalingen van dwingend recht of openbare orde, geen enkele aansprakelijkheid, of die nu voortvloeit uit onrechtmatige daad of contractueel of in enig ander geval, met betrekking tot de informatie vervat in dit Prospectus in verband met de Emittent, het Aanbod of de toewijzing van de Vastgoedcertificaten.

### **2.3 Goedkeuring van het Prospectus**

Dit Prospectus werd op 10 november 2015 goedgekeurd door de FSMA in haar hoedanigheid van bevoegde autoriteit in toepassing van artikel 23 van de Belgische wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, zoals gewijzigd (de "**Belgische Prospectuswet**").

Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van de verrichting, noch van de toestand van de Emittent.

### **2.4 Toelating van de Vastgoedcertificaten tot de verhandeling**

Er werd een aanvraag ingediend tot toelating van de Vastgoedcertificaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels. De Vastgoedcertificaten zullen meer specifiek noteren op de 'fixingmarkt', zijnde een onderdeel van de gereguleerde markt Euronext Brussels. Verwijzingen in dit Prospectus naar de Vastgoedcertificaten als zijnde genoteerd (en alle andere verbonden verwijzingen), betekenen dat de Vastgoedcertificaten zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels. De gereguleerde markt Euronext Brussels is een gereguleerde markt in de zin van Richtlijn 2004/39/EG van het Europees Parlement en de Raad betreffende markten voor financiële instrumenten, zoals gewijzigd.

### **2.5 Verantwoordelijkheid voor de controle van de rekeningen**

De Emittent heeft KPMG Bedrijfsrevisoren BV CVBA, met maatschappelijke zetel te Bourgetlaan 40, 1130 Brussel, België, vertegenwoordigd door de Heer Erik Clinck (lid van

het Instituut voor Bedrijfsrevisoren) aangesteld als commissaris van de Emittent voor een periode die eindigt op de algemene vergadering tot goedkeuring van de jaarrekening per 31 maart 2019. De Emittent heeft de openingsbalans per 1 november 2015 en de verwachte balans en resultatenrekening van de Emittent voor de eerste drie werkingsjaren van de Emittent (eindigend op respectievelijk 31 maart 2017, 31 maart 2018 en 31 maart 2019), welke beschreven zijn in Hoofdstukken 10 en 11 van dit Prospectus, opgesteld. Deze financiële informatie heeft het voorwerp uitgemaakt van een nazicht door de commissaris en de rapporten terzake zijn opgenomen in Bijlage 1 en 2 bij dit Prospectus.

De Emittent bevestigt dat de rapporten van de commissaris correct zijn weergegeven en dat, voor zover de Emittent weet heeft, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

## **2.6 Verklaring Vastgoedschatter**

De Emittent heeft de Crombrughe & Partners (de "**Vastgoedschatter**"), met maatschappelijke zetel te Herman Debrouxlaan 54/9, 1160 Brussel, belast met de waardering van het Gebouw (zoals hierna gedefinieerd). Het waarderingsverslag van de Vastgoedschatter is opgenomen in Bijlage 3 bij dit Prospectus. De Vastgoedschatter heeft zijn toestemming gegeven tot opname van dit waarderingsverslag in het Prospectus.

De Emittent bevestigt dat het waarderingsverslag van de Vastgoedschatter correct is weergegeven en dat, voor zover de Emittent weet heeft, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De Vastgoedschatter bevestigt volledig onafhankelijk van de Emittent zijn waarderingsverslag te hebben opgesteld, zoals ook opgenomen in Bijlage 3 bij dit Prospectus.

## **2.7 Toekomstgerichte verklaringen**

Bepaalde verklaringen in dit Prospectus, zoals verklaringen die de woorden of de zinnen "beoogt", "zou", "zou kunnen", "zal naar verwachting", "zal blijven", "anticipeert", "schatten", "van plan zijn", "project", "doelstelling", "doel", "voornemen", "voorspelling", "strategie" of soortgelijke uitdrukkingen bevatten, kunnen mogelijks toekomstgerichte verklaringen uitmaken. Andere toekomstgerichte verklaringen kunnen worden geïdentificeerd aan de hand van de context waarin deze verklaringen worden gemaakt.

Hoewel de Emittent van mening is dat de verwachtingen weergegeven in dergelijke toekomstgerichte verklaringen redelijk zijn, zijn dergelijke toekomstgerichte verklaringen gebaseerd op de huidige opvattingen en veronderstellingen van de Emittent en houden deze bekende en onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren in, waarvan vele buiten de controle liggen van de Emittent en moeilijk te voorspellen zijn, en die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten of ontwikkelingen wezenlijk verschillen van de toekomstige resultaten of ontwikkelingen die in deze toekomstgerichte verklaringen expliciet of impliciet zijn vervat.

De toekomstgerichte verklaringen in dit Prospectus worden enkel afgelegd op de datum van dit Prospectus en worden uitdrukkelijk in hun geheel gekwalificeerd door de waarschuwendende verklaringen opgenomen in dit Prospectus. Onverminderd haar verplichtingen onder de Belgische wetgeving met betrekking tot informatieverschaffing en voortdurende informatie en inzonderheid haar verplichting tot actualisering van het prospectus die loopt tot het

ogenblik van toelating tot de verhandeling, gaat de Emittent geen enkele verplichting aan om haar toekomstgerichte verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, ongeacht of deze wijzigingen het resultaat zijn van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of anderszins..

## **2.8 Afronding van financiële en statistische informatie**

Bij de berekening van bepaalde financiële en statistische informatie in dit Prospectus werden sommige cijfers afgerond. Hierdoor kan het zijn dat de cijfers weergegeven als totalen in bepaalde tabellen niet altijd de exacte rekenkundige som zijn van de cijfers die eraan voorafgaan.

## **2.9 Informatie van derden**

Tenzij anders aangegeven in dit Prospectus, is bepaalde informatie opgenomen in dit Prospectus gebaseerd op onafhankelijke publicaties, op rapporten van marktonderzoekbedrijven en andere onafhankelijke bronnen of op de eigen schattingen en veronderstellingen van de Emittent, waarvan de Emittent van oordeel is dat zij redelijk zijn. Indien informatie werd afgeleid van onafhankelijke bronnen, verwijst dit Prospectus naar dergelijke onafhankelijke bronnen.

De informatie in dit Prospectus die afkomstig is van derden is correct weergegeven en, voor zover de Emittent heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onnauwkeurig of misleidend zou worden. Noch de Emittent, noch de Lead Manager of hun respectievelijke adviseurs hebben dergelijke informatie onafhankelijk geverifieerd. De Emittent nam alle redelijke maatregelen om te garanderen dat dergelijke informatie overeenstemt met de werkelijkheid.

Marktinformatie is onderhevig aan veranderingen en niet altijd met zekerheid verifieerbaar door beperkingen op de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van basisinformatie, de willekeur van het gegevensverzamelingsproces en andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktgegevens. Potentiële investeerders moeten zich er daarom van bewust zijn dat dergelijke gegevens en inschattingen en overtuigingen die gebaseerd zijn op dergelijke gegevens mogelijks niet geheel accuraat zijn.

## **2.10 Beschikbare informatie**

Dit Prospectus is in België beschikbaar in het Nederlands, en de samenvatting van dit Prospectus is beschikbaar in België in het Frans. In geval van tegenstrijdigheid tussen de Nederlandse versie van de samenvatting en de Franse versie van de samenvatting van dit Prospectus, heeft de Nederlandse versie voorrang. Het Prospectus zal kosteloos ter beschikking worden gesteld van beleggers op de maatschappelijke zetel van de Emittent, gelegen te Havenlaan 12, 1080 Brussel, België en kan door investeerders in België op verzoek worden verkregen op het nummer 078 152 154. De statuten van de Emittent kunnen geraadpleegd worden op de maatschappelijke zetel van de Emittent.

Onder voorbehoud van verkoops- en overdrachtsbeperkingen (zie paragrafen 2.11 en 12.13 van dit Prospectus), is het Prospectus ook beschikbaar voor beleggers in België op de

volgende websites: [www.kbc.be](http://www.kbc.be), [www.kbcsecurities.be](http://www.kbcsecurities.be), [www.cbc.be](http://www.cbc.be), [www.kbccorporates.com](http://www.kbccorporates.com) en [www.fsma.be](http://www.fsma.be).

De terbeschikkingstelling van het Prospectus op het internet vormt geen aanbieding tot verkoop of verzoek tot het doen van een aanbieding tot aankoop van enige Vastgoedcertificaten aan of van enige persoon in enige jurisdictie waarin het onwettig is om dergelijke aanbieding of verzoek tot dergelijke persoon te doen. De elektronische versie mag niet worden gekopieerd, beschikbaar worden gesteld of worden afgedrukt voor verspreiding door enige ontvanger daarvan.

## **2.11 Beperkingen op het Aanbod en op de verspreiding van het Prospectus**

Dit Prospectus werd opgesteld met het oog op het Aanbod en de toelating van de Vastgoedcertificaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels. Dit Prospectus vormt geen aanbod om de Vastgoedcertificaten te verkopen of verzoek tot het maken van een aanbod om de Vastgoedcertificaten te kopen in rechtsgebieden en/of aan personen waaraan dergelijk aanbod of verzoek onwettig zou zijn. De verspreiding van dit Prospectus en het aanbod en de verkoop van vastgoedcertificaten kan in bepaalde rechtsgebieden aan wettelijke beperkingen onderworpen zijn. De Emittent en de Lead Manager verklaren niet dat dit Prospectus op wettelijke wijze kan worden verspreid, of dat de Vastgoedcertificaten wettelijk mogen worden aangeboden, in overeenstemming met de toepasselijke registratie of andere vereisten in dergelijk rechtsgebied, of krachtens een daaronder beschikbare vrijstelling, en nemen geen enkele aansprakelijkheid op zich om dergelijke verspreiding of aanbod mogelijk te maken. In het bijzonder hebben de Emittent of de Lead Manager geen enkele actie ondernomen om een openbaar aanbod van de Vastgoedcertificaten of de verspreiding van dit Prospectus toe te laten in een ander rechtsgebied dan België waarin dergelijke actie vereist is.

Dienovereenkomstig mogen geen Vastgoedcertificaten rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangeboden of verkocht, noch mag dit Prospectus of enige advertentie of andere documentatie met betrekking tot het Aanbod verspreid of gepubliceerd worden in enig rechtsgebied, behalve in omstandigheden die resulteren in de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving. Personen in wiens bezit dit Prospectus of enige Vastgoedcertificaten komen, moeten zich informeren over dergelijke beperkingen op de verspreiding van dit Prospectus en het Aanbod en de verkoop van de Vastgoedcertificaten, en moeten deze beperkingen naleven.

De Emittent geeft geen toestemming voor het gebruik van dit Prospectus in het kader van een openbaar aanbod door enige andere financiële tussenpersoon anders dan het Aanbod door de Emittent en de Lead Manager beschreven in dit Prospectus, met uitzondering van een openbaar aanbod door de Loketinstellingen (zoals hierna gedefinieerd) in België tijdens de Periode van het Aanbod (zoals hierna gedefinieerd). De verantwoordelijkheid van de Emittent met betrekking tot dit Prospectus zoals uiteengezet in paragraaf 2.2 geldt ook voor dergelijk aanbod door de Loketinstellingen. Elk dergelijk aanbod door een Loketinstellingen gebeurt overeenkomstig de bepalingen van dit Prospectus.

Financiële instellingen andere dan de Lead Manager en de Loketinstellingen, kunnen wel orders doorgeven inzake de Vastgoedcertificaten aan KBC Securities NV maar kunnen niet zelf een aanbod doen inzake de Vastgoedcertificaten op basis van dit Prospectus.



Voor meer informatie omtrent de toepasselijke verkoopbeperkingen zie paragraaf 12.13 van dit Prospectus.

### 3. VERKLARENDE WOORDENLIJST

In dit Prospectus hebben onderstaande begrippen volgende betekenis:

<b>"2010 PD Aanpassingsrichtlijn"</b>	Richtlijn 2010/73/EU van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot wijziging van Richtlijn 2003/71/EG betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten, in voorkomend geval zoals gewijzigd.
<b>"Aanbod"</b>	Het openbaar aanbod van de Vastgoedcertificaten zoals uiteengezet in dit Prospectus.
<b>"Aandelenoverdracht"</b>	De overdracht van de aandelen in Mechelen City Center NV door KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV aan de Emittent op basis van de Overeenkomst tot overdracht van Aandelen, zoals nader beschreven in paragraaf 5.2 van dit Prospectus.
<b>"Aandelenprijs"</b>	De prijs betaalbaar door de Emittent aan KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV in het kader van de Aandelenoverdracht.
<b>"Aanvangsdatum"</b>	De aanvangsdatum van de Vastgoedcertificaten, 4 december 2015, zoals bepaald in het Statuut van de Vastgoedcertificaten.
<b>"Backstop Verbintenis"</b>	De verbintenis van KBC Bank waarin zij zich ertoe verbindt om (i) in te schrijven op de resterende Vastgoedcertificaten in geval van onvoldoende inschrijving door potentiële investeerders gedurende de inschrijvingsperiode en / of (ii) indien investeerders ten gevolge van een wettelijke regeling gerechtigd zijn zich te ontdoen van eerder aangegane inschrijvingsverbintenis, om de betrokken Vastgoedcertificaten ook te zullen verwerven.
<b>"Beheercontroleur"</b>	Ernst & Young, in haar hoedanigheid van Beheercontroleur met betrekking tot de Vastgoedcertificaten.
<b>"Beheerder"</b>	KBC Bank NV, in haar rol als Beheerder van de Emittent, de Vastgoedcertificaten en het Gebouw op basis van de Beheerovereenkomst.
<b>"Beheerovereenkomst"</b>	De overeenkomst met betrekking tot het beheer van het Gebouw, de Emittent en de Vastgoedcertificaten afgesloten tussen de Emittent en KBC Bank NV op 1

november 2015.

<b>"Belgische Prospectuswet"</b>	De wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op de geregementeerde markt, zoals gewijzigd.
<b>"Betaalagent"</b>	KBC Bank NV, als Betaalagent onder de Overeenkomst Financiële Dienstverlening.
<b>"CBC Banque SA "</b>	CBC Banque SA, een Belgische vennootschap met maatschappelijke zetel te Grote Markt 5, 1000 Brussel, België, met ondernemingsnummer 0403.211.380 (RPR/RPM Brussel).
<b>"Certificaathouder"</b>	Een houder van Vastgoedcertificaten.
<b>"de Crombrughe &amp; Partners"</b>	de Crombrughe & Partners, een Belgische vennootschap met maatschappelijke zetel te Herman Debrouxlaan 54/9, 1160 Brussel, België, met ondernemingsnummer 0462.107.802 (RPR/RPM Brussel).
<b>"Emittent"</b>	Immo Mechelen City Center NV, een Belgische vennootschap met maatschappelijke zetel te Havenlaan 12, 1080 Brussel, België, met ondernemingsnummer 0635.828.862 (RPR/RPM Brussel).
<b>"Ernst &amp; Young"</b>	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA, een Belgische vennootschap met maatschappelijke zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België, met ondernemingsnummer 0446.334.711 (RPR/RPM Brussel).
<b>"Euroclear"</b>	Euroclear NV, een Belgische vennootschap met maatschappelijke zetel te Koning Albert II-laan 1, 1210 Sint-Joost-Ten-Node (Brussel), België, met ondernemingsnummer 0423.747.369 (RPR/RPM Brussel).
<b>"Euroclearsysteem"</b>	Het effectenvereffeningsstelsel van Euroclear Belgium, of enige opvolger daarvan.
<b>"Euronext Brussels"</b>	Euronext Brussels NV, een Belgische vennootschap met maatschappelijke zetel te Markiesstraat 1, 1000 Brussel, België, met ondernemingsnummer 0242.100.122 (RPR/RPM Brussel).
<b>"Exploitatieresultaat"</b>	Heeft de betekenis daaraan gegeven in artikel 4.1 van het Statuut van de Vastgoedcertificaten.

<b>"FSMA"</b>	De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.
<b>"Fusie"</b>	De fusie van de Emittent met Mechelen City Center NV op 2 november 2015.
<b>"Gebouw"</b>	Het gebouw "Mechelen City Center" zoals beschreven in Hoofdstuk 6 van dit Prospectus, zijnde Site 1 en Site 2.
<b>"Huurder 1" of "Regie der Gebouwen"</b>	De Regie der Gebouwen, zoals nader omschreven in Hoofdstuk 6 van dit Prospectus, in haar hoedanigheid als huurder onder Huurovereenkomst 1.
<b>"Huurder 2" of "Vlaamse Overheid"</b>	De Vlaamse Overheid ten behoeve van Agentschap Jongerenwelzijn en ten behoeve van VLABEL, zoals nader omschreven in Hoofdstuk 6 van dit Prospectus, in haar hoedanigheid als huurder onder Huurovereenkomst 2.
<b>"Huurder 3" of "KBC Bank NV"</b>	KBC Bank NV, zoals nader omschreven in Hoofdstuk 6 van dit Prospectus, in haar hoedanigheid als huurder onder Huurovereenkomst 3.
<b>"Huurders"</b>	Huurders omvat de volgende huurders, zijnde Huurder 1, Huurder 2 en Huurder 3 (conform hun definitie in hoofdstuk 3 Verklarende Woordenlijst).
<b>"Huurovereenkomst 1"</b>	De Huurovereenkomst met betrekking tot het Gebouw, afgesloten op 22 november 2004 tussen Mechelen City Center NV en Huurder 1, zoals gewijzigd van tijd tot tijd, en zoals nader omschreven in paragraaf 7.1 van dit Prospectus.
<b>"Huurovereenkomst 2"</b>	De Huurovereenkomst met betrekking tot het Gebouw, afgesloten op 27 februari 2014 tussen Mechelen City Center NV en Huurder 2, zoals gewijzigd van tijd tot tijd, en zoals nader omschreven in paragraaf 7.2 van dit Prospectus.
<b>"Huurovereenkomst 3"</b>	De Huurovereenkomst met betrekking tot het Gebouw, afgesloten op 29 april 2010 tussen Mechelen City Center NV en Huurder 3, zoals gewijzigd van tijd tot tijd, en zoals nader omschreven in paragraaf 7.3 van dit Prospectus.
<b>"Huurovereenkomsten"</b>	Huurovereenkomsten omvat Huurovereenkomst 1, Huurovereenkomst 2 en Huurovereenkomst 3.
<b>"KBC Bank NV"</b>	KBC Bank NV, een Belgische vennootschap met maatschappelijke zetel te Havenlaan 2, 1000 Brussel,

	België, met ondernemingsnummer 0462.920.226, (RPR/RPM Brussel).
<b>"KBC Securities NV"</b>	KBC Securities NV, een Belgische vennootschap met maatschappelijke zetel te Havenlaan 12, 1080 Brussel, België, met ondernemingsnummer 0437.060.521 (RPR/RPM Brussel).
<b>"KBC Vastgoedinvesteringen NV"</b>	KBC Vastgoedinvesteringen NV, een Belgische vennootschap met maatschappelijke zetel te Havenlaan 12, 1000 Brussel, met ondernemingsnummer 0455.916.925 (RPR/RPM Brussel).
<b>"Koper"</b>	De Emittent in haar hoedanigheid van Koper onder de Overeenkomst tot overdracht van Aandelen.
<b>"KPMG"</b>	KPMG Bedrijfsrevisoren BV CVBA, een Belgische vennootschap met maatschappelijke zetel te Bourgetlaan 40, 1130 Brussel, België, met ondernemingsnummer 0419.122.548 (RPR/RPM Brussel).
<b>"Lead Manager"</b>	KBC Securities NV, een Belgische vennootschap met maatschappelijke zetel te Havenlaan 12, 1080 Brussel, België, met ondernemingsnummer 0437.060.521 (RPR/RPM Brussel).
<b>"Loketinstellingen"</b>	KBC Bank NV, CBC Banque SA en KBC Securities NV
<b>"Mechelen City Center NV"</b>	Mechelen City Center NV, een Belgische vennootschap met maatschappelijke zetel te Havenlaan 12, 1080 Brussel, België, met ondernemingsnummer 0471.562.332 (RPR/RPM Brussel).
<b>"Overdracht"</b>	De verkoop van het geheel of een deel van het Gebouw of iedere andere vorm van overdracht van alle of een deel van de zakelijke rechten met betrekking tot het Gebouw ten bezwarende titel, waaronder ook overdracht door middel van inbreng of fusie, vestiging van erfpachtrecht, verkoop van residuaire eigendomsrechten, elke andere overdracht ten bezwarende titel en elk ander mechanisme of elke andere verrichting die tot gevolg heeft dat de Certificaathouders niet langer de begunstigen zijn van alle aan het Gebouw verbonden economische rechten, inclusief onteigening van het Gebouw of algehele of gedeeltelijke vernietiging van het Gebouw, voor zover er niet wordt overgegaan tot wederopbouw.
<b>"Overeenkomst Financiële"</b>	De Overeenkomst Financiële Dienstverlening af te

<b>Dienstverlening"</b>	sluiten tussen de Emittent en de Betaalagent met betrekking tot de financiële dienst van de Vastgoedcertificaten.
<b>"Overeenkomst tot overdracht van Aandelen"</b>	De Overeenkomst tot overdracht van aandelen in Mechelen City Center NV die op 2 november 2015 werd afgesloten door KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV als Verkopers en de Emittent als Koper met betrekking tot de aandelen in Mechelen City Center NV, zoals nader beschreven in paragraaf 5.2 van dit Prospectus.
<b>"Periode van het Aanbod"</b>	De periode waarin het Aanbod geopend is, die zal beginnen op 16 november 2015 en wordt verwacht te eindigen ten laatste op 30 november 2015 om 16u00, onder voorbehoud van vervroegde afsluiting, zoals nader bepaald in paragraaf 12.4 van dit Prospectus.
<b>"Property Manager"</b>	Quares NV, die in haar rol als property manager van het Gebouw op basis van een overeenkomst gesloten op 27 juli 2011 het dagelijkse onderhoud van het Gebouw op zich neemt.
<b>"Prospectus"</b>	Prospectus dat in het kader van het Aanbod van de Vastgoedcertificaten en de toelating tot de verhandeling ervan op de gereguleerde markt Euronext Brussels werd opgesteld.
<b>"Prospectusrichtlijn"</b>	Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad van 4 november 2003 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten en tot wijziging van Richtlijn 2001/34/EG (en de aanpassingen daaraan, met inbegrip van de "2010 PD Aanpassingsrichtlijn", voor zover deze in de Relevante Lidstaat is geïmplementeerd) en met inbegrip van enige relevante implementatie in elke Relevante Lidstaat, in voorkomend geval zoals gewijzigd.
<b>"Reconversie"</b>	De wijziging van meer dan 30% van de bestemming of de aard van het Gebouw.
<b>"Site 1"</b>	Het kantoorgebouw Mechelen City Center bestaande uit 7 verdiepingen en ondergrondse parking omvattende 143 parkeerplaatsen en 2 onbruikbare parkeerplaatsen op niveau -1 (111 parkeerplaatsen) en op niveau -2 (32 parkeerplaatsen) alsook ondergrondse archiefruimte op niveau -2 gelegen aan de Zwartzustersvest, kadastraal gekend onder sectie B, nummer 440/K/2, met een grondoppervlakte volgens

kadaster van 44 are en volgens meting van 4.184 m<sup>2</sup> in volle eigendom. Dit kantoorgebouw met ondergrondse parkings en archiefruimte is opgericht door Mechelen City Center NV krachtens de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een kantoorcomplex op perceel 440/k2 van 27 juni 2000 en de regulariserende stedenbouwkundige vergunning van 31 mei 2006. Tevens werd overgegaan tot het vestigen van een doorsteek tussen de ondergrondse parking (genaamd "parking kant Zwartzustersvest") en VME Parking Lange Heergracht.

**"Site 2"**

In de kelderverdieping op niveau -1 bevindt zich een ondergrondse parking aan de Lange Heergracht, gekend ten kadaster onder sectie B, nummer 442/F – bestaande uit 74 parkings, opgericht krachtens de stedenbouwkundige vergunning van 22 februari 1994. Deze ondergrondse parking is juridisch gestructureerd als een Vereniging van mede-eigendom (genaamd "VME Parking Lange Heergracht" met ondernemingsnummer 0844.847.333), waarbij Emittent eigenaar is van 37 parkings in privaatieve en uitsluitende eigendom en titularis van 4640 /tienduizendsten quotiteiten in de bijzondere gemeenschappelijke delen en 1392 /tienduizendsten quotiteiten in de algemene gemene delen, waaronder de grond, van de VME Parking Lange Heergracht.

**"Statuut van de Vastgoedcertificaten"**

Het Statuut van de Vastgoedcertificaten opgenomen in Hoofdstuk 8 van dit Prospectus.

**"Toewijzingsdatum"**

De datum van toewijzing van de Vastgoedcertificaten aan de investeerders, die verwacht wordt 2 december 2015 te zijn, zoals nader omschreven in, en onder voorbehoud van, paragraaf 12.6 van dit Prospectus.

**"Uitgiftedatum"**

De dag waarop de Vastgoedcertificaten worden uitgegeven, die verwacht wordt 4 december 2015 te zijn zoals nader omschreven in, en onder voorbehoud van, paragraaf 12.4 van dit Prospectus.

**"Uitgifteprijs"**

EUR 1.000 per Vastgoedcertificaat, zoals nader omschreven in paragraaf 12.3 van dit Prospectus.

**"Underwritingovereenkomst"**

De overeenkomst die afgesloten zal worden met betrekking tot het Aanbod tussen de Emittent, KBC Bank NV en underwriter en Lead Manager KBC Securities.

**"Vastgoedcertificaten"**

De vastgoedcertificaten uit te geven door de Emittent op de Uitgiftedatum zoals nader omschreven in het

	Statuut van de Vastgoedcertificaten.
<b>"Vastgoedschatter"</b>	de Crombrughe & Partners in haar hoedanigheid van Vastgoedschatter met betrekking tot het Gebouw.
<b>"Vereffeningsaldo"</b>	Heeft de betekenis daaraan gegeven in artikel 4.2 van het Statuut van de Vastgoedcertificaten.
<b>"Verhuurder"</b>	De Emittent als verhuurder van het Gebouw overeenkomstig de Huurovereenkomsten.
<b>"Verkopers"</b>	KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV in hun respectievelijke hoedanigheid van Verkopers onder de Overeenkomst tot overdracht van Aandelen.
<b>"VME Parking Lange Heergracht"</b>	Vereniging van mede-eigendom inzake de ondergrondse parking van de Lange Heergracht (ondernemingsnummer 0844.847.333), waarbij de Emittent eigenaar is van 37 parkings in privaatieve en uitsluitende eigendom.
<b>"Werkdag"</b>	Een dag (met uitsluiting van zaterdag, zondag of wettelijke feestdagen in België) waarop banken in België open zijn voor zaken.
<b>"Wet Openbare Overnamebiedingen"</b>	De wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gewijzigd.



## **4. RISICOFACTOREN**

*Elke investering in de Vastgoedcertificaten is onderhevig aan bepaalde risico's. Vooral te investeren in de Vastgoedcertificaten moeten potentiële investeerders zorgvuldig de risicofactoren verbonden aan een investering in de Vastgoedcertificaten, de activiteiten van de Emittent en de vastgoedsector overwegen, tezamen met alle andere informatie opgenomen in dit Prospectus, in het bijzonder de risicofactoren die hieronder beschreven worden.*

*Potentiële investeerders moeten kennis nemen van het feit dat de risico's in verband met de Emittent, de vastgoedsector en de Vastgoedcertificaten die samengevat zijn in het deel "Samenvatting" van dit Prospectus de risico's zijn die door de Emittent geacht worden het meest essentieel te zijn voor de overweging van een potentiële investeerder om al dan niet te investeren in de Vastgoedcertificaten. Aangezien de risico's die de Emittent loopt afhankelijk zijn van gebeurtenissen en omstandigheden die zich al dan niet kunnen voordien in de toekomst, moeten potentiële investeerders niet alleen de informatie omtrent de voornaamste risico's die is samengevat in het deel "Samenvatting" van dit Prospectus overwegen, maar eveneens, onder andere, de risico's en onzekerheden die hieronder zijn beschreven.*

*Hetgeen volgt is geen exhaustieve lijst of uitleg van alle risico's die investeerders lopen wanneer zij investeren in de Vastgoedcertificaten en mag enkel gebruikt worden als leidraad. Bijkomende risico's en onzekerheden die momenteel niet bekend zijn aan de Emittent, of die de Emittent momenteel onbelangrijk acht, kunnen individueel of gezamenlijk ook een belangrijk negatief effect hebben op de bedrijfsvoering, vooruitzichten, operationele resultaten en/of de financiële toestand van de Emittent en, indien een dergelijk risico zich voortdoet, kan de koers van de Vastgoedcertificaten dalen en kunnen investeerders het geheel of een deel van hun investering verliezen. Investeerders moeten zorgvuldig overwegen of een investering in de Vastgoedcertificaten geschikt is voor hen in het licht van de informatie in dit Prospectus en hun persoonlijke situatie.*

### **4.1 Risico's verbonden aan het Gebouw**

#### **4.1.1 Risico verbonden aan functionele veroudering**

Het Gebouw - Site 1 is gebouwd als een modern kantoorgebouw gericht op het huisvesten van ambtenaren en/of werknemers van de Huurders. De voorlopige oplevering vond plaats op 13 oktober 2003 (wat de technische installaties betreft) en op 14 juli 2004 (wat het Gebouw - Site 1 betreft). Het is niet uitgesloten dat de bouw(technische) eisen (zoals bijvoorbeeld de eisen op het vlak van brandbeveiliging) en de verwachtingen van huurder(s) evolueren in de tijd waardoor het Gebouw geheel of gedeeltelijk zijn aantrekkelijkheid als kantoorgebouw zou verliezen. In dat geval kunnen bijkomende investeringen noodzakelijk zijn om het Gebouw aan te passen aan de gewijzigde eisen inzake (bouw)techniek en/of de gewijzigde verwachtingen van huurder(s).

Het kan niet worden uitgesloten dat de eisen met betrekking tot (bouw)techniek en/of de verwachtingen van huurders in die mate evolueren dat het Gebouw vanuit het perspectief van de huidige of de toekomstige huurder(s) niet langer voldoet aan hun eisen met betrekking tot kantoorgebouwen. De omvang van zulke bijkomende investeringen zijn nog niet ingeschat en provisies inzake deze investeringen werden nog niet aangelegd. Dit kan een invloed hebben op de waarde van het Gebouw en een mogelijke Overdracht van het Gebouw bemoeilijken of

onmogelijk maken. Indien belangrijke investeringen noodzakelijk zijn teneinde een reconversie of renovatie van het Gebouw door te voeren of het Gebouw aan te passen aan de gewijzigde verwachting van huurders kan dit een invloed hebben op de Exploitatieresultaat. Beide omstandigheden kunnen ook een negatieve invloed hebben op de koers van de Vastgoedcertificaten en Vereffeningssaldo.

In Huurovereenkomst 1 is contractueel voorzien dat de Verhuurder in 2022 opfrissingswerken dient uit te voeren zoals beschreven in paragraaf 10.5.2.12 in dit Prospectus. Voor dit vaststaand engagement worden jaarlijks provisies aangelegd die verrekend zijn in de verwachte kasstromen zoals beschreven in Hoofdstuk 11.2.

Andere mogelijke investeringen betreffende het hier beschreven risico werden niet begroot en er worden ook geen provisies voor aangelegd. Dit zou overigens conform de fiscale wetgeving niet toegelaten worden.

#### 4.1.2 Risico verbonden aan fysieke veroudering

Het Gebouw - Site 1 is gebouwd in 2003/2004 als een modern kantoorgebouw, dat doorheen de tijd het voorwerp zal uitmaken van, onder meer, veroudering, schade door gebruik en slijtage aan bijvoorbeeld de thermische isolatie, de waterisolatie,... Als gevolg van dergelijke evoluties is het mogelijk dat de Emittent bijkomende investeringen zal moeten doen om (i) het Gebouw in een staat te houden conform aan de eisen die worden gesteld door de Huurders, (ii) andere huurders aan te trekken en/of (iii) een Overdracht van het Gebouw mogelijk te maken. De omvang van zulke bijkomende investeringen zijn nog niet ingeschat en provisies inzake deze investeringen werden nog niet aangelegd. Indien de Emittent dergelijke investeringen moet doen, is het mogelijk dat het Exploitatieresultaat negatief beïnvloed wordt en dit een invloed heeft op de koers van de Vastgoedcertificaten. Indien de Emittent nalaat dergelijke investeringen te doen, kan dit een invloed hebben op de waarde van het Gebouw en zowel de koers als een eventueel Vereffeningssaldo negatief beïnvloeden.

#### 4.1.3 Risico verbonden aan kwaliteitseisen

Emittent is in de Huurovereenkomsten 1 en 2 engagementen aangegaan met betrekking tot kwaliteitseisen inzake verwarming en klimaatregeling en technische kwaliteitseisen inzake HVAC-installaties. Indien deze niet gehaald worden kan de desbetreffende huurder eventueel een huurvermindering vorderen of zelfs de ontbinding van de overeenkomst vorderen. Op heden zijn er geen indicaties van bodemvervuiling.

#### 4.1.4 Risico 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.

Hoewel het Gebouw is verhuurd aan de Huurders op basis van de Huurovereenkomsten voor een vaste termijn van respectievelijk 9 (met Huurder 3 beschikkende over een opzeggingsmodaliteit na 6 jaar) en 27 opeenvolgende jaren kan een gebeurtenis zoals een vertraging van de economie, een recessie of een crisis met een regionale, nationale of internationale draagwijdte een negatief gevolg hebben op de koers van de Vastgoedcertificaten, op de mogelijkheden van de Emittent om het Gebouw aan gunstige

voorwaarden opnieuw te verhuren op het einde van de looptijd van de Huurovereenkomsten of in geval van voortijdige beëindiging daarvan en op de mogelijkheden van de Emittent om het Gebouw over te dragen (of op de voorwaarden voor dergelijke Overdracht). Dergelijke omstandigheden kunnen gebeurlijk een negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat, het Vereffeningssaldo en/of de koers van de Vastgoedcertificaten.

#### 4.1.5 Risico verbonden aan de waardering van het Gebouw

De waardering van het Gebouw zoals opgenomen in het waarderingsverslag is een momentopname en zij weerspiegelt mogelijks niet de werkelijke waarde van het Gebouw en vloeit voort uit het oordeel dat de deskundige vormt in zijn waarderingsverslag. Daardoor brengt de waardering steeds een zekere onzekerheid met zich mee.

Het is dus mogelijk dat het waarderingsverslag vervat in dit Prospectus, achteraf beschouwd, gebaseerd blijkt op uitgangspunten die als foutief of onaangepast voorkomen.

Bovendien wordt bij elke waardering van zakelijke rechten en van onroerend goed rekening gehouden met verscheidene parameters, zoals de marktvoorwaarden en de gegeerdheid van het onroerend goed, het gebruik van bepaalde bouwmaterialen, het toepasselijke wetgevend regime (in het bijzonder wat betreft de ruimtelijke ordening) en de niet te verhalen kosten.

Als deze elementen wijzigen, kan ook de waardering van de zakelijke rechten en het onroerend goed wijzigen. De werkelijke waarde van het Gebouw kan dus lager zijn (of dalen), zelfs in sterke mate, als gevolg van één van deze parameters. Te denken valt onder meer aan het terugvallen van de vraag naar onroerend goed, een wijzigend wetgevend regime, of een negatieve fiscale maatregel.

Als zou blijken dat het Gebouw in het oorspronkelijke waarderingsverslag overgewaardeerd werd, kan de Emittent krachtens het boekhoudrecht ertoe gehouden zijn de waardering ervan in haar jaarrekeningen aan te passen. Uiteraard kan een dergelijke aanpassing een negatieve impact hebben op de resultaten van de Emittent, en eventueel ook op het Vereffeningssaldo bij Overdracht. Ook is het mogelijk dat, als het Gebouw daadwerkelijk een waardevermindering zou ondergaan, dit een eventuele Overdracht van het Gebouw door de Emittent bemoeilijkt (of zelfs onmogelijk maakt) of de uitkering aan de Certificaathouders in geval van Overdracht negatief beïnvloedt.

Al deze elementen kunnen de koers of de waarde van de Vastgoedcertificaten negatief beïnvloeden.

Zoals beschreven in Hoofdstuk 10 van dit Prospectus is voor de verwerving van het gebouw en voor de bepaling van de Uitgifteprijs vertrokken van de investeringswaarde (Vrij op Naam waarde) zoals bepaald in het waarderingsverslag en beschreven in paragraaf 6.1.2 van dit Prospectus.

#### 4.1.6 Risico verbonden aan concurrentie of marktomstandigheden bij Overdracht

Investerings in onroerende activa zijn minder liquide dan investeringen in roerende activa. Indien de Emittent het Gebouw zou overdragen kan zij geconfronteerd worden met een sterke concurrentie op de markt van de vastgoedinvesteringen en dergelijke concurrenten zouden onroerend goed kunnen aanbieden dat beter is gelegen, dat geschikter is voor het beoogde

gebruik van huurders en/of dit aantrekkelijker is voor vastgoedinvesteerders. Er kan niet gegarandeerd worden dat de Emittent een overnemer zal vinden voor het Gebouw.

Het zou eveneens mogelijk kunnen zijn dat, omwille van redenen eigen aan de vastgoedmarkt of de financiële markten (bijvoorbeeld interestvoeten), (i) de prijs van een eventuele Overdracht een bepaald niveau niet bereikt of (ii) de Emittent belangrijke kosten en/of investeringen moet maken met het oog op een Overdracht.

Deze elementen kunnen een negatieve invloed hebben op de mogelijkheid van de Emittent om over te gaan tot een Overdracht van het Gebouw, de prijs -en dus het Vereffeningssaldo- voor dergelijke overdracht negatief beïnvloeden en als gevolg ook een ongunstig effect hebben op de koers van de Vastgoedcertificaten.

#### 4.1.7 Risico verbonden aan stijgende exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het Gebouw, zoals kosten voor onderhoud en verzekeringen, kunnen door omstandigheden sterk stijgen. Een stijging van deze kosten heeft logischerwijze een impact op de financiële situatie en het resultaat van de Emittent, en als gevolg daarvan ook op het Exploitatieresultaat en de koers van de Vastgoedcertificaten.

#### 4.1.8 Risico verbonden aan de onderhoudsverplichtingen van de Emittent als verhuurder

De Huurovereenkomsten volgen, met betrekking tot de verdeling van de onderhoudsverplichtingen tussen de Emittent als Verhuurder en de Huurders, in principe het regime uiteengezet in artikelen 1754 tot en met 1756 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek. Bijgevolg vallen de voornaamste onderhoudsverplichtingen ten laste van de Emittent, met inbegrip van middelgrote en grote herstellingswerken en vervanging van materialen en/of installaties die onbruikbaar zijn geworden door ouderdom of slijtage.

Indien de Emittent belangrijke onderhouds-, herstellingswerken en/of vervangingen moet uitvoeren, kan dit een ongunstige invloed hebben op het Exploitatieresultaat van de Vastgoedcertificaten alsook op de mogelijkheden en de prijs van een eventuele Overdracht van het Gebouw. Verder kan een tekortkoming door de Emittent aan zijn onderhouds- en herstellingsplicht een wanprestatie uitmaken die de Huurders het recht geeft om de gerechtelijke ontbinding van de Huurovereenkomst te vorderen. Indien de Huurovereenkomst wordt ontbonden, zal dit een aanzienlijk negatief effect hebben op de koers, het Exploitatieresultaat en de mogelijkheden tot Overdracht van het Gebouw en de prijs waaraan dergelijke Overdracht kan gebeuren (en dus op het eventuele Vereffeningssaldo).

#### 4.1.9 Risico verbonden aan niet-gedekte schade

De door de Emittent afgesloten verzekeringen dekken mogelijks niet alle schade aan het Gebouw. Bovendien zijn een algemene franchise van EUR 1.250 per schadegeval en een franchise voor natuurrampen van EUR 1.137,36 per schadegeval van toepassing.

#### 4.1.10 Risico verbonden aan het beroep op derden in verband met onderhoudsverplichtingen en beheerverplichtingen

De Emittent kan een beroep doen op derden voor het onderhoud en beheer van het Gebouw. Een ernstige tekortkoming van deze dienstverlener kan de relatie tussen de Huurder en de

Emittent (als Verhuurder) ernstig schaden hetgeen een nefaste impact kan hebben op de werking, de financiële positie en de resultaten van de Emittent en in bepaalde gevallen zelfs de beëindiging van de Huurovereenkomst met zich kan meebrengen.

#### 4.1.11 Risico verbonden aan het tenietgaan van het Gebouw

Natuurrampen, oorlog, terreur en andere calamiteiten kunnen belangrijke schade veroorzaken aan het Gebouw en/of ervoor zorgen dat het Gebouw tenietgaat (bvb. door instorting). Hoewel de Emittent de op de markt gangbare verzekeringen tegen dergelijke risico's heeft afgesloten (zie paragraaf 7.5 van dit Prospectus) kan het zijn dat dergelijke verzekeringen niet alle risico's dekken of een beperking van het verzekerde bedrag kennen (bvb. de vergoeding voor huurdering wordt beperkt tot maximaal 36 maanden wat de maximale verzekerbare termijn is). Bovendien is het mogelijk dat een uitsluiting van toepassing is waardoor de Emittent zelf instaat voor de gevolgen van dergelijke risico's. In geval het Gebouw volledig teniet gaat, worden de Huurovereenkomsten in principe van rechtswege ontbonden (d.i. zonder rechterlijke tussenkomst). Indien het Gebouw slechts gedeeltelijk teniet gaat, hebben de Huurders het recht om te kiezen tussen (i) het vorderen van een huurprijsvermindering of (ii) het ontbinden van de Huurovereenkomsten. In geen van deze gevallen zal de Emittent in principe recht hebben op schadevergoeding vanwege de Huurders. Het voorkomen van dergelijke gebeurtenissen, de kosten opgelopen door de Emittent in dit verband en/of de gevolgen daarvan voor de Huurovereenkomsten kunnen een belangrijke negatieve invloed hebben op de waarde van het Gebouw, het Exploitatieresultaat en/of het Vereffeningssaldo in geval van Overdracht en op de koers van de Vastgoedcertificaten.

#### 4.1.12 Risico verbonden aan het contractueel in gebreke blijven van KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV

In het kader van de Aandelenoverdracht hebben de Verkopers ruime contractuele verklaringen, waarborgen en schadeloosstellingen onder de Overeenkomst tot overdracht van Aandelen gegeven ten gunste van de Emittent. De belangrijkste van dergelijke verklaringen, waarborgen en schadeloosstellingen worden weergegeven in paragraaf 5.2 van dit Prospectus. Deze verklaringen zijn ruim, zowel boekhoudkundig als fiscaal. Evenwel indien KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV in gebreke blijven van hun verplichtingen onder de Overeenkomst tot overdracht van Aandelen, of hun aansprakelijkheid daaronder betwisten, is het mogelijk dat de Emittent de financiële gevolgen zal moeten dragen van de gebeurtenis die aanleiding gaf tot het maken van een aanspraak op KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV onder de Overeenkomst tot overdracht van Aandelen. Dergelijke gebeurtenis kan het Exploitatieresultaat, de koers van de Vastgoedcertificaten alsook de prijs die kan bekomen worden bij Overdracht (en dus het Vereffeningssaldo) negatief beïnvloeden.

## 4.2 Risico's verbonden aan de Emittent

### 4.2.1 Risico verbonden aan concentratie

De Emittent bezit slechts de zakelijke rechten op één actief en Huurder 1 is met 86,5% van het Gebouw de belangrijkste huurder van het Gebouw. De concentratie van de activa van de Emittent en het feit dat het Gebouw grotendeels slechts één huurder heeft, verhoogt het risico dat een ongunstige gebeurtenis met betrekking tot het Gebouw of Huurder 1 een ongunstig effect heeft op het Exploitatieresultaat en de koers van de Vastgoedcertificaten, vergeleken

met een situatie waarin de Emittent meerdere gebouwen zou bezitten en/of er meerdere grote huurders het gebouw of de gebouwen zouden huren (*ie* waardoor er een risicospreiding zou zijn over verschillende onroerende goederen en/of personen).

#### 4.2.2 Risico verbonden aan de beperkte activa van de Emittent

De Emittent werd opgericht met het oog op de verwerving van het Gebouw en de uitgifte van de Vastgoedcertificaten. De Emittent heeft geen andere zakelijke rechten dan diegene die ze heeft op het Gebouw. In het licht daarvan is het maatschappelijk doel van de Emittent beperkt, zoals uiteengezet onder Hoofdstuk 9 van dit Prospectus. Aangezien de Emittent een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is, is het verhaalsobject van de schuldeisers van de Emittent, zoals de Certificaathouders, beperkt tot deze activa. Het rendement op de Vastgoedcertificaten is niet gegarandeerd en niemand garandeert enige betaling door de Emittent aan de Certificaathouders. De Emittent heeft in elk geval de intentie om een defensief schuldbeleid te voeren.

#### 4.2.3 Risico verbonden aan de overname van de rechten en verplichtingen van Mechelen City Center NV

De Emittent en Mechelen City Center NV zijn op 2 november 2015 gefuseerd met juridische uitwerking op 1 november 2015. Als gevolg van de Fusie gingen alle rechten en verplichtingen, zowel degene die bekend zijn als degene die onbekend zijn, van Mechelen City Center NV over op de Emittent. Hoewel de Emittent in de Overeenkomst tot overdracht van Aandelen van de Verkoper ruime boekhoudkundige en fiscale waarborgen en garanties heeft gekregen met betrekking tot Mechelen City Center NV, kan het niet uitgesloten worden dat er zich bepaalde verplichtingen in het patrimonium van Mechelen City Center NV bevinden waarvan de Emittent niet op de hoogte was en/of die niet in rekening zijn gebracht bij de bepaling van de Aandelenprijs. Het is mogelijk dat de Verkoper niet gehouden is de Emittent hiervoor schadeloos te stellen, dergelijke schadeloosstelling weigert of dat dergelijke schadeloosstelling onderworpen is aan beperkingen. In voorkomend geval kan het zijn dat de Emittent bijkomende kosten oploopt door deze verplichtingen die een invloed kunnen hebben op het Exploitatieresultaat. Dergelijke omstandigheden kunnen eveneens de waarde van het Gebouw beïnvloeden en/of een Overdracht bemoeilijken (of de prijs daarvan, en dus het Vereffeningsaldo, beïnvloeden). Beide omstandigheden kunnen een negatieve invloed hebben op de koers van de Vastgoedcertificaten.

#### 4.2.4 Risico verbonden aan het beroep op dienstverleners

De Emittent is een recent opgerichte naamloze vennootschap naar Belgisch recht wiens activiteiten uitsluitend zullen bestaan uit de uitgifte van de Vastgoedcertificaten, het beheer van het Gebouw en de daarmee verbonden activiteiten. De Emittent ving zijn operationele activiteiten aan op datum van 1 november 2015 en heeft geen operationele geschiedenis.

De Emittent heeft geen werknemers. De Emittent is daarom afhankelijk van derden die hem diensten verlenen, zoals de Beheerder op basis van de Beheerovereenkomst, de Property Manager op basis van de property managementovereenkomst en andere partijen die instaan voor het onderhoud van het Gebouw. Indien dergelijke dienstverleners in gebreke blijven hun verbintenissen ten aanzien van de Emittent correct na te komen, kan dit een materieel

negatief effect hebben op de werking van de Emittent en het Exploitatieresultaat en/of de koers van de Vastgoedcertificaten beïnvloeden.

Wanneer een zelfstandige dienstverlener moet worden vervangen, kan het enige tijd duren voordat een adequate vervanger kan worden gevonden. Dat kan de kosten doen stijgen, en een invloed hebben op de activiteiten, de financiële situatie en/of de resultaten van de Emittent en dus op het Exploitatieresultaat en/of de koers van de Vastgoedcertificaten.

#### 4.2.5 Risico verbonden aan bijkomende schulden van de Emittent en het toestaan door de Emittent van zakelijke zekerheden op het Gebouw

De Emittent zal geen bijkomende vastgoedcertificaten of andere schuldinstrumenten uitgeven.

Er is echter geen beperking op de mogelijkheid van de Emittent om bijkomende schulden aan te gaan en de Emittent mag in dit verband zakelijke zekerheden op het Gebouw toestaan. De Emittent heeft echter de intentie een defensief schuldbeleid te voeren en alle uitstaande financiële schulden zullen op de Uitgiftedatum worden terugbetaald met de opgehaalde middelen uit het Aanbod. De Emittent zou echter schulden kunnen aangaan indien zij bijvoorbeeld belangrijke onderhouds- of herstellingswerken aan het Gebouw moet uitvoeren. De betalingen van interest en andere kosten in verband met dergelijke schulden zullen het rendement van de Vastgoedcertificaten voor de investeerders verminderen en kunnen een invloed hebben op de koers van de Vastgoedcertificaten. Ingeval de Emittent in gebreke blijft om haar verplichtingen onder dergelijke schulden na te komen, zullen schuldeisers die dergelijke schulden hebben verstrekt mogelijks de vervroegde terugbetaling van de aan hun verschuldigde bedragen eisen, hetgeen, indien de Emittent in gebreke blijft deze bedragen terug te betalen, kan leiden tot een faillissement of een gelijkaardige insolventieprocedure van de Emittent.

De Vastgoedcertificaten en de Emittent hebben geen kredietrating en de Emittent heeft geen plannen om in de toekomst een kredietrating voor de Vastgoedcertificaten of de Emittent aan te vragen, waardoor het moeilijk kan zijn om de kredietwaardigheid van de Emittent te bepalen, wat een invloed kan hebben op de koers van de Vastgoedcertificaten.

#### 4.2.6 Risico verbonden aan juridische procedures

Het is mogelijk dat gedurende de termijn van de Vastgoedcertificaten de Emittent geconfronteerd wordt met vorderingen en/of aanspraken van derden zoals, bijvoorbeeld, discussies met de Huurders en personen die in het onderhoud voorzien of de Emittent zelf genoodzaakt wordt om bepaalde vorderingen in te stellen of aanspraken te maken, en deze aanleiding geven tot juridische procedures voor een rechtbank of scheidsgerecht. Het voorkomen van dergelijke procedures kan onzekerheid creëren en aanleiding geven tot onverwachte en belangrijke kosten met betrekking tot de verdediging daartegen. Bovendien is de uitkomst van dergelijke procedures soms onvoorspelbaar, kunnen deze procedures meerdere jaren aanslepen en kunnen zij aanleiding geven tot bijkomende verplichtingen en/of kosten voor de Emittent. Het bestaan van dergelijke procedures kan, wanneer zij ontstaan met partijen waar de Emittent een belangrijke relatie mee heeft (zoals de Huurders) nadelig zijn voor de commerciële relatie tussen de Emittent en de andere partij. Al deze elementen kunnen een nadelig effect hebben op het Exploitatieresultaat en/of de koers van de

Vastgoedcertificaten en/of een eventuele Overdracht bemoeilijken (of de prijs daarvan, en dus het Vereffeningssaldo, beïnvloeden).

#### 4.2.7 Risico verbonden aan beslag, insolventie of andere gebeurtenissen

Het is mogelijk dat derden rechten verkrijgen op het Gebouw. Dit kan gebeuren in het kader van de uitwinning van zekerheden die de Emittent zou toestaan op het Gebouw indien hij bijkomende financiering nodig heeft. Evenzeer is het mogelijk dat derden beslag leggen op het Gebouw indien zij vorderingen hebben op de Emittent en de Emittent in gebreke blijft deze te betalen of betaling betwist. Indien de Emittent het voorwerp wordt van faillissement of andere insolventieprocedures, kan hij bovendien geheel of gedeeltelijk het beheer en/of zijn eigendomsrechten over het Gebouw verliezen.

Naast eventuele kosten die de Emittent zou moeten maken indien hij zich tegen dergelijke procedures kan en zou verdedigen, kunnen al dergelijke procedures gepaard gaan met een gedwongen Overdracht van het Gebouw door middel van een openbare verkoop. De eventuele prijs die op dergelijke gedwongen Overdracht voor het Gebouw zou worden behaald is onvoorspelbaar en kan lager zijn dan de prijs die bekomen zou kunnen worden door de Emittent bij een vrijwillige overdracht op een door hem gekozen moment. Aangezien de Certificaathouders achtergesteld zijn aan de andere schuldeisers van de Emittent is het waarschijnlijk dat de eventuele prijs bij voorrang gebruikt wordt voor het betalen van de beslagleggende schuldeiser en/of de andere schuldeisers van de Emittent en slechts het resterende bedrag de basis vormt voor de berekening van het Vereffeningssaldo. Zowel het bestaan van dergelijke procedures en/of het gevolg van dergelijke procedures kunnen een belangrijke negatieve invloed hebben op de koers van de Vastgoedcertificaten en/of het Vereffeningssaldo.

### 4.3 Risico's verbonden aan de Huurders

#### 4.3.1 Risico verbonden aan de afhankelijkheid van betalingen door de Huurders

Het Gebouw, het enige actief van de Emittent, is verhuurd aan de Regie der Gebouwen, Vlaamse Overheid en KBC Bank NV (*ie resp.* Huurder 1, Huurder 2 en Huurder 3) op basis van Huurovereenkomst 1, Huurovereenkomst 2 en Huurovereenkomst 3. Daardoor is de Emittent voor wat betreft zijn inkomsten volledige afhankelijk van de betalingen door verschillende Huurders onder de verschillende Huurovereenkomsten. Indien één of meer Huurders zijn verplichtingen onder de Huurovereenkomsten niet nakomt, zal dit een belangrijke negatieve invloed hebben op het Exploitatieresultaat van de Emittent en de koers van de Vastgoedcertificaten.

#### 4.3.2 Risico verbonden aan de solvabiliteit van de Huurders

Als het voor een Huurder niet meer mogelijk is de verschuldigde huur en bijdragen te betalen, zou het nodig kunnen blijken een rechtsprocedure tegen hem te starten om de onbetaalde schulden terug te vorderen. Dergelijke rechtsprocedures kunnen lang en kostelijk zijn en de bevoegde vrederechters zouden wel eens geneigd kunnen zijn om de in gebreke blijvende schuldenaars uitstel te verlenen als hun goede trouw niet in vraag wordt gesteld. Tevens wordt erop gewezen dat geen enkele Huurder een huurwaarborg dient te stellen op basis van hun respectievelijke huurovereenkomst.



Bovendien erkent het Belgische recht het uitdrukkelijke ontbindende beding inzake huurovereenkomsten niet, waardoor het verboden is voor een eigenaar een einde te stellen aan een huurovereenkomst zonder de vrederechter in staat te stellen zijn beoordelingsbevoegdheid uit te oefenen. De vrederechter zou dan ook de ontbinding van de huurovereenkomst enkel kunnen toekennen als het verzuim als voldoende ernstig wordt beschouwd.

De eventuele insolventie van een of meer huurders zou een ongunstige impact kunnen hebben op de activiteiten, de financiële situatie of de resultaten van de Emittent, alsook op het door de Vastgoedcertificaten effectief voortgebrachte rendement.

Momenteel zijn er geen achterstallige huurgelden verschuldigd door de Huurders.

#### 4.3.3 Risico betreffende de uitvoeringsimmunititeit van Huurder 1 en 2

Conform artikel 1412bis van het Gerechtelijk Wetboek genieten de Regie der Gebouwen en de Vlaamse Overheid als respectievelijk publiekrechtelijke rechtspersoon en gemeenschap/gewest bescherming onder het beginsel van de uitvoeringsimmunititeit. Artikel 1412bis van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat "de goederen die toebehoren aan de Staat, de gewesten, de gemeenschappen, de provincies, de gemeenten, de instellingen van openbaar nut en, in het algemeen, aan alle publiekrechtelijke rechtspersonen niet vatbaar zijn voor beslag". In navolging van de rechtspraak van het Hof van Cassatie vallen onder deze goederen alleen goederen die expliciet of impliciet zijn aangeduid als goederen nuttig voor de openbare dienstverlening. In afwijking op het hogergenoemde principe kan beslag worden gelegd op goederen die de Regie der Gebouwen of de Vlaamse Overheid zelf vermelden op een lijst van beslagbare goederen. Indien er geen lijst werd opgesteld of de waarde van de op de lijst opgenomen goederen ontoereikend is, kan de schuldeiser beslag leggen op goederen die 'kennelijk niet nuttig zijn' voor de uitoefening voor zijn taak of de continuïteit van de openbare dienst.

In de praktijk kan dit evenwel een risico inhouden indien, in voorkomend geval, de Regie der Gebouwen of de Vlaamse Overheid geen lijst heeft opgesteld. De beoordeling of een goed 'kennelijk niet nuttig is' hangt immers af van de appreciatiebevoegdheid van de feitenrechter. Daarnaast kan, in voorkomend geval, de Regie der Gebouwen of de Vlaamse Overheid de uitwinning van de goederen verhinderen door de beslagleggende schuldeiser andere goederen aan te wijzen. Dit aanbod is bindend indien de vervangende goederen in België gelegen zijn en de waarde ervan volstaat om de schuldvordering te voldoen. De Emittent kan daardoor moeilijkheden ondervinden om zijn gederfde huurinkomsten of eventuele schadevorderingen te verhalen op de Huurders.

#### 4.4 Risico's verbonden aan de Huurovereenkomsten

Huurovereenkomst 1 werd afgesloten voor een vaste termijn van 18 jaar (na verlenging 27 jaar) dewelke een einde neemt op 31 juli 2031 om middernacht. Huurovereenkomst 2 werd afgesloten voor een vaste termijn van 9 jaar dewelke een einde neemt op 31 mei 2023 voor wat betreft het gedeelte dat wordt gehuurd door de Vlaamse Overheid ten behoeve van het Agentschap Jongerenwelzijn en op 31 december 2023 voor wat betreft het gedeelte dat wordt gehuurd door de Vlaamse Overheid ten behoeve van VLABEL. Huurovereenkomst 3 werd

afgesloten voor een vaste termijn van 9 jaar, maar met een opzegmodaliteit na 6 jaar. Indien één of meer huurovereenkomsten worden beëindigd bij wanprestatie, of niet verlengd worden, moet de Emittent andere huurders zoeken en/of het Gebouw een andere bestemming geven.

Bij einde van de Huurovereenkomsten bestaat het risico dat de huidige huurniveaus niet gehaald worden of dat investeringen of aanpassingen aan het Gebouw nodig worden, met mogelijks negatieve impact op het Exploitatieresultaat. De in Huurovereenkomst 1 betaalde huurprijs ligt, dicit het Taxatierapport circa 33% boven de huidige marktwaarde. Dit huurcontract loopt evenwel nog tot 2031 en de taxateur heeft in zijn waardering reeds verrekend dat bij verlenging de huur zal terugvallen op de marktniveaus.

#### **4.5 Risico's verbonden aan reglementering en wetgeving**

##### **4.5.1 Risico verbonden aan de bestaande en toekomstige wet- en regelgeving**

De Emittent is onderworpen aan omvangrijke wet- en regelgeving, meer bepaald inzake planologie, stedenbouw, milieu, brandveiligheid of gezondheidsbescherming. De wet- en regelgeving evolueert constant en er kan redelijkerwijs worden aangenomen dat er in de toekomst wijzigingen zullen volgen of dat de wet- en regelgeving anders wordt geïnterpreteerd.

De Emittent zal dus kosten blijven hebben om zich aan te passen aan die wet- en regelgeving. De aanpassing van het Gebouw is ten laste van de Emittent voor wat betreft de huurovereenkomsten gesloten met Regie der Gebouwen en Vlaamse Overheid.

Bij een eventuele niet-naleving van de Emittent ten aanzien van de wet- en regelgeving zou hij verwikkeld kunnen raken in administratieve, strafrechtelijke of burgerlijke procedures die zouden kunnen leiden tot eventuele sancties of administratieve, strafrechtelijke of burgerlijke gevolgen.

Zowel de kosten voor de aanpassingen aan de wet- en regelgeving als het niet aanpassen hieraan zou een negatieve impact kunnen hebben op de activiteiten, de financiële situatie of de resultaten van de Emittent, alsook op het door de Vastgoedcertificaten effectief voortgebrachte rendement.

##### **4.5.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de fiscaliteit**

Een wijziging in de fiscale regelgeving of in de standpunten van de fiscale administratie, met name inzake roerende en onroerende fiscaliteit en vennootschapsbelasting, zou een ongunstige impact kunnen hebben op de activiteiten, de financiële situatie of de resultaten van de Emittent, alsook, bijgevolg, op het door de Vastgoedcertificaten effectief voortgebrachte rendement en op de capaciteit van de Emittent om de Overdracht van het Gebouw uit te voeren, alsook op de belastingheffing van de Certificaathouders, allemaal elementen die op hun beurt een impact kunnen hebben op de koers van de Vastgoedcertificaten.

#### **4.6 Risico's verbonden aan de Vastgoedcertificaten**

##### **4.6.1 Risico verbonden aan de afwezigheid van een garantie**

Alleen de Emittent is verantwoordelijk voor de Vastgoedcertificaten. Geen enkele andere partij is aansprakelijk of verantwoordelijk voor de verplichtingen die de Vastgoedcertificaten inhouden. De Vastgoedcertificaten vertegenwoordigen enkel de vorderingsrechten voorzien in het Statuut van de Vastgoedcertificaten (zie Hoofdstuk 8 van dit Prospectus).

#### 4.6.2 Risico verbonden aan het achtergesteld karakter van de Vastgoedcertificaten

De betalingen door de Emittent onder de Vastgoedcertificaten zijn achtergesteld aan de verplichtingen van de Emittent ten opzichte van haar andere schuldeisers. De Emittent heeft na de uitgifte van de vastgoedcertificaten geen openstaande schulden meer aan derden en heeft de intentie om een defensief schuldenbeleid te voeren. In geval van faillissement van de Emittent zullen bijgevolg eerst alle andere schuldeisers van de Emittent betaald worden, vooraleer enige uitkering gedaan wordt aan de Certificaathouders. Indien de Emittent belangrijke bedragen verschuldigd is aan haar andere schuldeisers op het moment van faillissement, bijvoorbeeld indien de Emittent bankleningen heeft afgesloten met betrekking tot belangrijke onderhouds- of herstellingswerken, zal het Vereffeningssaldo dat uitgekeerd worden door de Emittent aan de Certificaathouders mogelijkerwijs niet volstaan om aan de Certificaathouders het door hen geïnvesteerde bedrag terug te betalen.

#### 4.6.3 Risico verbonden aan beslissingen van de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders

Het Statuut van de Vastgoedcertificaten bepaalt dat de toestemming van de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders noodzakelijk is voor de Overdracht voor de tijdsperiode vanaf de Uitgiftedatum van de Vastgoedcertificaten tot de 15<sup>de</sup> verjaardag van de Uitgiftedatum (i.e. van 4 december 2015 tot 3 december 2030) alsook vanaf de 25<sup>ste</sup> verjaardag van de Uitgiftedatum (i.e. na 4 december 2040), conform de voorwaarden zoals nader bepaald in het Statuut van de Vastgoedcertificaten, Reconversie van het Gebouw alsook voor een wijziging van het Statuut van de Vastgoedcertificaten. De buitengewone algemene vergadering van de Certificaathouders stemt in dergelijke gevallen conform het Statuut van de Vastgoedcertificaten. Een beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de Certificaathouders is bindend ten opzichte van alle Certificaathouders en de Emittent. De tussenkomst van de buitengewone algemene vergadering van de Certificaathouders kan tijd in beslag nemen, waardoor marktopportunities gemist kunnen worden.

#### 4.6.4 Risico verbonden aan de duur van de Vastgoedcertificaten

De Vastgoedcertificaten hebben geen vaste eindvervaldag en hebben dan ook een onbepaalde duurtijd. Teneinde optimaal in te spelen op de marktomstandigheden, heeft de raad van bestuur van de Emittent en, in voorkomend geval, de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders, de mogelijkheid om over te gaan tot een Overdracht of Reconversie.

Het is niet uitgesloten dat, op dat moment, de marktomstandigheden ongunstig zijn voor dergelijke Overdracht, voor reconversie en/of het aantrekken van nieuwe huurders en dat dit een invloed kan hebben op het Vereffeningssaldo en/of het Exploitatieresultaat. Deze omstandigheden alsook de ermee gepaard gaande onzekerheid kunnen eveneens een invloed hebben op de koers van de Vastgoedcertificaten.

#### 4.6.5 Risico verbonden aan de onzekerheid met betrekking tot het rendement van de

## Vastgoedcertificaten

De Vastgoedcertificaten hebben geen gegarandeerd rendement, aangezien dit rendement afhankelijk is van de opbrengsten gegenereerd door het Gebouw en de Overdracht van het Gebouw.

Bovendien kan het rendement van de Vastgoedcertificaten negatief worden beïnvloed door allerlei kosten of onvoorziene uitgaven ten laste van de Emittent. Zo kan het rendement dalen door de kosten en interesten verbonden aan een eventuele bijkomende financiering van de Emittent. Indien dergelijke financiering gepaard gaat met een periodieke aflossing van het kapitaal kan dit overigens ook een negatieve impact hebben op het gedeelte tot aflossing van het ingetekend bedrag dat uitgekeerd wordt aan de Certificaathouders en dus een verhoging van dat gedeelte dat onderworpen is aan de roerende voorheffing. Ook dit kan het rendement en de koers van de Vastgoedcertificaten negatief beïnvloeden.

### 4.6.6 Risico verbonden aan de onzekerheid met betrekking tot de terugbetaling van het geïnvesteerde bedrag

Indien de Emittent overgaat tot een Overdracht van het Gebouw bestaat er geen garantie omtrent de eventuele prijs waartegen dergelijke Overdracht zal plaatsvinden. Het is mogelijk dat, indien er een overnemer voor het Gebouw gevonden wordt, de prijs die dergelijke overnemer biedt niet voldoende is om aan de Certificaathouders een Vereffeningsaldo uit te keren dat ertoe leidt dat het nog niet terugbetaalde gedeelte van het door de investeerders geïnvesteerde en nog niet afgeloste bedrag wordt terugbetaald.

### 4.6.7 Risico verbonden aan belangenconflicten

KBC Bank NV kan als Beheerder en aandeelhouder van de Emittent belangen hebben die strijdig zijn met de belangen van de Certificaathouders.

Het bestuur van de Emittent en de Beheercontroleur dienen conform het Prospectus en beheerreglement toe te zien op het beheer in het belang van de Certificaathouders.

### 4.6.8 Risico verbonden aan afhankelijkheid van het Euroclearsysteem

De Emittent is niet verantwoordelijk voor de juiste uitvoering door het Euroclearsysteem of haar deelnemers. Indien Euronext Brussels, Euroclear Belgium NV of andere deelnemers aan Euroclear hun verbintenissen niet correct zouden uitvoeren conform de op elk van hen van toepassing zijnde Euroclear – en Euronext Brussels – procedures zou het kunnen dat bepaalde kandidaat-beleggers niet de totaliteit van de Vastgoedcertificaten waarvoor ze een order hebben ingediend, verkrijgen. Hetzelfde risico zou zich kunnen voordoen indien bepaalde orders niet correct worden doorgegeven aan Euronext Brussels. Dit risico kan echter een impact hebben op de reputatie van de Emittent en, indien het zich voordoet, financiële gevolgen hebben voor de Emittent die tot op heden niet nader kunnen worden bepaald.

## **4.7 Risico's verbonden aan de markt in Vastgoedcertificaten**

### 4.7.1 Risico verbonden aan de geschiktheid van de Vastgoedcertificaten als belegging voor bepaalde investeerders

Elke potentiële belegger in de Vastgoedcertificaten dient te bepalen of een dergelijke belegging geschikt is in het licht van zijn eigen situatie. Elke potentiële belegger dient in het bijzonder:

- (i) voldoende kennis en ervaring te hebben om een zinvolle beoordeling te maken van de Vastgoedcertificaten, van de voordelen en risico's van een belegging in de Vastgoedcertificaten en van de informatie vervat in dit Prospectus of, desgevallend, enige aanvulling erbij;
- (ii) toegang te hebben tot en kennis te hebben van passende analyse-instrumenten om een belegging in de Vastgoedcertificaten en de impact die de Vastgoedcertificaten zullen hebben op zijn totale beleggingsportefeuille te beoordelen, in de context van zijn eigen financiële toestand;
- (iii) te beschikken over voldoende financiële middelen en liquiditeit om alle risico's verbonden aan een belegging in Vastgoedcertificaten te dragen, inclusief de situatie waarin de munteenheid van hoofdsom- of interestbetalingen verschilt van de munteenheid van de verplichtingen van de potentiële belegger;
- (iv) de bepalingen van de Vastgoedcertificaten goed te begrijpen en vertrouwd te zijn met het gedrag van de relevante financiële markten; en
- (v) in staat te zijn om (alleen of met advies van een financiële raadgever) mogelijke scenario's te beoordelen inzake economische, rentevoet- en andere factoren die een impact zouden kunnen hebben op zijn belegging en zijn vermogen om deze risico's te dragen.

Een potentiële belegger dient te bepalen, op basis van een eigen onafhankelijke beoordeling of een beoordeling met professioneel advies (zoals de investeerder het passend acht onder de omstandigheden), of de verwerving van de Vastgoedcertificaten in overeenstemming is met zijn financiële noden, doelstellingen en financiële toestand en in overeenstemming is met zijn beleggingsbeleid, beleggingsrichtlijnen en toepasselijke beperkingen inzake belegging en een passende en geschikte belegging is, niettegenstaande de risico's die verbonden zijn aan de Vastgoedcertificaten.

#### 4.7.2 Risico verbonden aan het ontbreken van een actieve markt

De Vastgoedcertificaten zijn uit te geven financiële instrumenten die mogelijk niet wijdverspreid zullen worden verhandeld en waarvoor er op dit ogenblik nog geen actieve markt bestaat. Er werd een aanvraag ingediend opdat de Vastgoedcertificaten zouden worden toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext Brussels. Op datum van dit Prospectus zijn de Vastgoedcertificaten echter nog niet toegelaten tot de verhandeling op een al dan niet gereglementeerde markt. De eerste koersen van de Vastgoedcertificaten op de gereglementeerde markt Euronext Brussels zullen voortvloeien uit de eerste confrontatie van de marktorders, waarvan de aard en de omvang afhangen van een aantal elementen, zoals de op dat ogenblik heersende markt voor vergelijkbare effecten, de algemene economische omstandigheden alsook de financiële toestand van de Emittent.

De Emittent kan niet waarborgen dat er een liquide en actieve markt tot stand zal komen voor de Vastgoedcertificaten of, desgevallend, na het Aanbod zal blijven bestaan. De afwezigheid van een liquide markt voor de Vastgoedcertificaten kan een belangrijke negatieve impact kunnen hebben op de koers van de Vastgoedcertificaten na hun toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels. Bovendien kan de handel op de gereguleerde markt Euronext Brussels worden geschorst of verboden.

De Emittent en KBC Securities zijn het eens over de inhoud van een overeenkomst voor liquiditeitsverschaffing, conform de condities ter zake van gereguleerde markt Euronext Brussels. Deze overeenkomst zal ondertekend worden van zodra het beurshuis een minimale startpositie heeft kunnen opbouwen. Dit laatste om te vermijden dat ongedekte short posities zouden dienen te worden aangegaan door KBC Securities.

#### 4.7.3 Risico verbonden aan een lagere koers

De Uitgifteprijs van de Vastgoedcertificaten mag niet worden beschouwd als indicatief voor de toekomstige koersen na het Aanbod, die – mogelijk aanzienlijk - lager zouden kunnen liggen dan de prijs. De Emittent kan op geen enkele wijze de koers van de Vastgoedcertificaten na dit Aanbod voorspellen, noch de evolutie ervan garanderen. Het is ook mogelijk dat de koers van de Vastgoedcertificaten na het Aanbod erg volatiel is en dat deze volatiliteit een belangrijke ongunstige impact heeft op de koers van de Vastgoedcertificaten.

### **4.8 Risico's verbonden aan het Aanbod**

#### 4.8.1 Risico verbonden aan een vermindering van inschrijvingen

In geval van overschrijving op het Aanbod, zouden één of meerdere verdeelsleutels kunnen worden toegepast op de inschrijvingen, waardoor de beleggers een lager aantal Vastgoedcertificaten toegewezen zouden kunnen krijgen dan het aantal waarvoor ze een inschrijvingsorder hadden ingediend.

#### 4.8.2 Risico op intrekking of annulering van het Aanbod

Vanaf de datum van dit Prospectus en op eender welk moment voorafgaand aan de Uitgiftedatum van de Vastgoedcertificaten, kan het Aanbod van Vastgoedcertificaten geannuleerd worden in overeenstemming met de bepalingen van de Underwritingovereenkomst. Er wordt verwacht dat de voorwaarden tot annulering volgende voorwaarden zullen omvatten (i) marktgebeurtenissen of overmacht, (ii) de juistheid van de verklaringen en waarborgen in de Underwritingovereenkomst, (iii) de eventuele volledige inschrijving door KBC Bank op de Vastgoedcertificaten waartoe zij zich verbonden heeft om in te schrijven onder de Backstop Verbintenis en (iii) de ontvangst van bepaalde comfortgevende of bevestigende documentatie van zowel de advocaten als de revisoren. In geval van annulatie ontvangen de potentiële investeerders die de Uitgifteprijs van de Vastgoedcertificaten hadden betaald voorafgaand aan de kennisgeving van de intrekking of annulering van het Aanbod, het totaal van de reeds door hen betaalde bedragen als Uitgifteprijs voor de Vastgoedcertificaten terug, zonder rente te ontvangen op deze betaalde bedragen.

## 5. OVERZICHT VAN DE TRANSACTIE

### 5.1 Algemeen

Het Gebouw is op datum van dit Prospectus eigendom van Emittent, die speciaal werd opgericht met het oog op de uitgifte van de Vastgoedcertificaten. De aandelen van Emittent zijn op datum van dit Prospectus in handen van KBC Bank NV (99%) en KBC Vastgoedinvesteringen NV (1%). De Emittent heeft de zakelijke rechten op het Gebouw verworven door de overname van Mechelen City Center NV bij wijze van fusie door overneming.

### 5.2 Structuur van de verwerving door de Emittent van het Gebouw

De Emittent heeft het Gebouw verworven in twee fasen.

In een eerste fase hebben KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV alle aandelen in Mechelen City Center NV (houdster van de zakelijke rechten op het Gebouw) verkocht aan de Emittent op grond van de Overeenkomst tot overdracht van Aandelen. Overeenkomstig Artikel 445 W.Venn. wordt voor deze aankoop van aandelen een verslag van quasi-inbreng afgeleverd door de commissaris van de Emittent houdende de correcte waardering van de verworven aandelen.

Het besluit van de commissaris luidt als volgt:

*"De quasi-inbreng verrichting bij de vennootschap Immo MCC NV bestaat uit de integraliteit van de 1.370 aandelen van de vennootschap Mechelen City Center NV.*

*De overdragers zijn respectievelijk KBC Bank NV voor 1.369 aandelen, en KBC Vastgoedinvesteringen NV voor 1 aandeel.*

*De tegenprestatie voor quasi-inbreng is EUR 18.986.427,04.*

*Op grond van de uitgevoerde werkzaamheden, verklaren we dat:*

- a) De verrichtingen werd nagezien in overeenstemming met de normen inzake de controle van inbreng in natura en quasi-inbreng uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren en dat het bestuursorgaan van de Vennootschap verantwoordelijk is voor de waardering van de ingebrachte goederen evenals voor de toewijzing van de tegenprestatie;*
- b) De door de partijen weerhouden methode van waardering bedrijfseconomisch verantwoord is en de waarde waartoe deze methode leidt, tenminste overeenkomt met de als tegenprestatie verstrekte vergoeding zodat de quasi-inbreng niet overgewaardeerd is.*

*Wij willen er tenslotte aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting, of met andere woorden, dat ons verslag geen 'fairness opinion' is.*

*Dit verslag werd opgemaakt in uitvoering van artikel 445 van het Wetboek van vennootschappen in het kader van een quasi-inbreng bij de vennootschap Immo MCC NV van 1.370 aandelen Mechelen City Center NV toebehorend respectievelijk aan KBC Bank NV (1.369 aandelen) en KBC Vastgoedinvesteringen NV (1 aandeel) en mag niet gebruikt worden voor andere doeleinden.*

*Kontich, 2 november 2015*

*KPMG Bedrijfsrevisoren  
Commissaris  
vertegenwoordigd door*

*Erik Clinck  
Bedrijfsrevisor"*

De Aandelenprijs bedroeg EUR 18.986.427,04 en werd bepaald rekening houdende met de door de Vastgoedschatter vastgestelde investeringswaarde (Vrij op Naam waarde) van het Gebouw (zijnde EUR 30.320.000) en het boekhoudkundig eigen vermogen van Mechelen City Center NV per 31.10.2015 (zijnde EUR 4.324.228,21) verhoogd met de netto – opbrengsten voor de periode 1 november 2015 t.e.m. 3 december 2015 voor een bedrag van EUR 86.872,28, verminderd met EUR 12.760.423,41 zijnde de boekwaarde van het Gebouw op 31 oktober 2015 en verminderd met EUR 2.984.250,04 zijnde 50% van de latente belasting op de niet-gerealiseerde vastgoedmeerwaarde (overeenkomstig de gebruikelijke praktijk voor de aandelenwaardering van vastgoedvennootschappen). De samenvatting van het waarderingsverslag van het Gebouw uitgaande van de Vastgoedschatter de Crombrugge & Partners is opgenomen onder paragraaf 6.1.2 van dit Prospectus. Bijkomende informatie inzake de vaststelling van de Aandelenprijs kan worden teruggevonden in paragraaf 10.2 van dit Prospectus.

De verhoging van de aandelen waarde voor de periode 1 november 2015 t.e.m. 3 december 2015 is het gevolg van de uitgiftedatum van de certificaten, deze is voorzien op 4 december 2015. Tot 3 december 2015 komen de inkomsten van het Gebouw toe aan de aandeelhouders van de verkochte vennootschap. De certificaathouder heeft enkel recht op het netto provenu vanaf 4 december 2015. Rekening houdende met het zeer gelimiteerde maatschappelijk doel van Emittent is een verrekening in de aandelenprijs de enige mogelijke methode om dit te verrekenen.

KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV hebben zich in de Overeenkomst tot overdracht van Aandelen verbonden tot ruime verklaringen, waarborgen en schadeloosstellingen, waarvan de voor de Certificaathouders meest relevante volgende zijn, met name een volledige fiscale en boekhoudkundige waarborg zodat alle lasten uit het verleden die niet werden opgenomen in de overnamebalans ten laste zullen zijn van KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV.

In een tweede fase werd er overgegaan tot de Fusie onder de vorm van een fusie door overneming van Mechelen City Center NV door de Emittent, waardoor alle activa en passiva van Mechelen City Center NV, inclusief de zakelijke rechten op het Gebouw, van rechtswege overgingen op de Emittent.



Het fusievoorstel met betrekking tot de Fusie werd door de raden van bestuur van Mechelen City Center NV en de Emittent neergelegd op 4 september 2015 en gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 15 september 2015.

De raad van bestuur van de Emittent en de buitengewone algemene vergadering van Mechelen City Center NV hebben op 2 november 2015 de fusie van Mechelen City Center NV door de Emittent volgens de procedure van de geruisloze fusie goedgekeurd. De Fusie geeft geen aanleiding tot de uitgifte van bijkomende aandelen in de Emittent.

De aansluiting tussen de investeringswaarde (Vrij op Naam Waarde) en de boekwaarde wordt uiteengezet in paragraaf 10.5.3.

### **5.3 Aanwending van de opbrengst van het Aanbod**

De middelen de uitgifte van de Vastgoedcertificaten opgehaalde middelen zullen dienen om (i) het kortlopend bankkrediet (EUR 8.750.000) van de Emittent (overgenomen als gevolg van de fusie met Mechelen City Center NV) terug te betalen aan KBC Bank NV, (ii) de korte termijn lening van de financiering van de prijs voor de verwerving van de aandelen Mechelen City Center NV aan KBC Bank NV (EUR 19.000.000,00) terug te betalen en (iii) de kosten van het Aanbod (EUR 1.039.000,84) te betalen.

### **5.4 Vermogen van de verschuldigde en vervallen activa om middelen te genereren voor het doen van betalingen**

Het Gebouw is verhuurd op basis van verschillende huurovereenkomsten voor verschillende vaste termijnen, waarvan 86,5% van het Gebouw tot tenminste 31 juli 2031. De overige huurovereenkomsten hebben een basislooptijd van 9 jaar die desgevallend verlengbaar zijn. In hoofde van Huurder 3 geldt evenwel een opzegmodaliteit na 6 jaar. De basishuurprijs is cumulatief EUR 1.640.641,78 per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. De betalingen aan de Certificaathouders zijn niet vastgelegd en/of gegarandeerd, en zijn afhankelijk van het resultaat van de Emittent. Indien één of meer huurovereenkomsten beëindigd zou worden (door bijvoorbeeld wanprestatie) zullen betalingen aan de Certificaathouders desgevallend gebeuren uit de opbrengsten van nieuwe huurovereenkomsten of, bij vereffening, de Overdracht van het Gebouw.

Voor de eerste drie werkingsjaren wordt in paragraaf 10.5.3 een prognose opgenomen in de prospectus.

### **5.5 Kasstromen na de Uitgiftedatum**

Zoals nader toegelicht in Hoofdstuk 8 hebben de Certificaathouders recht op het proportioneel deel van het Exploitatieresultaat en, in geval van Overdracht van het Gebouw, het Vereffeningssaldo, waarbij zij achtergesteld zijn aan alle andere schuldeisers van de Emittent. Gelet op de Huurovereenkomsten voor het Gebouw zullen de kasstromen, zolang de Huurovereenkomsten lopen, in de eerste plaats afhankelijk zijn van de betalingen door de Huurders onder de Huurovereenkomsten, verminderd met de kosten die door de Emittent gemaakt worden zoals bepaald in paragraaf 12.12.

Er werden geen liquiditeitsovereenkomsten of instrumenten voor de afdekking van renterisico, of enige andere instrumenten ter afdekking van financiële risico's van de Emittent afgesloten tussen de Emittent en enige andere partij.

## 5.6 Beschrijving van de partijen die betrokken zijn bij de transactie

### **KBC Bank NV**

KBC Bank NV bezit voor 99% (i.e. alle aandelen min één) in Immo Mechelen City Center NV. KBC Bank is eveneens huurder en huurt een deel van het Gebouw op grond van Huurovereenkomst 3. De overeenkomst betreft 337 m<sup>2</sup> (oftewel 345 m<sup>2</sup> onder BACS) aan kantoorruimte gelegen op de 7de verdieping en 8 parkeerplaatsen. De Emittent heeft aan KBC Bank NV verder ook het beheer van de Vastgoedcertificaten, het Gebouw en de Emittent toevertrouwd. Tevens treedt KBC Bank NV ook op als kredietgever, Loketinstelling en 'structureerder'.

De financiële dienst met betrekking tot de Vastgoedcertificaten wordt verder ook verzorgd door KBC Bank NV in haar hoedanigheid van Betaalagent.

Tot slot engageert KBC Bank NV zich, middels de Backstop Verbintenis, om de volledige plaatsing tot een goed einde te brengen en zal dan ook in haar eigen naam inschrijven op alle niet-geplaatste Vastgoedcertificaten. De Backstop Verbintenis is onherroepelijk en onvoorwaardelijk, indien de Underwritingovereenkomst niet wordt beëindigd voor Uitgiftedatum en ten laatste op 6 december 2015

### **KBC Vastgoedinvesteringen NV**

KBC Vastgoedinvesteringen NV bezit voor 1% (i.e. één aandeel) in Immo Mechelen City Center NV.

### **Immo Mechelen City Center NV**

Immo Mechelen City Center NV is de Emittent van de Vastgoedcertificaten. De aandeelhouder van de Emittent zijn KBC Bank NV (alle aandelen minus 1) en KBC Vastgoedinvesteringen NV (één aandeel).

### **KBC Securities NV als Lead Manager, liquiditeitsverschaffer en Loketinstelling**

KBC Securities NV is door de Emittent aangesteld als Lead Manager met betrekking tot het Aanbod en de notering van de Vastgoedcertificaten.

De taak van de Lead Manager bestaat erin de Emittent te begeleiden bij het Aanbod en de notering van de Vastgoedcertificaten op de geregementeerde markt Euronext Brussels.

Verder treedt KBC Securities NV op als

liquiditeitsverschaffer en Loketinstelling.

**CBC Banque SA** CBC Banque SA treedt op als Loketinstelling.

**Ernst & Young als Beheercontroleur** Ernst & Young, vertegenwoordigd door de Heer Pierre Vanderbeeck, werd door de Emittent aangesteld als Beheercontroleur onder voorbehoud van, en met ingang op, de Uitgiftedatum

De Beheercontroleur staat ervoor in dat de rekeningen betreffende het Gebouw juist worden opgemaakt door de Beheerder, dat de verplichtingen ten aanzien van de Certificaathouders worden nageleefd en dat de Emittent en de Beheerder, waar toepasselijk, het Gebouw als een goede huisvader beheren. De Beheercontroleur stelt voor de jaarlijkse informatievergadering een verslag op waarin hij zijn bevindingen weergeeft.

De Beheercontroleur kan slechts benoemd of ontslagen worden na uitdrukkelijke goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders.

**KPMG als commissaris** KPMG, vertegenwoordigd door de Heer Erik Clinck, werd benoemd als commissaris van de Emittent.

### **Belangen van de partijen die betrokken zijn bij de transactie**

**KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV als aandeelhouder Immo Mechelen City Center NV** KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV (KBC Bank NV voor 99 % en KBC Vastgoedinvesteringen NV voor 1%) hebben er als aandeelhouders van Immo Mechelen City Center NV belang bij dat het Aanbod succesvol is.

**KBC Securities NV als Lead Manager, liquiditeitsverschaffer en Loketinstelling** Indien de uitgifte van de Vastgoedcertificaten plaatsvindt, zal KBC Securities NV als Lead Manager een vergoeding ontvangen. Ze heeft er dus belang bij dat het Aanbod succesvol is.

Bovendien heeft de Lead Manager, en bepaalde met haar verbonden vennootschappen, verschillende bank-, beleggings-, commerciële of andere diensten verleend aan de Emittent, of zouden zij in de toekomst dergelijke diensten kunnen verlenen aan de Emittent, waarvoor zij een vergoeding hebben, of zouden kunnen, ontvangen.

KBC Bank NV, een verbonden onderneming van KBC Securities NV, is eveneens aandeelhouder van de Emittent en zal alle aandelen in de Emittent aanhouden.

Tevens zal KBC Securities NV als Lead Manager een vergoeding krijgen van 1,875% op het Uitgiftebedrag t.b.v. EUR 28.500.000, *i.e.* EUR 535.800,00.

Verder zal KBC Securities NV als Loketinstelling optreden.

Ter vergoeding voor de liquiditeitsgarantie zal KBC Securities NV (als broker op de beurs Euronext), van zodra de overeenkomst is afgesloten, een bedrag van EUR 24.000 (excl. BTW) per jaar krijgen om de verhandelbaarheid van de vastgoedcertificaten op de beurs te ondersteunen.

**KBC Bank NV als Beheerder, kredietgever, 'structureerder', Loketinstelling en Betaalagent** De Beheerder zal een jaarlijkse vergoeding ten belope van 4,5% van de bruto huuropbrengsten (excl. BTW) ontvangen voor het beheer van de Vastgoedcertificaten, het Gebouw en de Emittent. De Beheerder heeft er dus belang bij dat het Aanbod zich voltooit. Bovendien zal de Beheerder eveneens een commissie van 3,0% van de verkoopwaarde (excl. BTW) ontvangen bij een Overdracht van het Gebouw, zoals nader bepaald in het Statuut van de Vastgoedcertificaten.

Daarnaast zal KBC Bank NV bij een geslaagde transactie de leningen terugbetaald krijgen die gegeven zijn aan Mechelen City Center NV ten belope van EUR 8.750.000 en Immo Mechelen City Center NV ten belope van EUR 19.000.000,00.

Tevens zal KBC Bank NV als 'structureerder' een vergoeding krijgen van 0,65% op het Uitgiftebedrag t.b.v. EUR 28.500.000, *i.e.* EUR 185.250,00.

Verder zal KBC Bank NV als Loketinstelling optreden.

KBC Bank NV als Betaalagent zal tot slot een vergoeding ontvangen voor zijn taken en heeft er dus ook belang bij dat het Aanbod zich voltooit. Als vergoeding voor deze dienst krijgt KBC Bank NV een bedrag van EUR 5.000 (excl. BTW) per jaar.

**CBC Banque SA als Loketinstelling** CBC Banque SA zal als Loketinstelling optreden.

**Ernst & Young als Beheercontroleur** De Beheercontroleur zal een vergoeding ontvangen voor zijn taken, en heeft er dus ook belang bij dat het Aanbod zich voltooit.

**KPMG als commissaris** De Commissaris zal een vergoeding ontvangen voor zijn taken, en heeft er dus ook belang bij dat het Aanbod zich

voltoit.

## 6. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

### 6.1 Commerciële beschrijving van het Gebouw

#### 6.1.1 Algemeen

Site 1 werd opgericht door Mechelen City Center NV en Site 2 werd verworven bij wijze van inbreng *de dato* 16 maart 2000 door Mechelen City Center NV. De aandelen in Mechelen City Center NV werden door KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV aan de Emittent verkocht op basis van de Overeenkomst tot overdracht van Aandelen.

Voorafgaand aan de Uitgiftedatum vond een fusie door overneming plaats tussen de Emittent en Mechelen City Center NV (waardoor de Emittent de zakelijke rechten op het Gebouw verwerft). Op het moment van de Uitgiftedatum worden de Vastgoedcertificaten uitgegeven en wordt (i) het kortlopend bankkrediet (EUR 8.750.000) van de Emittent (overgenomen als gevolg van de fusie met Mechelen City Center NV) terugbetaald aan KBC Bank NV, (ii) de korte termijn lening van de financiering van de prijs van de verwerving van de aandelen Mechelen City Center NV aan KBC Bank NV (EUR 19.000.000,00) terugbetaald en (iii) de kosten van het Aanbod (EUR 1.039.000,84) betaald.

De Emittent heeft de Vastgoedschatter belast met de waardering van het Gebouw. Het waarderingsverslag van de Vastgoedschatter is opgenomen in Bijlage 3 bij dit Prospectus.

Het kantoorgebouw Mechelen City Center van 12.936 m<sup>2</sup> (onder BACS\*, zie definitie hieronder) is negen jaar oud en bestaat uit 7 verdiepingen en een ondergrondse parking omvattende 143 parkeerplaatsen en 2 onbruikbare parkeerplaatsen op niveau -1 (111 parkeerplaatsen) en op niveau -2 (32 parkeerplaatsen), alsook ondergrondse archiefruimte van 1.600 m<sup>2</sup> op niveau -2 gelegen aan de Zwartzustersvest, kadastraal gekend onder sectie B, nummer 440/K/2, met een grondoppervlakte volgens kadaster van 44 are en volgens meting van 4.184 m<sup>2</sup>. Dit kantoorgebouw met ondergrondse parkings en archiefruimte, (waarnaar verwezen in de verklarende woordenlijst als "**Site 1**"), is opgericht door Mechelen City Center NV krachtens de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een kantoorcomplex op perceel 440/k2 van 27 juni 2000 en de regulariserende stedenbouwkundige vergunning van 31 mei 2006. Tevens werd overgegaan tot het vestigen van een doorsteek tussen de ondergrondse parking (genaamd "parking kant Zwartzustersvest") en VME Parking Lange Heergracht (zie hieronder Site 2).

In de kelderverdieping niveau -1 bevindt zich een ondergrondse parking aan de Lange Heergracht, gekend ten kadaster onder sectie B, nummer 442/F – bestaande uit 74 parkings, opgericht krachtens de stedenbouwkundige vergunning van 22 februari 1994. Deze ondergrondse parking is juridisch gestructureerd als een Vereniging van mede-eigendom (genaamd "VME Parking Lange Heergracht" met ondernemingsnummer 0844 847 333) (waarnaar verwezen in de verklarende woordenlijst als "**Site 2**"), waarbij Emittent eigenaar is van 37 parkings in privaatieve en uitsluitende eigendom en titularis van 4640 /tienduizendsten quotiteiten in de bijzondere gemeenschappelijke delen en 1392 /tienduizendsten quotiteiten in de algemene gemene delen, waaronder de grond, van de VME Parking Lange Heergracht.

Er werd een basisakte voor het garagecomplex VME Parking Lange Heergracht opgesteld door notaris Dirk Luyten op 29 maart 1996 en overgeschreven op het hypotheekkantoor te

Mechelen op 17 april 1996, boek 12.775, nummer 10. Tevens werd een wijzigende basisakte voor ditzelfde complex, opgesteld door voornoemde notaris op 16 maart 2000.

Het kantoorgebouw is gelegen in de Zwartzustersvest 24 te 2800 Mechelen, België. Het kantoorgebouw is voorzien van alle modern comfort (valse plafonds, airco, videofonie, 3 liften en dergelijke meer).

Momenteel kent het gebouw slechts een zeer beperkte leegstand van 390 m<sup>2</sup> (onder BACS\*) aan kantoorruimte (dit is 2,7% van de totale BACS\* oppervlakte) alsook 30 parkeerplaatsen (van de 180 in totaliteit). Verder is het gebouw verhuurd aan 3 verschillende Huurders, met name de Regie der Gebouwen, de Vlaamse Overheid en KBC Bank NV. 86,8% (van de totale BACS\* oppervlakte) wordt verhuurd aan de Regie der Gebouwen, 8,1% (van de totale BACS\* oppervlakte) wordt verhuurd aan de Vlaamse Overheid en 2,4% (van de totale BACS\* oppervlakte) wordt verhuurd aan KBC Bank NV. De huur van het kantoorgedeelte van de Regie der Gebouwen (zijnde 86,8% van het gebouw) loopt nog tot minstens 2031, zijnde 16 jaar.

De definitieve oplevering van Site 1 vond plaats in 2006 en gebeurde door Mechelen City Center NV, die toen ook eigenaar was. De voorlopige oplevering vond plaats op 13 oktober 2003 (wat de technische installaties betreft) en op 14 juli 2004 (wat het gebouw betreft).

(\*) BACS (afkorting voor : Belgisch Luxemburgse Associatie van Chartered Surveyors) : dit is een erkende methode voor het opmeten van oppervlaktes in gebouwen op de professionele vastgoedmarkt. (Parkeerplaatsen worden per eenheid gemeten en niet dmv BACS oppervlakte). Vanaf 2010 worden de gebouwen in beheer bij KBC Real Estate gemeten volgens deze methode. Verhuurovereenkomsten die dateren van voor 2010 kunnen nog uitgedrukt zijn volgens een andere standaard. In dit laatste geval wordt de equivalente BACS meting volledigheidshalve ook vermeld.

#### 6.1.2 Samenvatting waarderingsverslag van het Gebouw uitgaande van de Crombrughe & Partners

Rekening houdend met alle in het taxatieverslag genoemde uitgangspunten evenals de richtlijnen van het RICS RedBook (met inbegrip van de "International Valuation Standards" uitgegeven door het IVSC) zijn de volgende afgeronde waarden getaxeerd:

(a.) De economische markthuurwaarde.

EUR 1.470.000/per jaar (een miljoen vierhonderdzeventig duizend euro op jaarbasis)

(b1.) De marktwaarde, vrij op naam, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten.

EUR 30.320.000 (dertig miljoen driehonderdtwintigduizend euro)

(b2.) De marktwaarde, kosten koper, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten.

EUR 27.540.000 (zevenentwintig miljoen vijfhonderdveertigduizend euro)

(c.) De "fair value" of "reële waarde", rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten

EUR 29.580.000 (negenentwintig miljoen vijfhonderdtachtigduizend euro)

In het taxatieverslag van de Vastgoedschatter worden volgende definities gehanteerd:

'Marktwaaarde' (rekening houdend met de bestaande Huurovereenkomsten): Het geschatte bedrag waarvoor het eigendom uitgewisseld zou worden op datum van de waardebepaling tussen een gemotiveerde koper en een welwillende verkoper in een transactie waarbij partijen geen banden hebben mits een aangepaste publiciteit waarbij partijen met kennis van zaken, voorzichtig en ongedwongen handelden.

Hierbij wordt beschouwd dat de koper de onroerende zaken aanvaardt onder gestanddoening van de lopende Huurovereenkomsten en alle daaraan verbonden rechten en plichten.

'Waarde vrij op naam': Dit omvat de kosten van registratie, notaris en eventuele BTW heffingen. Het is dus de totale som die een koper betaalt in een eigendomsoverdracht onder het regime van de registratierechten en eventuele BTW-regeling.

'Waarde kosten koper': Dit is de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW, indien toepasselijk. Het is dus het netto bedrag dat de verkoper ontvangt in een eigendomsoverdracht onder het regime van de registratierechten en de eventuele BTW-regeling.

'Reële waarde' of 'fair value': Dit wordt door IAS bepaald als het bedrag waarvoor een actief uitgewisseld zou worden tussen partijen die met kennis van zaken, ongedwongen en zonder bijzondere al dan niet onderlinge belangen handelen. IVSC beschouwt dat aan deze vereisten voldaan wordt door het volgen van de (hierboven vermelde) definitie van 'marktwaaarde'. De marktwaaarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomens en kosten weergeven.

Conform Beama-interpretatie van IAS 40, werden de koopkosten in deze context aangepast aan de marktfeiten. Na analyse van een groot aantal transacties werd door de werkgroep van deskundigen, die optreden voor beursgenoteerde vastgoedinstellingen, gekomen tot het besluit dat gezien "fiscal engineering" onder verschillende (overigens totaal wettige) vormen overwegend toegepast wordt, de impact van de koopkosten op belangrijk investeringsvastgoed dat een waarde van 2.500.000 € overstijgt, beperkt is tot 2,5 %. De 'waarde vrij op naam' stemt overeen met de 'fair value' met toevoeging van 2,5 % koopkosten. De 'reële waarde' is dus te berekenen door de 'waarde vrij op naam' te delen door 1,025. Objecten die onder de drempel van EUR 2.500.000 liggen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten. De drempel van EUR 2.500.000 is inderdaad arbitrair en zal in de praktijk schommelen, afhankelijk van heel wat omstandigheden. Om daar waardebepaling op toe te passen, zijn echter onvermijdelijk afspraken zoals deze nodig.

De Vastgoedschatter zal voor zijn opdracht een vergoeding ontvangen van EUR 3.900 (exclusief BTW).

### 6.1.3 Beschrijving Huurder 1 Regie der Gebouwen

De Belgische Regie der Gebouwen is een overheidsdienst die het beheer waarneemt over de gebouwen die de Staat bezit of huurt. De regie valt onder de voogdij van de federale minister van Binnenlandse zaken. De Regie der Gebouwen is de vastgoedspecialist van de federale



staat. Zij beheert circa 7,5 miljoen m<sup>2</sup> verspreid over zo'n 1.200 gebouwen die eigendom zijn van de federale staat of gehuurd worden.

De opdracht van de Regie der Gebouwen bestaat erin om kwalitatieve infrastructuur te bieden aan federale overheidsdiensten en internationale instellingen (Europese scholen, de Europese Raad van de Europese Unie, ... ) en hun kantoorgebouwen te beheren. Verder staat zij ook in voor het ontwerp, de bouw en onderhoud van talloze overheidsgebouwen (gerechtsgebouwen, gevangenissen, justitiehuisen, ...).

#### 6.1.4 Beschrijving Huurder 2 Vlaamse Overheid

De Vlaamse Overheid is verantwoordelijk voor het voorbereiden, formuleren en uitvoeren van het beleid van het Vlaams Gewest en van de Vlaamse Overheid. Het Vlaams Parlement en de Vlaamse Regering zijn de belangrijkste organen. Het Vlaams Parlement vormt de wetgevende macht. Dit parlement vormt de volksvertegenwoordiging van Vlaanderen en zetelt in Brussel. Het legt de spelregels voor het openbaar bestuur in Vlaanderen vast in decreten (binnen de beperkingen van de Vlaamse wetgeving én van de Belgische grondwet). Het keurt verder elk jaar de begroting goed en controleert de werking van de regering. De Vlaamse Regering vormt de uitvoerende macht. Zij moet de decreten van het Vlaams Parlement uitvoeren en ze staat in voor het dagelijks bestuur van Vlaanderen.

#### 6.1.5 Beschrijving Huurder 3 KBC Bank

KBC Bank NV is een Belgische bank, opgericht in 1998 door de fusie van drie Belgische financiële instellingen: Kredietbank, ABB-verzekeringen en CERA-Bank.

KBC Bank NV is een onafhankelijke multikanaalbankverzekeraar voor particulieren en middelgrote ondernemingen in België en Centraal-Europa. Op haar twee thuismarkten, België en Centraal- en Oost-Europa, bekleedt KBC Groep zeer belangrijke tot leidende posities. In de rest van de wereld is KBC selectief aanwezig in bepaalde landen of regio's. Op haar thuismarkten concentreert KBC Groep zich op retail- en private bankverzekeren, inclusief asset management, en is ze ook actief inzake diensten aan bedrijven en een selectie van marktactiviteiten.

#### 6.1.6 Locatie

Het Gebouw is gelegen aan de Zwartzustersvest 24 en aan de Lange Heergracht 29/35A te 2800 Mechelen (op de kleine ring rond Mechelen), op 600 meter afstand van het station "Mechelen-Nekkerspoel" en op 1.500 meter afstand van het treinstation Mechelen.

#### 6.1.7 Bereikbaarheid

Gelegen op de kleine ring rond Mechelen ligt het Mechelen City Center op 1,2 km afstand van de afrit van de E19. Aansluiting met het openbaar vervoer kan ook op een pendelvriendelijke wijze, met een stopplaats van De Lijn op 200 meter afstand en het station Nekkerspoel op 600 meter afstand. In de omgeving van het Mechelen City Center zijn tal van restaurants en winkels.

Zowel op de ring rond Mechelen als op de autosnelweg E19 staan de gebruikelijke files tijdens de spitsuren. De toegang tot het kantoorgebouw blijft echter vrij toegankelijk met de

wagen.

## 6.1.8 Technische beschrijving van het Gebouw

### Structuur

Het gebouw werd opgetrokken als een skeletstructuur bestaande uit een combinatie van staal/beton elementen (kolommen) en stalen liggers, waarbij een vrij invulbaar grondplan ontstaat op elk niveau.

In het gebouw bevinden zich 2 vaste kernen. De eerste kern is de centrale trappen- en liftenkern vanaf niveau -2 tot niveau +7 (niveau +8 voor 1 trap). De tweede kern is de trappenkern in de rechtervoorzijde vanaf niveau -1 tot niveau +5.

Links en rechts naast de centrale verticale circulatiekernen zijn een aantal vaste functies ondergebracht die op elk niveau terugkeren zoals sanitair, technische lokalen en schachten. Deze ruimtes zijn uitgevoerd in metselwerk. Buiten deze 2 kernen met vaste nevenfuncties zijn de volledige oppervlaktes per verdieping vrij invulbaar met lichte scheidingswanden, waarbij enkel de betonnen kolommen van de skeletstructuur in de ruimte zichtbaar zijn.

De structuur van de ondergrondse parkeergarages is voornamelijk opgetrokken in beton, ook gecombineerd met een aantal stalen liggers. Deze stalen liggers zijn grotendeels verwerkt in de dikte van het vloerpakket zodat een grotere vrije hoogte bekomen wordt zonder doorhangende balken. De stalen liggers zijn bekleed met een brandwerende beplating (Promat-platen) gecombineerd met een brandwerende bespuiting in functie van de vereiste brandweerstand van Rf 2 uur.

De gebogen dakvormen op niveau +7 en niveau +8 zijn uitgevoerd als een staalstructuur die afsteunt op de onderliggende betonstructuur/betonwanden.

### Gevels

De gevels van het gebouw bestaan hoofdzakelijk uit natuursteen, pleisterwerk en spiegelglas in combinatie met vlakke aluminium beplating of blinde glazen opvulpanelen.

### Vloerafwerkingen

Volgende vloerafwerkingen werden toegepast:

- inkomzone + foyers tussen traphallen: graniet/natuursteen vloer
- kantoren en gangen: verhoogde vloer met afgewerkte vloertegels (vinyl/linoleum)
- kantoren op niveau +6 en niveau +7: verhoogde computervloer met tapijtvloer
- sanitaire ruimtes: keramische tegels
- ondergrondse ruimtes: gepolierd beton
- technische ruimtes: gepolierd beton

- traphallen: trappen in zichtbaar beton, tussen bordessen bekleed met keramische tegels

### Wandafwerkingen

Volgende wandafwerkingen werden toegepast:

- buitenwanden + wanden vaste kernen: bepleisterd + geschilderd
- binnenzijde traphallen: bepleisterd + geschilderd
- lichte scheidingswanden kantoorinrichting: gipskartonwanden + geschilderd
- op niveau +6 is de inrichting van de kantoren gemaakt met lichte verplaatsbare wanden, gecombineerd met glazen verplaatsbare wanden
- sanitaire ruimtes: trespa-wanden + wandbetegeling
- parkeergarages / archief ruimtes: wanden in zichtbaar beton + zichtbaar metselwerk in betonblokken
- technische ruimtes: wanden in zichtbaar beton + zichtbaar metselwerk in betonblokken of snelbouw metselwerk

### Plafondafwerkingen

Volgende plafondafwerkingen werden toegepast:

- inkomzone + foyers: geperforeerde metalen plafondtegels (60 x 60cm) gecombineerd met plafondzones in gipskarton (geschilderd)
- foyers vanaf niveau +1: geperforeerde metalen plafondtegels (60 x 60cm)
- kantoren + gangen: verlaagde plafonds in minerale vezelplaten (60 x 120 cm)
- traphallen: bepleisterd + geschilderd

### HVAC-Principe (Heating – Ventilation – Air-conditioning)

De installatie is in eerste instantie ontworpen voor een landschapskantoor waarbij tegelijkertijd de nodige regelmogelijkheden zijn voorzien voor aanpassingen aan de installatie (koelbalken) indien tot andere indelingen van de kantoren wordt besloten. De burelen worden verwarmd en gekoeld met klimaatbalken. Dit systeem maakt gebruik van de ventilatielucht voor het induceren van de ruimtelucht.

De verse lucht wordt in de kantoren ingeblazen via klimaatbalken, de extractielucht wordt genomen langs de gevels door middel van openingen naar het plafondplenum. De installatie bestaat uit 2 luchtgroepen voor de burelen, extractoren voor het sanitair en een aparte extractor voor de keuken. Deze zijn opgesteld in een technische ruimte op het dak. De parking heeft een apart CO-ventilatiesysteem en een apart rook en warmte-afvoerinstallatie.

De verwarming is voorzien door een cascade van een hoogrendementsketel en een condenserende ketel. Deze zijn opgesteld in een stookplaats op het dak. De koeling bestaat uit een monobloc chiller, opgesteld op het dak.

### Warmteproductie

De stookplaats staat opgesteld op de dakverdieping. Ze is overzichtelijk en ruim. De 2 branders werken op aardgas, een ervan is condenserend. Er is tevens een gasdetectiecentrale aanwezig.

### Koelproductie

De monobloc chiller staat op het dak. Deze werkt op R407c. Het toestel heeft 2 koelcircuits, met zuigercompressoren en een natte verdamper.

### Ventilatie

De luchtgroepen bestaat uit volgende componenten: filters, ventilatoren, warmtewiel, verwarmingsbatterij, koelbatterij en stoombevochtiger.

### Elektrische installatie

Een hoogspanningscabine is opgesteld op niveau -1 en voedt beide gebouwen op laagspanning. Een algemeen laagspanningsbord voedt verschillende verdeelborden.

Inbouwfluorescentietoestellen met klassieke ballasten verlichten de kantoren.

Via een netwerk van vloerdozen in de verhoogde vloer worden elektriciteits- en datakabels naar de gebruikers gebracht.

### Lift-installatie

In het kantoorgebouw bedienen drie elektrische personenliften waarvan twee met een draagvermogen van 1000 kg (13 personen) en één met een draagvermogen van 1500 kg (20 personen) de kelderverdiepingen tot en met de zevende verdieping.

### Brandveiligheid

Het kantoorgebouw beschikt over een brandcentrale met handbrandmelders.

### Andere technische installaties

Het gebouw beschikt tevens over een inbraakcentrale, een parlofooninstallatie, camerabewaking, systeem voor toegangscontrole en twee slagbomen op de toegang naar de parking van het kantoorgebouw aan de kant van de Zwartzustersvest.

Het gebouw leent zich zowel bouwtechnisch als vanuit de huidige zoneringsvoorschriften tot reconversie naar appartementen en ruimte voor kleinhandel en diensten, mede ook dankzij haar ligging aan de rand van het historische centrum. De mogelijke kostprijs hiervan werd echter nog niet ingeschat. Reconversie wordt verder beschreven in paragraaf 3.3 van het statuut van de Vastgoedcertificaten, opgenomen hieronder in dit Prospectus.

### 6.1.9 Markt van kantorenverhuur in België en Mechelen

#### Vastgoedmarkt (kantoren) in België (Bron: DTZ Research)

In het eerste kwartaal van 2015 werd ca. 48.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte verhuurd in België, waarvan ca. 34.000 m<sup>2</sup> in Vlaanderen en ca. 14.000 m<sup>2</sup> in Wallonië. In Vlaanderen waren de grootste transactie respectievelijk 5.600 m<sup>2</sup> (uitbreiding DEMA hoofdkantoor, Antwerpen), 3.300 m<sup>2</sup> (project “Nieuw Brugge”, voorverhuurd door NMBS) en 2.800 m<sup>2</sup> (door ALDI in Deurne).

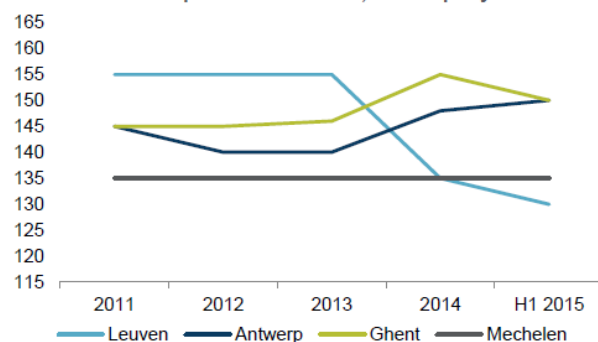
Er werden in het eerste kwartaal van 2015 ook vier nieuwe bouwprojecten gerealiseerd, allemaal gelegen in Wallonië en goed voor 61.000 m<sup>2</sup> extra verhuuroppervlakte, waaronder de “Tour Paradis” voor het ministerie van Financiën in Luik (39.000 m<sup>2</sup>, Befimmo). Ook de in 1Q2015 aangekondigde bouwprojecten op langere termijn situeren zich alle in Wallonië: een toren in Luik (30.000 m<sup>2</sup>), een nieuw hoofdkantoor voor CBC banque in Namen (8.000 m<sup>2</sup>) en Altradius’ toekomstige hoofdkantoor in Jambes (5.000 m<sup>2</sup>).

In het tweede kwartaal van 2015 bleef de Belgische verhuurmarkt stabiel met in totaal ca. 44.000 m<sup>2</sup> verhuurde oppervlakte. Het halfjaartotaal komt daarmee op ca. 92.000 m<sup>2</sup>, een 23% stijging t.o.v. het jaar voordien (zie grafiek). De verhuurde oppervlakte bedraagt ca. 41.000 m<sup>2</sup> in het tweede kwartaal van 2015 in Vlaanderen (+20% tov 2014) en 3.000 m<sup>2</sup> in Wallonië (-80% tov 2014). In het tweede kwartaal van 2015 vonden 8 van de 10 grootste transacties plaats in Gent en Antwerpen. Er is opnieuw verhoogde interesse vanwege overheden, banken en consultancy bedrijven als huurders, hoofdzakelijk in Gent en Antwerpen.

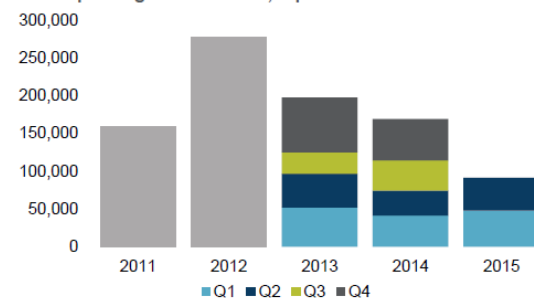
In Gent werd het bouwproject “Rijksarchief” (9.500 m<sup>2</sup>, Ethias) opgeleverd, dat nog zal gevolgd worden door 65.000 m<sup>2</sup> extra in de rest van het land.

De “prime rent” (\*zie definitie hieronder) op de Belgische verhuurmarkt blijft stabiel op EUR 155 /m<sup>2</sup>/jaar, voornamelijk in Namen. Antwerpen en Gent volgen met EUR 150 /m<sup>2</sup>/jaar en Mechelen blijft stabiel voorlopig op EUR 135 /m<sup>2</sup>/jaar. (zie grafiek ).

Flemish markets prime office rents, EUR/sq m/year



Take-up in regional markets, sq m



#### Vastgoedmarkt (kantoren) in Mechelen (Bronnen: DTZ Research, Flemish Office Q2 2015 - JLL Research, Office market report Flanders On Point Summer 2015)

De stad Mechelen ligt tussen de steden Antwerpen en Brussel, door deze ligging kiezen meer

en meer bedrijven Mechelen als vestiging boven Antwerpen of Brussel teneinde de fileproblematiek te vermijden.

In 2008 tekenden een aantal partners een samenwerkingsovereenkomst voor het project “Mechelen in Beweging” ([www.mecheleninbeweging.be](http://www.mecheleninbeweging.be)).

Het betreft een grootschalig infrastructuurproject tussen de partners Infrabel, B-holding, De Lijn, stad Mechelen en het Vlaams agentschap Wegen en Verkeer. Doel van dit project is om de leefbaarheid van de stationsbuurt (station Mechelen Zuid) te verhogen en het verkeer ervan uit het centrum weg te halen via een ondergrondse ontsluitingsweg (“tangent”).

Daarnaast wordt ook de spoorinfrastructuur uitgebreid, komt er een grote ondergrondse parking en komt er een nieuw stationsgebouw (Station Mechelen-Zuid). Andere invullingen van het gebied zijn op dit ogenblik nog niet gekend. Hotels, winkelruimte en kantoorgebouwen zouden in de toekomst mogelijks onderdeel hiervan kunnen vormen. Indien voor deze laatste invulling zou gekozen worden, betekent dit een uitbreiding van het totale kantorenaanbod in Mechelen. De impact op het kantoorgebouw MCC, gelegen aan de rand van het historische centrum en vlakbij het andere station in Mechelen (station Nekkerspoel) kan vandaag moeilijk worden ingeschat.

De vastgoedmarkt in Mechelen is ook ten dele gerelateerd aan de algemene stadsontwikkelingen in Mechelen. De initiatieven en ontwikkelingen van Mechelen als woon-, werk- en winkelstad kunnen geconsulteerd worden op de website van “Mechelen Morgen”, het citymarketing initiatief van de stad Mechelen. ([www.mechelenmorgen.be](http://www.mechelenmorgen.be))

Er werd voor 4649 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte verhuurd in Mechelen in het eerste kwartaal van 2015, een stijging t.o.v de historische lage "take up" (\*zie definitie hieronder) van 2.575 m<sup>2</sup> in 2014. (zie tabel Cushman&Wakefield-DTZ). De meerderheid van de transacties, waaronder de twee grootste (respectievelijk 1.900 m<sup>2</sup> en 1.500 m<sup>2</sup>) vonden plaats in het bedrijvenpark Mechelen-Noord, o.m. voor DB-Schenker. (zie detailkaart Cushman&Wakefield-DTZ).

Na een positieve start in 2015, vertoonde Mechelen geen nieuwe verhuur in het tweede kwartaal van 2015.

Een aantal nieuwe projecten staan in de steigers waardoor in de nabije toekomst de "take up" (\*zie definitie hieronder) opnieuw zou kunnen toenemen. Het betreft hier voornamelijk de bouwprojecten “pure M” (20.000 m<sup>2</sup> door Beherman) en “York Business Park” (7.500 m<sup>2</sup> door Uplace). Aangezien projectontwikkelaars vandaag eerder risico-avers zijn, zullen deze bouwprojecten slechts opgestart worden indien een zekere mate van voorverhuur gerealiseerd wordt.

De totale oppervlakte aan kantoren in Mechelen (ttz de zogenaamde “stock”) betreft 284.499m<sup>2</sup> (zie tabel Cushman&Wakefield-DTZ) waarbij – mede door het zeer beperkt aanbod van nieuwe kantoorgebouwen – volgens JLL Research de leegstand verlaagde van 12% in 2013 naar 10,8% in 2014 en vervolgens naar 9,9% voor Q1 2015 met een verder te verwachten verlaging.

De "prime rent" (\*zie definitie hieronder) in Mechelen blijft (sinds 2011) volgens DTZ op EUR 135 m<sup>2</sup>/jaar (zie tabel Cushman&Wakefield-DTZ), onlangs nog opgetekend in Mechelen Station, maar een daling van deze "prime rent" naar jaareinde valt volgens DTZ

niet uit te sluiten. Volgens een andere bron (Jones Lang Lasalle, kortweg JLL) blijft de "prime rent" in Mechelen op EUR 140 m<sup>2</sup>/jaar met een stabiele outlook voor 2015.

De huurprijzen voor oudere kantoorgebouwen liggen ongeveer 20% lager dan de hogervermelde "prime rent" (\*zie definitie hieronder).

Take-up (sq m)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	H1 2015
Mechelen	18.741	4.625	15.800	20.447	12.260	10.976	12.884	32.636	11.170	2.575	4.649

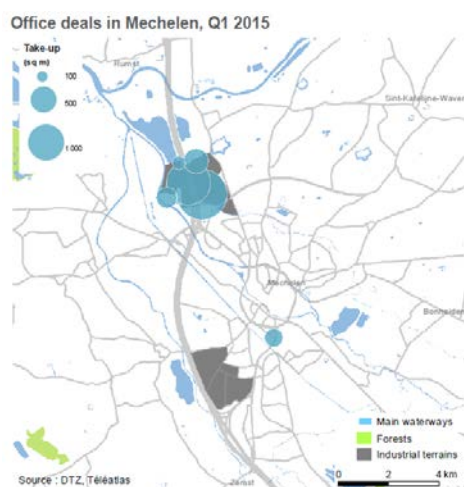
Prime rents (EUR/sq m/year)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	H1 2015
Mechelen	123	120	120	135	125	125	135	135	135	135	135

Stock (sq m)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	H1 2015
Mechelen	228.895	244.895	253.498	253.498	265.699	265.699	270.499	280.499	284.499	284.499	284.499

“Take up” = de totaliteit van oppervlakte (uitgedrukt in m<sup>2</sup>) dat op de markt wordt gebracht (in de desbetreffende regio) en dat verhuurd (in de verhuurmarkt) of verkocht (in de verkoopmarkt) wordt aan eindgebruikers

“prime rent” = de huidige verhuurrente (uitgedrukt per m<sup>2</sup>) die van toepassing is voor verhuur van nieuwbouwpanden gelegen op een top-locatie (in de desbetreffende regio)

“stock” = de totale oppervlakte aan kantoren (in desbetreffende regio)



## 6.2 Juridische beschrijving van de rechten van de Emittent op het Gebouw

### 6.2.1 Algemene omschrijving

Het Gebouw omvat het kantoorgebouw, gelegen aan de Zwartzustersvest 24 te Mechelen en ondergrondse garagecomplex en archief, gelegen aan de Zwartzustersvest 24 in volle eigendom (waarnaar verwezen in de verklarende woordenlijst als "Site 1") en 37 parkeerplaatsen in het ondergrondse garagecomplex, gelegen aan de Lange Heergracht 29/35A (juridisch gestructureerd als "VME Parking Lange Heergracht" met

ondernemingsnummer 0844.847.333, gelegen aan de Lange Heergracht 29/35A) (waarnaar verwezen in de verklarende woordenlijst als "Site 2").

Wat betreft Site 2, is er een basisakte opgesteld door notaris Dirk Luyten op 29 maart 1996 en overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 17 april 1996, boek 12.775, nummer 10, evenals de wijzigende basisakte voor ditzelfde complex, zoals opgesteld door voornoemde notaris op 16 maart 2000.

## 6.2.2 Beschrijving Mede-eigendom

Site 2 – Beschrijving van mede-eigendom van 'VME Parking' gelegen aan de Lange Heergracht 29/35A te Mechelen

<b>Type mede-eigendom</b>	Gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid (cf. artikelen 577-2 tot en met 577-14 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek)
<b>Juridisch statuut van private kavel</b>	Vanuit juridisch oogpunt vormen de private kavels afzonderlijke goederen, die het voorwerp kunnen uitmaken van zakelijke rechten en van overdrachten. Aan elk kavel is een onafscheidbaar aandeel in de gemeenschappelijke delen verbonden.
<b>Vereniging</b>	<p>Er bestaat één hoofdvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid, met name de "VME Parking Lange Heergracht" met ondernemingsnummer 0844.847.333, die is samengesteld uit alle eigenaars van de private kavels in de Site 2. Hun stemrecht wordt bepaald in functie van hun respectievelijk aandeel in het totaal van de honderdduizend aandelen.</p> <p>Emittent is eigenaar van 37 parkings op Site 2.</p> <p>Naast Emittent zijn de andere mede-eigenaars in de VME Parking Lange Heergracht thans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huisvestingsmaatschappij Woonpunt Mechelen, eigenaar van de parkings 38, 39, 40, 48, 49, 56 t/m 70.</li> <li>• Familie De Boodt - Van Minsel, eigenaar van parking 42.</li> <li>• Familie Op de Beeck-Van der Vliet, eigenaar van parking 45.</li> <li>• Almafyn Real Estate, ook genaamd "Immolease", met commerciële naam "<i>Immolease – maatschappij voor de financiering van immobiliën – société pour le financement de biens immobiliers</i>", eigenaar van parking 41, 43, 44, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 71,</li> </ul>



	72, 73 en 74.
--	---------------

## 7. INFORMATIE IN VERBAND MET DE HUUROVEREENKOMST EN ANDERE VASTGOEDDOCUMENTEN

Hieronder wordt een beschrijving weergegeven van de essentiële bepalingen uit de belangrijkste contractuele documenten met betrekking tot het Gebouw.

Opmerking vooraf :

(\*) BACS (afkorting voor : Belgisch Luxemburgse Associatie van Chartered Surveyors) : dit is een erkende methode voor het opmeten van oppervlaktes in gebouwen op de professionele vastgoedmarkt. (Parkeerplaatsen worden per eenheid gemeten en niet dmv BACS oppervlakte). Vanaf 2010 worden de gebouwen in beheer bij KBC Real Estate gemeten volgens deze methode. Verhuurovereenkomsten die dateren van voor 2010 kunnen nog uitgedrukt zijn volgens een andere standaard. In dit laatste geval wordt de equivalente BACS meting volledigheidshalve ook vermeld.

### 7.1 Beschrijving van Huurovereenkomst 1

Volgende 6 overeenkomsten werden afgesloten met de Regie der Gebouwen:

- Op 22 november 2004 hebben Mechelen City Center NV en de Regie der Gebouwen een huurovereenkomst gesloten voor de huur van een kantoorgebouw gelegen te 2800 Mechelen, Zwartustersvest 24, met betrekking tot (i) een gelijkvloers en 5 verdiepingen bestemd als kantoorruimte en met een totaaloppervlakte van 10.905 m<sup>2</sup>, (ii) een archiefruimte met een oppervlakte van 1.335 m<sup>2</sup> (oftewel 1.600 m<sup>2</sup> onder BACS\*) en (iii) 80 ondergrondse parkeerplaatsen met een totaaloppervlakte van 2.380 m<sup>2</sup>, en dit voor een termijn van 18 opeenvolgende jaren, met aanvang op 1 augustus 2004 om te eindigen op 31 juli 2022 om middernacht (hierna en enkel voor dit hoofdstuk de "**Basishuurovereenkomst**"). Deze Basishuurovereenkomst werd geregistreerd op 10 december 2004 op het eerste registratiekantoor te Mechelen, boek 62/26, blad 29, vak 204. Gelet op de duurtijd werd deze huurovereenkomst tevens in een authentieke akte dd. 19 oktober 2005 opgenomen, dewelke werd geregistreerd op 14 december 2005 op het eerste registratiekantoor te Mechelen, boek 5/955, blad 51, vak 18.
- Op 20 december 2006 hebben de Vennootschap en de Regie der Gebouwen een eerste addendum ("bijakte") aan de Basishuurovereenkomst gesloten inzake de huur van 15 bijkomende ondergrondse parkeerplaatsen gelegen te 2800 Mechelen, Zwartustersvest 24, en zoals aangeduid op het inplantingsplan als bijlage, met ingang van 1 oktober 2006 en dit voor een duur die overeenstemt met de resterende duur van de Basishuurovereenkomst (hierna en enkel voor dit hoofdstuk "**Bijakte 1**"). Bijakte 1 werd op 18 januari 2007 geregistreerd op het eerste registratiekantoor te Mechelen, boek 62/23, blad 10, vak 15.
- Op 23 juni 2008 hebben de Vennootschap en de Regie der Gebouwen een tweede addendum aan de Basishuurovereenkomst gesloten inzake de huur van 25 bijkomende ondergrondse parkeerplaatsen gelegen te 2800 Mechelen, Zwartustersvest 24 voor de duur van één jaar en met ingang op 1 december 2007 (hierna en enkel voor dit hoofdstuk "**Bijakte 2**"). Bijakte 2 werd geregistreerd op 18 juli 2008 op het tweede

registratiekantoor te Mechelen, boek 62/24, blad 07, vak 11.

- Op 23 juni 2008 hebben de Vennootschap en de Regie der Gebouwen eveneens een derde addendum aan de Basishuurovereenkomst gesloten inzake de huur van 10 bijkomende ondergrondse parkeerplaatsen gelegen te 2800 Mechelen, Zwartzustersvest 24, zoals aangeduid op het inplantingsplan als bijlage, met ingang op 1 november 2007 en voor een duur die overeenstemt met de resterende duur van de Basishuurovereenkomst (hierna en enkel voor dit hoofdstuk "**Bijakte 3**"). Bijakte 3 werd geregistreerd op 18 juli 2008 op het tweede registratiekantoor te Mechelen, boek 62/24, blad 07, vak 12.
- Vervolgens hebben Mechelen City Center NV en de Regie der Gebouwen op 14 maart 2012 een vierde addendum aan de Basishuurovereenkomst gesloten betreffende de wijziging van een aantal bepalingen van de Basishuurovereenkomst en de vervanging van de Bijakten 1, 2 en 3 (hierna en enkel voor dit hoofdstuk "**Bijakte 4**"). Bijakte 4 werd geregistreerd op 17 april 2012 op het eerste registratiekantoor te Mechelen, boek 62/34, blad 37, vak 04.
- Tenslotte hebben de Vennootschap en de Regie der Gebouwen op 11 september 2015 een vijfde addendum aan de Basishuurovereenkomst gesloten inzake de wens van de partijen om 10 ondergrondse parkeerplaatsen om te ruilen met 10 andere ondergrondse parkeerplaatsen (hierna en enkel voor dit hoofdstuk "**Bijakte 5**"). Bijakte 5 werd nog niet geregistreerd.

Op basis van de 6 voormelde overeenkomsten, kan de huursituatie thans als volgt worden voorgesteld:

<p><b>Partijen:</b> 1. Verhuurder  2. Huurder</p>	<p>Emittent.  De Regie der Gebouwen, met maatschappelijke zetel gelegen te Gulden Vlieslaan 87, bus 2.</p>
<p><b>Voorwerp:</b></p>	<p>Ingevolge samenlezing van artikel 1 en artikel 4 van de Basishuurovereenkomst betreft de huur de gelijkvloerse (2.205 m<sup>2</sup>) en de 1ste tot en met de 5de verdieping (samen 8.700 m<sup>2</sup>) van het kantoorgebouw gelegen te 24 Zwartzustersvest te 2800 Mechelen, (samen dus 10.905 m<sup>2</sup> aan kantooroppervlakte, oftewel 11.024 m<sup>2</sup> onder BACS*), en verder ook een archiefruimte in de kelderverdieping -2 (1.335 m<sup>2</sup>, oftewel 1.600 m<sup>2</sup> onder BACS*) en 80 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage.  Ingevolge artikel 1 van Bijakte 4 worden bijkomend 50 ondergrondse parkeerplaatsen verhuurd.</p>
<p><b>Datum registratie:</b></p>	<p>14 december 2005 (Basishuurovereenkomst), 18 januari 2007 (Bijakte 1), 18 juli 2008 (Bijakte 2), 18 juli 2008 (Bijakte 3) 17 april 2012 (Bijakte 4). Bijakte 5 werd nog niet geregistreerd.</p>

<p><b>Datum inwerkingtreding:</b></p>	<p>Uit het proces-verbaal van ingang van huurceel, opgemaakt op 14 juli 2004 blijkt dat de bureelruimten met ingang van 1 augustus 2004 ter beschikking werden gesteld en de Basishuurovereenkomst met ingang van voormelde datum van kracht is geworden.</p>
<p><b>Duurtijd:</b></p>	<p>- <b>Basishuurovereenkomst:</b></p> <p>De duur van de Basishuurovereenkomst (i.e. 18 jaar, met aanvang op 1 augustus 2004), wordt ingevolge hetgeen bepaald is in Bijakte 4 met een termijn van negen opeenvolgende jaren verlengd om te eindigen op 31 juli 2031 om middernacht.</p> <p>- <b>Verhuur van de parkeerplaatsen ingevolge Bijakte 4:</b></p> <p>Bijakte 4 stelt dat de verhuur van de parkeerplaatsen een einde neemt op 31 juli 2031 om middernacht.</p>
<p><b>Opzegmodaliteiten:</b></p>	<p>- <b>Basishuurovereenkomst :</b></p> <p>De partijen beschikken niet over de mogelijkheid om deze huurovereenkomst voortijdig op te zeggen. De Basishuurovereenkomst kan door partijen uitsluitend worden opgezegd naar aanleiding van het verstrijken van de volledige huurperiode op 31 juli 2031, middels het respecteren van een vooropzeg van ten minste 12 maanden ter kennis te geven aan de andere partij bij aangetekend schrijven.</p> <p>- <b>Verhuur van de parkeerplaatsen ingevolge Bijakte 4:</b></p> <p>De verhuur van de parkeerplaatsen kan door de partijen slechts worden opgezegd in de mate dat de Basishuurovereenkomst zoals hierboven vermeld kan worden opgezegd, met uitzondering tot 25 ondergrondse parkeerplaatsen (Bijakte 2). De huurder heeft het recht de huur van de 25 ondergrondse parkeerplaatsen op te zeggen tegen 1 januari 2017, vervolgens tegen 1 januari van elk jaar daarna, en dit middels het respecteren van een opzeg van ten minste 6 maanden.</p>
<p><b>Huurhernieuwing:</b></p>	<p>- <b>Basishuurovereenkomst :</b></p> <p>Indien geen van de partijen tijdig een opzegging betekent aan de andere partij, wordt het huurcontract telkens opnieuw voor een duur van telkens één jaar verlengd en blijft het onderworpen aan dezelfde opzeggingstermijn.</p>

	<p>- <b>Verhuur van de parkeerplaatsen ingevolge Bijakte 4:</b></p> <p>Dienaangaande is niets opgenomen.</p>
<b>Huurprijs:</b>	<p>- <b>Basishuurovereenkomst:</b></p> <p>De totale basishuurprijs van de Basishuurovereenkomst met ingang van 1 januari 2012 wordt bepaald op EUR 1.407.748,42 per jaar.</p> <p>De huurprijs is vooruit betaalbaar in twee gelijke delen, op één april en op één oktober van elk jaar, mits voorlegging van een schuldvorderingsverklaring door de verhuurder ten laatste ingediend op 1 maart en 1 september</p> <p>- <b>Verhuur van de parkeerplaatsen aangeduid in Bijakte 4</b></p> <p>De (initiële) totale basishuurprijs van de parkeerplaatsen aangeduid in Bijakte 4 wordt bepaald op EUR 55.823,36 per jaar.</p>
<b>Indexatie:</b>	<p>- <b>Basishuurovereenkomst:</b></p> <p>Bijakte 4 bepaalt dat de totale basishuurprijs ten bedrage van EUR 1.407.748,42 per jaar jaarlijks zal worden aangepast met als basisindex deze van de maand april 2002.</p> <p>Bijgevolg bedraagt de totale jaarlijkse geïndexeerde huurprijs onder de Basishuurovereenkomst per 1 augustus 2015 EUR 1.780.520,32 /jaar.</p> <p>- <b>Verhuur 15 ondergrondse parkeerplaatsen aangeduid op Bijlage 1 zoals gehecht als bijlage aan Bijakte 4</b></p> <p>Bijakte 4 bepaalt dat de basishuurprijs (i.e. EUR 16.486,21) op 1 oktober jaarlijks zal aangepast worden overeenkomstig de volgende formule:</p> <p>basishuurprijs x nieuwe index / basisindex = nieuwe huurprijs,</p> <p>waarbij de nieuwe index de gezondheidsindex is van de maand september en de basisindex de index is van de maand september 2006.</p>

	<p>- <b>Verhuur 25 ondergrondse parkeerplaatsen aangeduid op Bijlage 2 zoals gehecht als bijlage aan Bijakte 4</b></p> <p>Bijakte 4 bepaalt dat de basishuurprijs (i.e. EUR 28.153,63) op 1 december jaarlijks zal aangepast worden in overeenstemming met de volgende formule:</p> <p>basishuurprijs x nieuwe index / basisindex = nieuwe huurprijs,</p> <p>waarbij de nieuwe index de gezondheidsindex is van de maand november en de basisindex de index is van de maand september 2006.</p> <p>- <b>Verhuur 10 ondergrondse parkeerplaatsen aangeduid op Bijlage 3 zoals gehecht als bijlage aan Bijakte 4</b></p> <p>Bijakte 4 bepaalt dat de basishuurprijs (i.e. EUR 11.183,52) op 1 november jaarlijks zal aangepast worden in overeenstemming met de volgende formule:</p> <p>basishuurprijs x nieuwe index / basisindex = nieuwe huurprijs,</p> <p>waarbij de nieuwe index de gezondheidsindex is van de maand oktober en de basisindex de index is van de maand september 2006.</p>
<b>Waarborg:</b>	De Basishuurovereenkomst noch Bijakte 4 bevat enige bepaling aangaande een huurwaarborg.
<b>Individuele lasten:</b>	De huurder staat zelf in voor kosten verbonden aan water, gas en elektriciteit, telefoon enz., inclusief abonnementen, aansluitingen en servicekosten hieraan verbonden.
<b>Belastingen en taksen:</b>	<p>- <b>Basishuurovereenkomst</b></p> <p>Alle belastingen en taksen van welke aard ook, die het gehuurde gebouw bezwaren, of later zouden kunnen bezwaren, zijn ten laste van de verhuurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing en de taksen verschuldigd door het feit van de bezetting van het gebouw, die ten laste van de huurder vallen.</p> <p>- <b>Verhuur van de parkeerplaatsen ingevolge Bijakte 4</b></p> <p>Bijakte 4 bevat geen bepalingen dienaangaande met betrekking tot de parkeerplaatsen. Belastingen en taksen</p>

	inzake de parkeerplaatsen zijn aldus ten laste van de verhuurder.
<b>Gemeenschappelijke lasten:</b>	<p><b>- Basishuurovereenkomst</b></p> <p>De gemeenschappelijke huurlasten, behalve deze betreffende de verwarming en/of klimaatregeling en deze betreffende het onderhoudscontract van de liften, zijn aan de verhuurder verschuldigd op voorlegging van een gedetailleerde staat.</p> <p>De gemeenschappelijke huurlasten worden berekend <i>pro rata</i> van de privatieve oppervlakten gehuurd door de huurder, in verhouding tot het totaal van de privatieve oppervlakten van het gebouw, hetgeen wordt vastgesteld op het ogenblik van de terbeschikkingstelling.</p> <p>De tussenkomst in de gemeenschappelijke lasten kan enkel, en voor zover deze lasten effectief bestaan in het gebouw, betrekking hebben op (limitatief opgesomd):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schoonmaak van de gemeenschappelijke delen;</li> <li>• Elektrische installaties;</li> <li>• Loodgieterij;</li> <li>• Planten en tuinen;</li> <li>• Brandbescherming en beveiliging;</li> <li>• Telefoon;</li> <li>• Wegenis;</li> <li>• Signalisatie;</li> <li>• Personeel;</li> <li>• Water;</li> <li>• Beheer; en,</li> <li>• Diversen,</li> </ul> <p>Alle kosten die het gevolg zijn van ouderdom, normale slijtage of overmacht, vallen ten laste van de verhuurder.</p> <p>Alle werken, levering en of diensten die buiten het kader van de hierboven aangehaalde huurlasten vallen, moeten het voorwerp uitmaken van een voorafgaande en schriftelijke aanvraag bij de verhuurder of het beheer. Bij gebrek aan dergelijke aanvraag vallen de kosten die eruit voortvloeien ten laste van de verhuurder.</p> <p>Alle andere lasten dan deze die in onderhavige lijst opgenomen zijn, en die door de verhuurder en/of het beheer als een huurlast zouden beschouwd worden zullen, voor de facturering aan de bezetter voor akkoord aan de huurder, voorgelegd worden.</p>

	<p>Jaarlijks zal de huurder een afrekening ontvangen.</p> <p><b>- Verhuur van de parkeerplaatsen ingevolge Bijakte 4</b></p> <p>Bijakte 4 bevat geen bepalingen dienaangaande met betrekking tot de parkeerplaatsen. Gemeenschappelijke lasten inzake de parkeerplaatsen zijn aldus ten laste van de verhuurder.</p>
<b>Onderhoud herstellingen:</b>	<p><b>en</b></p> <p>Het onderhouds- en herstellingsregime van de artikelen 1754 t.e.m. 1756 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing, tenzij wat betreft de klimaatregeling.</p> <p>Bijgevolg moet de Verhuurder alle onderhouds- en herstelwerken aan het gehuurde goed uitvoeren die ingevolge deze artikelen niet ten laste worden gelegd van de Huurder.</p> <p>De rechtspraak beschouwt o.m. als herstelwerken ten laste van de Huurder: vervanging van gebroken ramen en tegels (tenzij gebroken door een storm of uitzonderlijke omstandigheden), herstelwerken aan binnendeuren, scheidingswanden, onderhoud van het verwarmingssysteem (maar niet de vervanging van defecte onderdelen van deze installaties).</p> <p>Alle herstellingen en/of vervangingen van materialen en/of stukken die onbruikbaar zijn geworden door ouderdom of slijtage worden contractueel ten laste gelegd van de Verhuurder.</p> <p>Weliswaar inzake de klimaatregeling is in de Basishuurovereenkomst voorzien dat de exploitatie en het onderhoud van de installatie van de <u>privatieve delen</u> worden verzekerd door de Huurder.</p> <p>Voor wat betreft de exploitatie en het onderhoud van de klimaatinstallatie in de gemeenschappelijke delen en de exploitatie en onderhoud van de liften die door de Emittent wordt verzekerd, wordt weliswaar ook nog verduidelijkt dat met uitzondering van de vervanging van uitrustingen, elementen en/of onderdelen die door ouderdom, normale slijtage of door een andere aan de Huurder niet toe te schrijven oorzaak, onbruikbaar werden, deze kosten voor onderhoud en exploitatie van de klimaatinstallatie in de gemeenschappelijke delen en van de liften ten laste valt van de Huurder à rato van de privatieve oppervlakten gehuurde door deze huurder, in verhouding tot het totaal van de privatieve oppervlakten van het gebouw.</p>
<b>Brandveiligheid:</b>	<p>De verhuurder waarborgt dat de werken inzake brandveiligheid aan de voorschriften van de stedelijke brandweer beantwoorden en hij verbindt er zich toe voor de duur van de Basishuurovereenkomst alle wijzigingen</p>



	die aan deze voorschriften zouden worden aangebracht, na te leven en de nodige werken uit te voeren opdat het gebouw hieraan voldoet.
<b>Onderverhuuring en huur-overdracht:</b>	Verbod voor de huurder tot onderhuur of overdracht tenzij voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder, behoudens ingeval van onderhuur of overdracht aan de diensten van de Staat.
<b>Ingaande plaatsbeschrijving:</b>	Op 12 augustus 2004 werd een proces-verbaal van ingaande plaatsbeschrijving opgesteld.  Op 17 november 2004 werd hieraan een aanvullend proces-verbaal van ingaande plaatsbeschrijving opgesteld.
<b>Wijzigingen en verbeteringen:</b>	De niet met de voorafgaandelijke goedkeuring van de verhuurder uitgevoerde wijzigingen/verbeteringen aan het gehuurde goed dienen vóór het einde van het huurcontract door de huurder verwijderd te worden.  M.b.t. de wijzigingen/verbeteringen waarvoor de verhuurder voorafgaandelijk zijn toestemming heeft gegeven en waarbij door de verhuurder werd bedongen dat deze wijzigingen/verbeteringen door hem verworven blijven, heeft de huurder geen recht op vergoeding.  M.b.t. de wijzigingen/verbeteringen waarvoor de verhuurder voorafgaandelijk zijn toestemming heeft gegeven zonder enige verdere voorwaarden, kan de verhuurder beslissen om ze op het einde van het huurcontract te behouden zonder enige vergoeding voor de huurder of eisen dat de lokalen terug in hun oorspronkelijke staat worden gebracht.
<b>Opfrissingswerken</b>	Verhuurder heeft zich ertoe verbonden om in de loop van het jaar 2022 een budget ten bedrage van EUR 50 per m <sup>2</sup> kantooroppervlakte, te vermeerderen met BTW, ter beschikking te stellen aan de huurder teneinde hem toe te laten de nodige opfrissingwerken te laten uitvoeren aan zijn huurgedeelte.
<b>Verzekeringen:</b>	De huurder is zijn eigen verzekeraar en is derhalve niet gehouden de premies van verzekeringen van om het even welke aard, die eventueel door de verhuurder werden afgesloten, terug te betalen.
<b>Verbreking ten laste van de huurder:</b>	Geen specifieke bepalingen.
<b>Onteigening:</b>	Ingeval van een beëindiging van het huurcontract

	ingevolge een gerechtelijke onteigening, verzaakt de huurder aan ieder verhaal tegen de verhuurder, op voorwaarde dat de verhuurder de huurder in het geding heeft opgeroepen.
--	--

## 7.2 Beschrijving van Huurovereenkomst 2

Op 27 februari 2014 hebben Mechelen City Center NV en de Vlaamse Overheid een huurovereenkomst gesloten inzake de huur van de zesde verdieping van het kantoorgebouw gelegen te 2800 Mechelen, Zwartzustersvest 24, en 6 dubbele parkeerplaatsen.

De huursituatie op basis van voormelde Huurovereenkomst 2 kan als volgt worden weergegeven:

<p><b>Partijen:</b></p> <p>1. Verhuurder</p> <p>2. Huurder</p>	<p>Emittent.</p> <p>De Vlaamse Overheid, vertegenwoordigd door de administrateur - generaal van het agentschap Facilitair Management, de Heer Frank Geets, Boudewijnlaan 30 bus 6 te 1030 Brussel.</p>
<p><b>Voorwerp:</b></p>	<p>Aan de huurder in de hoedanigheid van agentschap Jongerenwelzijn (JWZ) wordt in huur gegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 757,85 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de zesde verdieping van een kantoorgebouw gelegen Zwartzustersvest 24 te 2800 Mechelen, kadastraal gekend onder sectie B, nummer 440 K2;</li> <li>• 3 dubbele parkeerplaatsen ("<i>tijdelijk vervangen door 6 parkeerplaatsen in de parkeergarage van hogervermeld pand "Mechelen City Center (MCC)" met nummers PA49 t.e.m. PA54</i>")</li> </ul> <p>Aan de huurder in de hoedanigheid van VLABEL wordt in huur gegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 418,7 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de zesde verdieping van een kantoorgebouw gelegen Zwartzustersvest 24 te 2800 Mechelen, kadastraal gekend onder sectie B, nummer 440 K2;</li> <li>• 3 dubbele parkeerplaatsen ("<i>tijdelijk vervangen door 6 parkeerplaatsen in de parkeergarage van hogervermeld pand "Mechelen City Center (MCC)" met nummers PA43 t.e.m. PA48</i>")</li> </ul> <p>Zowel wat betreft de 6 parkeerplaatsen toegewezen aan JWZ als de 6 parkeerplaatsen toegewezen aan VLABEL, heeft de verhuurder het recht om op elk moment en aan dezelfde voorwaarden deze parkeerplaatsen te ruilen met dubbele</p>

	parkeerplaatsen tevens gelegen in de parkeergarage van het pand "Mechelen City Center (MCC)".
<b>Datum ondertekening:</b>	27 februari 2014
<b>Datum registratie:</b>	20 maart 2014 op het eerste registratiekantoor te Mechelen, boek 62/45, blad 33, vak 09.
<b>Datum inwerkingtreding:</b>	<p>Voor agentschap Jongerenwelzijn (JWZ) ving het contract aan op 1 juni 2014. Voor VLABEL ving het contract aan op 1 januari 2015. Weliswaar werd het door Vlabel gehuurde goed ter beschikking gesteld op 1 juni 2014.</p> <p>Daar VLABEL vóór de aanvangsdatum van de huurovereenkomst (1 januari 2015) de beschikking kreeg over het gebouw (1 juni 2014), was hij dan ook geen huur, maar wel alle lasten en taksen, en dus ook voorschot op de lasten, verschuldigd vanaf de datum van terbeschikkingstelling. Ook alle andere bepalingen van de huurovereenkomst zijn van toepassing vanaf de datum van terbeschikkingstelling.</p>
<b>Duurtijd:</b>	<p>De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een termijn van 9 opeenvolgende jaren met aanvangsdatum 1 juni 2014 voor JWZ en met aanvangsdatum op 1 januari 2015 voor VLABEL.</p> <p>De huurovereenkomst eindigt aldus op 31 mei 2023 voor wat betreft JWZ en op 31 december 2023 voor wat betreft VLABEL.</p>
<b>Opzegmodaliteiten:</b>	Beide partijen kunnen de huurovereenkomst ten vroegste opzeggen op het einde van het negende jaar, door het versturen van een aangetekend schrijven tenminste 12 maanden voor de vervaldag.
<b>Huurhernieuwing:</b>	Indien geen van de partijen tijdig een opzegging betekent aan de andere partij, wordt het huurcontract telkens opnieuw voor een duur van telkens één jaar verlengd en blijft het onderworpen aan dezelfde opzeggingstermijn.
<b>Huurprijs:</b>	<p>- De totale basishuurprijs voor JWZ wordt bepaald en aanvaard op EUR 94.647 per jaar en is samengesteld als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 757,85 m<sup>2</sup> (kantooroppervlakte, onder BACS*) aan 120 EUR/m<sup>2</sup> (EUR 90.942) met voor elk gehuurd jaar 2 maanden huurvrije periode, zijnde de maanden januari en juli van het respectieve huurjaar;</li> <li>• 3 dubbele parkeerplaatsen aan de totale huurprijs van EUR 3.705 per jaar.</li> </ul> <p>Rekening houdende met deze huurvrije periode vermindert de huur voor JWZ jaarlijks tot EUR 79.490.</p> <p>- De totale basishuurprijs voor VLABEL wordt bepaald en aanvaard op EUR 53.949 per jaar en is samengesteld als volgt:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 418,7 m<sup>2</sup> (kantooroppervlakte, onder BACS*) aan 120 EUR/m<sup>2</sup> (EUR 50.244) met voor elk gehuurd jaar 2 maanden huurvrije periode, zijnde de maanden januari en juli van het respectieve huurjaar;</li> <li>• 3 dubbele parkeerplaatsen aan de totale huurprijs van 3.705 EUR per jaar.</li> </ul> <p>Rekening houdende met deze huurvrije periode vermindert de huur voor JWZ jaarlijks tot EUR 45.575.</p> <p>- De huurprijs is vooruit betaalbaar in twee gelijke delen, op 1 april en 1 oktober van elk jaar.</p>
<b>Indexatie:</b>	<p>Huurovereenkomst 2 bepaalt dat de huurprijs jaarlijks zal aangepast worden overeenkomstig de volgende formule:</p> $\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index} / \text{basisindex} = \text{nieuwe huurprijs},$ <p>waarbij de nieuwe index de gezondheidsindex is van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Huurovereenkomst 2.</p> <p>Bijgevolg bedraagt de totale jaarlijkse geïndexeerde basishuurprijs voor JWZ per 1 juni 2015 95.173,86 EUR/jaar (waarbij natuurlijk steeds rekening dient te worden gehouden met de huurvrije periode van 2 maanden voor elk gehuurd jaar inzake de huur van de kantoren, zijnde de maanden januari en juli van het respectieve huurjaar).</p> <p>De totale basishuurprijs voor VLABEL zal slechts voor de eerste keer kunnen worden geïndexeerd per 1 januari 2016.</p>
<b>Waarborg:</b>	De Huurovereenkomst 2 bevat geen bepaling aangaande een huurwaarborg.
<b>Individuele lasten:</b>	De schoonmaak en het huurdersonderhoud van de privatieve delen worden door tussenkomst van de bezettende dienst en op haar kosten uitgevoerd. Dit geldt eveneens voor de uitgaven voor waarborgen, abonnementen in verbruik van water, elektriciteit, telefoon, huur van tellers, enz... met de daaraan verbonden kosten, die rechtstreeks aan de betrokken maatschappijen betaald zal worden, indien de lokalen die ter beschikking staan van de huurder, uitgerust zijn met onderscheiden tellers.
<b>Belastingen en taksen:</b>	Alle belastingen en taksen van welke aard ook die het verhuurde goed bezwaren, of later zouden kunnen bezwaren, zijn ten laste van de huurder. Deze zullen betaald worden na voorlegging van de facturen afgeleverd door de bevoegde overheidsdiensten en pro rata de opgenomen oppervlakte in het complex binnen de 50 dagen.
<b>Gemeenschappelijke</b>	De huurlasten inzake de gemeenschappelijke delen worden

<p><b>lasten:</b></p>	<p>berekend <i>pro rata</i> van de privatieve oppervlakten gehuurd door de huurder, in verhouding tot het totaal van de privatieve oppervlakten van het gebouw, zijnde voor JWZ 758/12.991-sten en voor VLABEL 419/12.991 voor wat betreft de gehuurde kantooroppervlakte en 3/145-sten voor wat betreft de parkeerplaatsen zowel voor JWZ als voor VLABEL.</p> <p>De tussenkomst in de gemeenschappelijke kan betrekking hebben op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schoonmaak van de gemeenschappelijke delen;</li> <li>• Technische installaties;</li> <li>• Planten en tuinen;</li> <li>• Brandbescherming en beveiliging;</li> <li>• Telefoon;</li> <li>• Wegenis;</li> <li>• Signalisatie;</li> <li>• Water;</li> <li>• Diversen.</li> </ul> <p>Alle kosten die het gevolg zijn van ouderdom, normale slijtage of overmacht, vallen ten laste van de verhuurder.</p> <p>Alle leveringen of bijzondere tussenkomsten die buiten het kader van de hierboven aangehaalde huurlasten vallen, en die door de huurder aangevraagd zijn, moeten het voorwerp uitmaken van een voorafgaande en schriftelijke aanvraag bij de verhuurder of het beheer. Bij gebrek aan dergelijke aanvraag vallen de kosten die eruit voortvloeien ten laste van de verhuurder.</p> <p>Alle andere lasten dan deze die in onderhavige lijst opgenomen zijn, en die door de verhuurder en/of het beheer als een huurlast zouden beschouwd worden, zullen voor de facturatie aan de huurder voorgelegd worden opdat hij zou kunnen oordelen over de gegrondheid van het verzoek.</p> <p>Jaarlijks zal de huurder een afrekening ontvangen.</p>
<p><b>Onderhoud herstellingen:</b></p>	<p><b>en</b></p> <p>Het onderhouds- en herstellingsregime van de artikelen 1754 t.e.m. 1756 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing, tenzij wat betreft de klimaatregeling.</p> <p>Bijgevolg moet de Verhuurder alle onderhouds- en herstelwerken aan het gehuurde goed uitvoeren die ingevolge deze artikelen niet ten laste worden gelegd van de Huurder.</p> <p>De rechtspraak beschouwt o.m. als herstelwerken ten laste van de Huurder: vervanging van gebroken ramen en tegels (tenzij gebroken door een storm of uitzonderlijke omstandigheden), herstelwerken aan binnendeuren, scheidingswanden, onderhoud van het verwarmingssysteem (maar niet de vervanging van defecte onderdelen van deze installaties).</p> <p>Alle herstellingen en/of vervangingen van materialen en/of stukken die onbruikbaar zijn geworden door ouderdom of</p>

	<p>slijtage worden contractueel ten laste gelegd van de Verhuurder.</p> <p>Voor wat betreft de exploitatie en het onderhoud van de klimaatinstallatie en de exploitatie en onderhoud van de liften die door de Emittent wordt verzekerd, wordt weliswaar ook nog verduidelijkt dat met uitzondering van de vervanging van uitrustingen, elementen en/of onderdelen die door ouderdom, normale slijtage of door een andere aan de Huurder niet toe te schrijven oorzaak, onbruikbaar werden, deze kosten voor onderhoud en exploitatie van de klimaatinstallatie in de gemeenschappelijke delen en van de liften ten laste valt van de Huurder à rato van de privaatieve oppervlakten gehuurde door deze huurder, in verhouding tot het totaal van de privaatieve oppervlakten van het gebouw.</p>
<b>Brandveiligheid:</b>	De verhuurder waarborgt dat de werken inzake brandveiligheid aan de voorschriften van de stedelijke brandweer beantwoorden en hij verbindt er zich toe voor de duur van de Huurovereenkomst 2 alle wijzigingen die aan deze voorschriften zouden worden aangebracht, na te leven en de nodige werken uit te voeren opdat het gebouw hieraan voldoet.
<b>Onderverhuuring en huur-overdracht:</b>	Verbod voor de huurder tot onderhuur of overdracht tenzij voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder. In voorkomend geval is het Burgerlijk Wetboek steeds van toepassing inzake de verantwoordelijkheid van de huurder die verder onderverhuurt of zijn huur afstaat.
<b>Ingaande plaatsbeschrijving:</b>	Op 6 mei 2014 werd een proces-verbaal van ingaande plaatsbeschrijving opgesteld.
<b>Wijzigingen en verbeteringen:</b>	<p>De niet met de voorafgaandelijke goedkeuring van de verhuurder uitgevoerde wijzigingen/verbeteringen aan het gehuurde goed dienen vóór het einde van het huurcontract door de huurder verwijderd dienen te worden.</p> <p>M.b.t. de wijzigingen/verbeteringen waarvoor de verhuurder voorafgaandelijk zijn toestemming heeft gegeven en waarbij door de verhuurder werd bedongen dat deze wijzigingen/verbeteringen door hem verworven blijven, heeft de huurder geen recht op vergoeding.</p> <p>M.b.t. de wijzigingen/verbeteringen waarvoor de verhuurder voorafgaandelijk zijn toestemming heeft gegeven zonder enige verdere voorwaarden, kan de verhuurder beslissen om ze op het einde van het huurcontract te behouden zonder enige vergoeding voor de huurder of eisen dat de lokalen terug in hun oorspronkelijke staat worden gebracht.</p>
<b>Verzekeringen:</b>	De verhuurder heeft het gebouw met inbegrip van alle onroerende goederen door bestemming verzekerd. De polis IQ/72.468.099-0500 dekt, door de clause van afstand van verhaal, de schade veroorzaakt aan het gebouw. Deze polis

	<p>dekt echter niet de schade veroorzaakt aan roerende goederen die eigendom zijn van de huurder. De huurder is zijn eigen verzekeraar voor alle roerende goederen die de lokalen sieren.</p> <p>Behoudens handhaving van een verhaal tegen de daders van kwaad opzet, verzaken partijen aan elk verhaal dat zij van rechtswege zouden kunnen uitoefenen tegen de eigenaar, de erfpachter, de huurders, de onderhuurders, de bezetters, de cedenten, de verkrijgers, de beheerders en de bewakers van het verhuurde gebouw en van de verhuurde lokalen, evenals tegen de personen die in hun dienst staan of tegen hun mandatarissen.</p> <p>De verhuurder heeft bovendien een polis "Burgerlijke Aansprakelijkheid Gebouw" afgesloten die de schade dekt, veroorzaakt uit hoofde van het gebouw of de personen gelast met bewaking en het onderhoud ervan, en die de aansprakelijkheid der eigenaars, huurders, onderhuurders, bezetters of beheerder van het gebouw tot gevolg heeft.</p> <p>De huurder verbindt er zich toe aan de verhuurder zijn aandeel te storten in de verzekeringspremies, door de verhuurder betaald, voor de voornoemde verzekeringen.</p> <p>Indien de activiteit van de huurder of van degenen waarvoor hij verantwoordelijk is, een verhoging van de verzekeringspremies van het gebouw met zich mede zouden brengen, dan valt die verhoging ten laste van de huurder.</p> <p>Bovendien zal de verhuurder aan de huurder een afschrift van de polis overmaken, waarin alle risico's zoals hierboven beschreven vermeld volgens dewelke de verzekeringsmaatschappij er zich toe verbindt de huurder onmiddellijk op de hoogte te houden van elke opschorting of opzegging van deze polis.</p>
<b>Verbreking ten laste van de huurder:</b>	Geen specifieke bepalingen.
<b>Onteigening:</b>	Bij gebeurlijke onteigening neemt het contract een einde op de datum van inbezitname door de onteigenende overheid. In dit geval verzaakt de huurder aan ieder verhaal tegen de verhuurder en zal enkel rechten laten gelden tegenover de onteigenende overheid.

### 7.3 Beschrijving van Huurovereenkomst 3

Op 29 april 2010 hebben Mechelen City Center NV en KBC Bank NV een huurovereenkomst gesloten inzake de huur van 337 m<sup>2</sup> (oftewel 345 m<sup>2</sup> onder BACS\*) kantoorruimte op de zevende verdieping van het kantoorgebouw gelegen te 2800 Mechelen, Zwartzustersvest 24, en 8 parkeerplaatsen.

De huursituatie op basis van voormelde Huurovereenkomst kan als volgt worden weergegeven:

<p><b>Partijen:</b></p> <p>1. Verhuurder</p> <p>2. Huurder</p>	<p>Emittent.</p> <p>KBC Bank NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Havenlaan 2 te 1080 Brussel, en met ondernemingsnummer 0462.920.226.</p>
<p><b>Voorwerp:</b></p>	<p>Het voorwerp van de Huurovereenkomst 3 betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 337 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de 7e verdieping;</li> <li>• 8 parkeerplaatsen op niveau -1.</li> </ul>
<p><b>Datum ondertekening:</b></p>	<p>29 april 2010</p>
<p><b>Datum registratie:</b></p>	<p>24 juni 2010 op het eerste registratiekantoor te Mechelen, boek 62/35, blad 14, vak 06.</p>
<p><b>Duurtijd:</b></p>	<p>De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een termijn van 9 jaren. De huur gaat in op 1 augustus 2010 en eindigt op 31 juli 2019 te middernacht.</p>
<p><b>Opzegmodaliteiten:</b></p>	<p>Huurder en verhuurder mogen steeds een einde stellen aan de Huurovereenkomst 3 bij het verstrijken van het 6e jaar, mits 6 maanden voorafgaand aan het verstrijken van voornoemde periode per aangetekend schrijven een vooropzeg wordt gegeven.</p> <p>Het voorgaande impliceert aldus dat de Huurovereenkomst 3 kan worden beëindigd per 31 juli 2016, mits opzeg uiterlijk op 31 januari 2016.</p>
<p><b>Huurhernieuwing:</b></p>	<p>Indien geen van de partijen tijdig een einde zou stellen aan de Huurovereenkomst 3 bij het verstrijken van het 6e jaar, dan zal de Huurovereenkomst 3 van rechtswege eindigen op 31 juli 2019 om middernacht.</p>
<p><b>Huurprijs:</b></p>	<p>De totale basishuurprijs wordt bepaald en aanvaard op EUR 52.005 per jaar en is samengesteld als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 337 m<sup>2</sup> (kantooroppervlakte, oftewel 345 m<sup>2</sup> onder BACS*) aan 125 EUR/m<sup>2</sup>, zijnde in totaal EUR 42.125;</li> <li>• 8 parkeerplaatsen aan 1.235 EUR per jaar, zijnde in totaal EUR 9.880.</li> </ul> <p>De huurprijs is trimestrieel vooraf betaalbaar en, rekening houdend met de huurvrije periode, voor de eerste keer op 31 december 2010, <i>pro rata temporis</i> voor de periode van het invoegetreden van de huur en het einde van het lopende kalendertrimester.</p>



<b>Indexatie:</b>	<p>Huurovereenkomst 3 bepaalt dat de huurprijs jaarlijks zal aangepast worden op de verjaardag van de Huurovereenkomst 3 overeenkomstig de volgende formule:</p> $\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index} / \text{basisindex} = \text{nieuwe huurprijs},$ <p>waarbij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuwe index de gezondheidsindex is van de maand voorafgaand aan de maand waarin de huuraanpassing wordt doorgevoerd; en,</li> <li>- de basisindex de gezondheidsindex is van de maand die de ondertekening van de Huurovereenkomst voorafgaat, i.e. 112,11 (toepasselijk indexcijfer) van de maand maart 2010 met basis 2004=100.</li> </ul> <p>Bijgevolg bedraagt de totale jaarlijkse geïndexeerde basishuurprijs voor KBC Bank NV per 1 augustus 2015 EUR 56.787,55 per jaar.</p>
<b>Waarborg:</b>	<p>Huurovereenkomst 3 bepaalt dat er geen bankwaarborg vereist is.</p>
<b>Individuele lasten:</b>	<p>Vallen ten laste van de huurder: de kosten van alle abonnementen, aansluitingen, tellers en privaat verbruik, evenals alle danige kosten van onderhoud, vervanging en herstel met betrekking tot de door hem gehuurde plaatsen, met uitzondering van wat uitdrukkelijk ten laste wordt gelegd van de verhuurder.</p> <p>Indien bij de verdeling van een verdieping een voor verschillende privatieve delen gemeenschappelijk te gebruiken deel ontstaat, dan zullen de kosten voor dit gemeenschappelijk deel uitsluitend gedragen worden door de gebruikers van die privatieve delen. Het onderhoud van dit gemeenschappelijk deel behoort niet tot de taken van de beheerder.</p> <p>Indien de huurder wenst dat de technische installaties operationeel blijven buiten de normale uren, dan dient hij dit minstens 48 uur op voorhand, schriftelijk, bij de beheerder aan te vragen. Behalve indien het een uitzonderlijke aanvraag betreft, zullen de uren van supplementair gebruik van de installaties als privatieve kosten aan de huurder worden gefactureerd.</p>
<b>Belastingen en taksen:</b>	<p>Alle belastingen, taksen en bijdragen van gelijk welke aard, zoals onder meer de onroerende voorheffing, en alle andere toekomstige reële onroerende belastingen, de huidige of toekomstige belastingen op de verhuurde ruimten, belastingen betreffende de activiteit van de huurder of het betrekken van de verhuurde ruimten, ten gunste van de Staat, het Gewest, de gemeente, de provincie, de federatie van gemeenten of de agglomeratie of elke andere overheid die het gebouw, de huur of het betrekken van de gebouwen zouden kunnen belasten,</p>

	<p>evenals de BTW, voor zover deze de huurgelden, belastingen of lasten zou bezwaren, zijn uitsluitend ten laste van de huurder. Deze opsomming is niet limitatief.</p> <p>Bij gebrek aan verdeling door de autoriteiten zelf, zal de verdeling van deze belastingen gebeuren op basis van de aan de gehuurde plaatsen toegekende quotiteiten, zoals vermeld in artikel 1 van de bijzondere voorwaarden.</p>
<p><b>Gemeenschappelijke lasten:</b></p>	<p>Huurovereenkomst 3 bepaalt dat de gemeenschappelijke lasten verminderd met de individueel meetbare gemeenschappelijke lasten verbonden aan de parking, zullen verrekend worden volgens de quotiteiten toegekend aan de gehuurde kantoorruimte te weten 337/12.991 sten.</p> <p>De individueel meetbare gemeenschappelijke lasten verbonden aan de parking zullen verrekend worden volgens het aantal parkeerplaatsen in het gebouw te weten 8/145 sten.</p> <p>Huurovereenkomst 3 bepaalt dat de huurder zijn deel dient te betalen in de gemeenschappelijke lasten zoals deze verdeeld zullen worden in functie van de aan de gehuurde plaatsen gehechte quotiteiten. De delen voor gemeenschappelijk gebruik omvatten alle delen van het onroerend goed die niet bestemd zijn voor het exclusieve en bijzondere gebruik van een privaat lokaal en aanhorigheden.</p> <p>Voor niet verhuurde lokalen zal de aanrekening van de verbruikskosten (stookolie/gas, elektriciteit en water), evenals de heffing op oppervlaktewateren en de ophalingskosten van het huisvuil geschieden op de volgende wijze: het verbruik wordt verdeeld <i>a rato</i> van de oppervlakte en van dit totaal (berekend voor de leegstand) wordt 20% aangerekend aan de leegstand. Het totaal verbruik verminderd met deze 20% wordt toegewezen aan de overige huurders. Deze bepaling is niet opgenomen in de hierboven besproken huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen en de Vlaamse Overheid.</p> <p>De gemeenschappelijke lasten behelzen onder meer de kosten met betrekking tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het verbruik en gebruik, het onderhoud en de (in voorkomend geval "omnium") waarborg van de verschillende gemeenschappelijke installaties zoals de centrale verwarming, de airconditioning, het sanitair, de liften, de elektrische apparatuur, de toegangscontrole, de branddetectie en het brandalarmsysteem, het regelsysteem van de technische installatie;</li> <li>• de controle van voornoemde installaties evenals elke controle opgelegd door de wet, de reglementering of aanbevolen door een erkend organisme;</li> <li>• de reiniging van de gevels, van de buitenzijde van de</li> </ul>

	<p>vensters en het raamwerk en van de gemeenschappelijke delen van het gebouw;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het onderhoud van de planten, de omgeving en de eventuele tuin van het gebouw; de verzekeringen onderschreven door de verhuurder of de syndicus voor het gebouw en de vrijstellingen voorzien in de polissen;</li> <li>• de vergoedingen van de beheerder of de syndicus, bepaald op 3% van de geïndexeerde jaarlijkse huurprijs;</li> <li>• het loon, de verzekeringen en sociale lasten betreffende het personeel dat zorgt voor het goed functioneren of het onderhoud van het gebouw;</li> <li>• de aanpassingen aan de gemeenschappelijke delen, vereist door een wijziging van de voorschriften opgelegd door de autoriteiten.</li> </ul> <p>Jaarlijks zal de huurder een afrekening ontvangen.</p>
<p><b>Onderhoud en herstellingen:</b></p>	<p>Het onderhouds- en herstellingsregime van de artikelen 1754 t.e.m. 1756 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing, tenzij wat betreft de klimaatregeling.</p> <p>Bijgevolg moet de Verhuurder alle onderhouds- en herstelwerken aan het gehuurde goed uitvoeren die ingevolge deze artikelen niet ten laste worden gelegd van de Huurder.</p> <p>De rechtspraak beschouwt o.m. als herstelwerken ten laste van de Huurder: vervanging van gebroken ramen en tegels (tenzij gebroken door een storm of uitzonderlijke omstandigheden), herstelwerken aan binnendeuren, scheidingswanden, onderhoud van het verwarmingssysteem (maar niet de vervanging van defecte onderdelen van deze installaties).</p> <p>Alle herstellingen en/of vervangingen van materialen en/of stukken die onbruikbaar zijn geworden door ouderdom of slijtage worden contractueel ten laste gelegd van de Verhuurder.</p> <p>Voor wat betreft de exploitatie en het onderhoud van de klimaatinstallatie en de exploitatie en onderhoud van de liften die door de Emittent wordt verzekerd, wordt weliswaar ook nog verduidelijkt dat met uitzondering van de vervanging van uitrustingen, elementen en/of onderdelen die door ouderdom, normale slijtage of door een andere aan de Huurder niet toe te schrijven oorzaak, onbruikbaar werden, deze kosten voor onderhoud en exploitatie van de klimaatinstallatie in de gemeenschappelijke delen en van de liften ten laste valt van de Huurder à rato van de privatieve oppervlakten gehuurde door deze huurder, in verhouding tot het totaal van de privatieve oppervlakten van het gebouw.</p>
<p><b>Brandveiligheid:</b></p>	<p>De huurder dient te zorgen voor het vervuld zijn van alle technische eisen eigen aan de uitbating met inbegrip van de</p>

	<p>brandveiligheid. De huurder is gehouden van de bevoegde brandweerdiensten de goedkeuring te bekomen noodzakelijk voor het uitoefenen van zijn bedrijvigheid en/of voor elke door hem aan de gehuurde gebouwen aangebrachte installatie. Een afschrift van deze goedkeuring zal aan de verhuurder en voorgelegd worden binnen de 30 kalenderdagen na het ingaan van de overeenkomst of nadat later zulke goedkeuring noodzakelijk zou blijken.</p> <p>Indien de brandweerdienst zulke goedkeuring afhankelijk maakt van bijkomende brandbeveiligingsvoorschriften, zal de huurder de verhuurder hiervan onmiddellijk op de hoogte brengen. De huurder zal in voorkomend geval op zijn kosten en in overleg met de verhuurder, de door de Brandweerdienst vereiste aanpassingswerken zonder verwijl laten uitvoeren. Indien de verzekeraars gebeurlijk bijkomende brandbeveiligingsmaatregelen zouden opleggen, zal de huurder zich hiernaar schikken.</p>
<b>Onderverhuuring en huur-overdracht:</b>	<p>Verbod voor de huurder tot onderhuur of overdracht tenzij voorafgaandelijke, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder, waarvan de toelating voorwaardelijk kan zijn en de eventuele weigering niet gemotiveerd hoeft te zijn.</p>
<b>Ingaande plaatsbeschrijving:</b>	<p>Er werd een plaatsbeschrijving opgemaakt door expert Johan Deprez op 30 september 2015.</p>
<b>Veranderingen:</b>	<p>De huurder mag geen enkele verandering aanbrengen aan de gehuurde plaatsen zonder de voorafgaandelijke, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder, waarbij een eventuele weigering door de verhuurder niet hoeft gemotiveerd te zijn en geen aanleiding kan geven tot enige vordering vanwege de huurder ten opzichte van de verhuurder en een eventuele akkoord afhankelijk kan worden gesteld van bepaalde voorwaarden dewelke evenmin aanleiding geven tot enige vordering vanwege de huurder ten opzichte van de verhuurder.</p> <p>In alle omstandigheden blijft alleen de huurder verantwoordelijk voor het feit dat de verhuurde ruimten in overeenstemming blijven met de stedenbouwkundige vergunning en met elke wetgeving, reglementering, normen, instructies of adviezen die tijdens de huurovereenkomst op de verhuurde ruimten van toepassing kunnen zijn.</p> <p>Alle kosten voortvloeiend uit de inrichting of de aanpassing van de plaatsen in uitvoering van wettelijke, administratieve, professionele of andere voorschriften, meer bepaald op gebied van stedenbouw en bescherming van de arbeid, om reden van de bezetting van de plaatsen door de huurder of de activiteiten die hij erin uitoefent, zijn ten laste van de huurder, zonder verhaal tegen de Verhuurder.</p> <p>Wat betreft de wanden:</p>

	<p>a) indien de gehuurde plaatsen voorzien zijn van wanden, kunnen deze niet verplaatst, verbouwd, vervangen of veranderd worden, op welke wijze ook, zonder de schriftelijke, uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van de Verhuurder, dit alles op kosten van de Huurder;</p> <p>b) indien de gehuurde plaatsen niet voorzien zijn van wanden, kan de huurder er, op zijn kosten, slechts plaatsen mits de schriftelijke, uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder;</p> <p>c) in beide gevallen hierboven voorzien dient de huurder eveneens ten laste te nemen, de eventuele aanpassingen aan de elektrische bedrading, aan de installatie voor branddetectie, aan de centrale verwarming en airconditioning en elke andere uitrusting, die door deze werken wordt genoodzaakt.</p> <p>Bij het einde van de huur worden alle door de huurder aangebrachte veranderingen, zonder vergoeding, eigendom van de verhuurder en zullen zij hem in goede staat worden overhandigd. Evenwel kan de verhuurder aan de huurder vragen om, vóór het einde van de huur, de door hem aangebrachte veranderingen en/of tussenwanden geheel of gedeeltelijk op kosten van de huurder te verwijderen en de verhuurde ruimten in hun oorspronkelijke staat te herstellen, zonder kosten voor de verhuurder. De schade die wordt veroorzaakt door de eventuele verwijdering van deze installaties zal geenszins worden beschouwd als normale slijtage.</p>
<p><b>Verzekeringen:</b></p>	<p>De <u>huurder</u> is gehouden bij een eersterangs-maatschappij een verzekering af te sluiten dat het geheel van de inboedel van het in huur gegeven gebouw met inbegrip van de onroerende inrichtingen die de huurder zou geïnstalleerd hebben, verzekert tegen brand en aanverwante gevaren, aanraking en aanverwante gevaren, kwaadwillige beschadiging, water, glasbreuk, storm en aanverwante gevaren, natuurrampen. Het verhaal der burens en de afstand van verhaal op de eigenaar dient eveneens in de waarborg begrepen te zijn.</p> <p>De huurder verbindt er zich toe aan de Verhuurder binnen de 21 dagen na het betrekken van het in huur gegeven gebouw, het bewijs te leveren dat hij deze verzekeringen heeft aangegaan en de verhuurder een kopie van de polis te bezorgen. Op uitdrukkelijk verzoek van de verhuurder verbindt de huurder er zich toe hem het bewijs van de betaling van de desbetreffende premies te leveren. In deze polis zal worden bepaald dat de verzekering, om welke reden ook, slechts zal kunnen ophouden te bestaan mits een voorbericht van één maand aan de verhuurder.</p> <p>De <u>verhuurder</u> verbindt er zich toe bij een eersterangs-maatschappij een contract aan te gaan dat het in huur gegeven gebouw verzekert tegen brand en aanverwante gevaren, aanraking en aanverwante gevaren, kwaadwillige beschadiging, water, glasbreuk, storm en aanverwante gevaren, natuurrampen. Het verhaal der burens en de afstand</p>

	<p>van verhaal op de huurder dient eveneens in de waarborg begrepen te zijn.</p> <p>De huurder verbindt zich op eerste verzoek van de verhuurder de verzekeringspremie welke de verhuurder betaald heeft voor de risico's hierboven genoemd en welke betrekking heeft op de gehuurde ruimten volledig terug te betalen. De desbetreffende premies zullen verdeeld worden in functie van de aan de gehuurde plaatsen gehechte quotiteiten, zoals zij worden vermeld in artikel 1 van de bijzondere voorwaarden.</p> <p>De verhuurder doet <u>afstand van verhaal</u> op de huurder, behalve voor opzettelijke veroorzaakte schade in hoofde van deze laatste, voor schade die het in huur gegeven gebouw zou lijden en waarvoor de huurder aansprakelijk is krachtens de artikelen 1382 tot 1384 en 1732 tot 1735 van het Burgerlijk Wetboek.</p> <p>De huurder doet afstand van verhaal op de verhuurder, behalve voor opzettelijke veroorzaakte schade in hoofde van deze laatste, voor schade die de goederen waarvan hij eigenaar is of die hij in bewaring heeft, zouden lijden en waarvoor de verhuurder aansprakelijk is krachtens de artikelen 1382 tot 1384 en 1721 alinea 2 van het Burgerlijk Wetboek. Deze afstand van verhaal is eveneens geldig op alle immateriële gevolgschade. De huurder verzaakt aan om het even welk verhaal dat hij tegen de verhuurder zou kunnen uitoefenen uit hoofde van de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek. De huurder doet jegens de verhuurder afstand van verhaal voor schade door een andere huurder of bewoner van het gebouw tegen hem zou kunnen veroorzaakt hebben.</p> <p>De verhuurder en de huurder en/of onderhuurders verbinden zich ertoe hun respectievelijke verzekeraars op de hoogte te brengen van deze wederzijdse afstand van verhaal.</p>
<p><b>Verbreking ten laste van de huurder:</b></p>	<p>Ingeval van gerechtelijke ontbinding van de huur ten laste van de huurder, zal deze laatste alle kosten, lasten en uitgaven moeten dragen die uit deze ontbinding voortspruiten en, naast wat voorzien is bij toepassing van de algemene voorwaarden van de Huurovereenkomst en de op het ogenblik van zijn vertrek nog verschuldigde huur, gemeenschappelijke lasten, taksen, belastingen en bijdragen, eveneens een vergoeding dienen te betalen gelijk aan twee trimesters huur, vermeerderd met zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten, taksen, belastingen en bijdragen voor een zelfde periode, alsof hij de gehuurde plaatsen was blijven betrekken. Evenwel kan de Verhuurder het bewijs leveren dat hij een grotere schade heeft opgelopen en de vergoeding ervan opeisen.</p> <p>Ingeval van faillissement, vrijwillig of gerechtelijk akkoord, bankroet of in vereffeningstelling van de huurder, heeft de verhuurder het recht, indien hij dit wenst, de</p>

	huurovereenkomst zonder voorbericht en per aangetekend schrijven te beëindigen. In dit geval zal de huur aanzien worden als onherroepelijk ontbonden ten laste van de huurder en de bepalingen van de voorgaande alinea zullen toepasselijk zijn.
<b>Onteigening:</b>	Ingeval van gehele of gedeeltelijke onteigening zal de huur, geheel of gedeeltelijk, eindigen op de dag waarop de onteigenende overheid het goed in bezit neemt. De huurder zal over geen enkel verhaal tegenover de verhuurder beschikken. Hij zal zijn rechten enkel kunnen doen gelden tegen de onteigende overheid en zal van deze geen vergoeding mogen vragen die de vergoeding toekomend aan de verhuurder zou doen verminderen.

## 7.4 Beschrijving van Beheerovereenkomst

### Activiteiten beheerder

De Emittent besteedt de uitvoering van een aantal administratieve, technische en financiële diensten uit aan de Beheerder op basis van de Beheerovereenkomst. Deze diensten betreffen activiteiten in het kader van het beheer van de Emittent, de Vastgoedcertificaten en het Gebouw. De Beheerder zal instaan voor de praktische en materiële voorbereiding en afwikkeling van de activiteiten, voor de rechtsgeldigheid van de activiteiten zal de Beheerder beroep doen op de rechtsgeldige vertegenwoordigers van de Emittent.

De activiteiten die verband houden met het juridisch correct en marktconform beheer van de Emittent betreffen in hoofdzaak:

- De Beheerder zal alle handelingen stellen die nodig zijn voor een juridisch correct en marktconform beheer van het vennootschapssecretariaat. Het betreft o.a. maar niet limitatief: Het ontvangen van alle aan de Emittent geadresseerde poststukken, en inlichten van de door de Emittent aangeduide personen indien de inhoud onmiddellijke raadpleging van het bestuur noodzakelijk maakt;
- Het leveren van de boekhoudkundige stukken aan de boekhouder van de Emittent zoals o.m. originele facturen, kopieën van uitgaande facturatie,...; het bijhouden van kopieën van facturen;
- Het bijhouden van de briefwisseling gericht aan of uitgaande van de Emittent;
- Het bijhouden van belangrijke documenten m.b.t. de vennootschap zoals o.m. originele overeenkomsten, akten, uittreksels,...;
- Het uitvoeren van de administratieve formaliteiten ingevolge beslissingen tot bijeenroeping van de jaarlijkse gewone algemene vergadering, van eventuele bijzondere en/of buitengewone algemene vergaderingen, van de vergaderingen van de raad van bestuur; het opstellen van de notulen van deze vergaderingen; het coördineren en laten uitvoeren van de nodige wettelijke publicaties m.b.t. de beslissingen van deze vergaderingen;

- Het waken over en eventueel aanpassen van de inschrijving van de Emittent bij het toepasselijke Kruispuntbank;
- Het coördineren van de diensten, uit te voeren door de diverse contractuele partijen van de Emittent, zoals boekhouder, juridische en fiscale adviseurs, revisor,...;
- Het bijhouden van het aandeelhoudersregister van de Emittent;
- Het onderhouden van de normale contacten met de bankrelaties van de Emittent en het opvolgen van de rekeningstanden; en
- Het opvolgen van de lopende kredieten van de Emittent en de betalingen in dit kader; het - voor zover als nodig en mogelijk - bijstaan van de Emittent bij het heronderhandelen van kredieten.

De activiteiten die verband houden met het juridisch correct en marktconform beheer van de Vastgoedcertificaten betreffen in hoofdzaak:

- Het coördineren van de werkzaamheden aangaande de jaarlijks berekening van het bedrag van de aan de Vastgoedcertificaten verbonden coupon;
- Het beheren van de nog niet uitgekeerde gelden;
- Het onderhandelen van leningen om eventuele bouw-, verbouwings-, verbeterings-, uitbreidings-, herstellings-, of renovatiewerken te financieren die noodzakelijk of nuttig geacht worden om de huurwaarde van het onroerend goed te handhaven of te verhogen;
- Het onderhandelen van nieuwe huurovereenkomsten en het hernieuwen van bestaande huurovereenkomsten in verband met de verhuur van het onroerend goed;
- Het coördineren van het proces bij de verkoop van het onroerend goed;
- Het inschakelen, in naam en voor rekening van de beleggingsinstelling, van deskundigen in de mate waarin dit nodig geacht wordt voor het goed beheer van de beleggingsinstelling en van haar activa evenals van het vertegenwoordigen van de beleggingsinstelling tegenover deze deskundigen;

Het organiseren en het houden van de jaarlijkse informatievergaderingen ten behoeve van de Certificaathouders en de buitengewone algemene vergadering van de Certificaathouders voor zover deze buitengewone algemene vergadering werd samengeroepen.

De activiteiten die verband houden met het juridisch correct en marktconform beheer van het Gebouw betreffen o.a.:

- Het coördineren van de diensten, uit te voeren door de diverse contractuele partijen van de Emittent, zoals onderhoudsfirmas, vastgoedbeheerder, ...;



- Het afsluiten van overeenkomsten met project managers, studie bureaus, architecten en aannemers en alle bestellingen plaatsen voor de instandhouding, de wederopbouw, de verbetering of eventueel de uitbreiding van het onroerend goed;
- Het innen van alle huurgelden, retributies, vergoedingen, schadeloosstellingen verschuldigd aan de beleggingsinstelling uit hoofde van de verhuur van het onroerend goed evenals van de verkoopopbrengst van het onroerend goed (indien nodig, het raadgeven bij betwisting van de hierboven vermelde bedragen, in samenspraak met eventuele vastgoedbeheerders aangeduid door de Emittent; het recupereren van de hierboven vermelde bedragen indien en voor zover de vigerende wetgeving en/of huurovereenkomsten dit toelaten; het opvolgen van deze recuperaties);
- Het controleren van de onroerende voorheffing en de verzekeringspremies, alsook de opvolging van de betaling ervan (indien nodig, het raadgeven bij betwisting van de hierboven vermelde bedragen, in samenspraak met eventuele vastgoedbeheerders aangeduid door de Emittent; het recupereren van de hierboven vermelde bedragen indien en voor zover de vigerende wetgeving en/of huurovereenkomsten dit toelaten; het opvolgen van deze recuperaties);
- Het uitoefenen van het stemrecht van de Emittent in de algemene vergaderingen van de VME Parking Lange Heergracht;
- In het kader van de recuperatie van bepaalde sommen of retributies mag de Beheerder gerechtelijke procedures inleiden ten einde de rechten van de Emittent te vrijwaren.

#### Vergoeding

Een vergoeding per jaar ten belope van 4,5% van de bruto huuropbrengsten voor de te leveren diensten door de Beheerder is voorzien. Dit bedrag is exclusief BTW. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op 1 november op basis van de gezondheidsindex, waarbij de index van oktober 2015 als basis geldt. Bij de Overdracht van het Gebouw verwerft de Beheerder een commissie die 3,0% van de verkoopwaarde bedraagt.

De Beheervergoeding is jaarlijks betaalbaar, binnen de dertig kalenderdagen na de factuurdatum.

De jaarlijkse betaling van de Beheervergoeding is vast verworven; bij beëindiging van de Beheerovereenkomst in de loop van een jaar zal er geen pro rata terugbetaling gebeuren van de voor het lopende jaar betaalde beheersvergoeding.

Bij niet-tijdige betaling van de Beheervergoeding, zal het factuurbedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidsintrest opbrengen van 1% per maand, waarbij elke begonnen maand als een volledige maand moet worden beschouwd.

Bijkomende diensten van administratieve aard, die niet zijn beschreven in addenda van de Beheerovereenkomst worden afzonderlijk in rekening gebracht aan marktconforme voorwaarden.

De vermelde tarieven worden verhoogd met het toepasselijk Btw-tarief.

De uitgaven (kosten van publicatie,...) worden afzonderlijk aangerekend, voor zover deze kosten niet rechtstreeks door de Emittent betaald worden.

### Duur en beëindigingsmogelijkheden

De Beheerovereenkomst zal in werking treden op 1 november 2015.

De Beheerovereenkomst zal een einde nemen bij vereffening van de Vastgoedcertificaten. Beide partijen kunnen de Beheerovereenkomst te allen tijde opzeggen door middel van een aangetekende brief en met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden.

De Emittent zal de Beheerder tijdig inlichten m.b.t. de wijzigingen in het aandeelhouderschap van de Emittent. Bij een fundamentele wijziging in het aandeelhouderschap heeft de Beheerder het recht om deze Beheerovereenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen.

In dat geval zal de Beheerder voor een vlotte overdracht van de stukken en de informatie zorgen.

### Aansprakelijkheid

Noch KBC Bank NV noch Immo Mechelen City Center NV zijn aansprakelijk met uitzondering voor de bewezen directe schade die het gevolg is van hun herhaaldelijke lichte fout, zware fout of bedrieglijk handelen of deze van hun aangestelden of andere derden waarop zij beroep doen, bij de uitvoering van de Beheerovereenkomst.

In geen geval zullen partijen aansprakelijk kunnen gesteld worden voor onrechtstreekse of gevolgschade zoals winstderving, verlies van omzet of contracten, verlies van zakelijke opportuniteiten, vermindering van de vooropgestelde besparingen.

### Bevoegdheid

De Emittent mandateert de Beheerder, middels op te leveren bijzondere volmachten, om alle handelingen (incl. rechtshandelingen) te stellen in zijn naam die nodig zijn om de beschreven opdracht uit te voeren.

De Emittent kan de Beheerder mandateren middels op te leveren volmachten om handelingen (inclusief rechtshandelingen) te stellen in zijn naam, die nodig zijn om de beschreven opdracht uit te voeren.

Dit mandaat zal steeds beperkt zijn tot :

- Aankoopcontracten en aannemingscontracten t.e.m. een bedrag van 50.000 EUR;
- Afroepen op bestaande raamcontracten;
- Opmaak van huuroffertes onder voorbehoud van ratificatie van de Raad van Bestuur van de Emittent.

Enkel voor rechtshandelingen die wettelijk door de Emittent zelf dienen te worden gesteld, zal de Beheerder een beroep doen op de Emittent. De Beheerder mag voor deze activiteiten beroep doen op derden, zijnde onder andere maar daar niet door beperkt onderaannemers, freelancemedewerkers of medewerkers van verbonden vennootschappen.

### Overdracht van rechten en verplichtingen

Geen der partijen zal de Beheerovereenkomst of haar rechten en verplichtingen uit de Beheerovereenkomst kunnen overdragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partijen.

De Beheerder heeft het recht zijn rechten en plichten uit de Beheeroverkomst over te dragen aan hetzij een verbonden vennootschap (zijnde een dochtervennootschap, de moedermaatschappij, of een andere dochter van deze moedermaatschappij) hetzij haar rechtsopvolger(s) (zijnde een rechtspersoon aan wie ofwel een algemeenheid ofwel een activiteit of bedrijfstak wordt overgedragen ingevolge een inbreng, fusie, cessie of splitsing).

Wijziging contractuele bepalingen / nietigheid van clausules

Het is niet toegestaan van de Beheerovereenkomst en de erin bedongen voorwaarden af te wijken, dan mits een schriftelijke overeenkomst tussen de ondertekenende partijen. Partijen komen overeen dat de ongeldigheid, onwettigheid, niet afdwingbaarheid of nietigheid van enige clause in de Beheerovereenkomst niet de ongeldigheid, onwettigheid, niet afdwingbaarheid of nietigheid van de hele Beheerovereenkomst zal meebrengen. Partijen worden in dit geval ontheven van alle rechten en verplichtingen die uit dergelijke clausules voortvloeien, maar enkel in die mate dat die bepaling ongeldig, onwettig, niet afdwingbaar of nietig is. Dergelijke clause zal in voorkomend geval vervangen worden door een geldige clause, die economisch en juridisch zoveel mogelijk hetzelfde resultaat heeft.

Toepasselijk recht

De Beheerovereenkomst is onderworpen aan het Belgisch recht. In geval van betwisting zullen de partijen eerst trachten deze op minnelijke wijze te regelen. Indien de partijen niet tot een vergelijk komen, zijn de rechtbanken van Brussel bevoegd.

**7.5 Beschrijving van de Verzekering**

Hieronder gaat een samenvattend overzicht van de belangrijkste verzekeringen van de Emittent die bestaan op de Uitgiftedatum. Gelieve op te merken dat deze verzekeringen in principe van jaar tot jaar worden aangegaan en onderstaand overzicht geen engagement van de Emittent is om hetzelfde niveau van verzekering aan te houden. De Emittent verzekert het Gebouw als een goede huisvader.

7.5.1 Brandverzekeringspolis Polisnummer IQ/72.468.099-0500 Site 1

<b>Verzekeraars</b>	KBC Verzekeringen NV, Havenlaan 12, 1080 Brussel	
<b>Verzekeringnemer</b>	de Emittent	
<b>Verzekerde(n)</b>	de Emittent	
<b>Gekozen verzekeringen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- "Alle risico's"-verzekering van de gebouwen;</li> <li>- Verzekering terrorisme en aanslagen;</li> <li>- Verzekering bedrijfsschade;</li> <li>- Verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid gebouw;</li> <li>- Verzekering rechtsbijstand gebouw.</li> </ul>	
<b>Verzekerde</b>	<b>Voorwerp</b>	<b>Verzekerde Waarde</b>

<b>voorwerpen</b>	Kantoren en ondergrondse parking gelegen te Zwartzustersvest 24, 2800 Mechelen.	EUR 24.704.221,32 (Gebouwen)  EUR 7.411.266,40 (Bedrijfsschade)
<b>Premies</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Premie: EUR 12 599,15</li> <li>- Afstand van verhaal t.o.v. CEGELEC 5%: EUR 629,96</li> <li>- Totaalpremie: EUR 13.229,11</li> </ul>	
<b>Verzekerde risico's</b>	"Alle risico's"-verzekering van de gebouwen	<p>- De gedekte risico's omvatten "alle risico's", zijnde elke beschadiging van de verzekerde gebouwen te wijten aan een gebeurtenis die niet voorkomt in de van "niet-verzekerde gevallen" zoals (i) Eigen gebrek, gebruik, slijtage en vlekken, (ii) stabiliteits- en zettingsproblemen, (iii) machinebreuk, (iv) werken, (v) vochtproblemen, (vi) schimmels en insecten, (vii) gebrekkige constructies, (viii) overheidsmaatregelen, (ix) diefstal, (x) springstoffen en (xi) besmetting, oorlog en nucleair risico, zoals deze nader worden omschreven in de algemene voorwaarden van toepassing op de polis.</p> <p>- <u>Vergoeding</u>: De vergoeding wordt bepaald op basis van de verzekerde waarde van de beschadigde goederen op de dag van het schadegeval en in hoofde van de eigenaar op basis van de heropbouwwaarde (i.e. de kostprijs om de gebouwen op de dag van het schadegeval opnieuw te bouwen met gelijkaardige materialen, inclusief de niet-terugvorderbare BTW).</p>
	Verzekering Bedrijfsschade	- De gedekte risico's omvatten bedrijfsschade

		<p>geleden door een vermindering of verlies van huurinkomsten als gevolg van een verzekerd schadegeval onder de "alle risico's" verzekering van het gebouw, zoals nader bepaald in de algemene voorwaarden van toepassing op de polis. De huurinkomsten omvatten (i) de verwachte bruto huurinkomsten uit de verhuring van het goed en (ii) alle vaste kosten die na het schadegeval niet meer ten laste van de huurders kunnen worden gelegd.</p> <p>- <u>Verzekerd bedrag en vergoedingsperiode:</u> de vergoedingsperiode bedraagt 36 maanden en begint op de dag van het schadegeval. Het verzekerde bedrag komt overeen met het werkelijke huurverlies beperkt tot 30% van het verzekerde bedrag gebouw.</p>
	Verzekering terrorisme en aanslagen	<p>- Vergoedingsgrenzen voor schade door terrorisme en aanslagen: voor alle bij de verzekeraar verzekerde gebouwen samen, eigendom van dezelfde verzekeringnemer, bedraagt de vergoedingsgrens EUR 75.000.000 per schadegeval en per verzekeringsjaar.</p>
	Verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid gebouw	<p>- De gedekte risico's omvatten de burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst voor de schade veroorzaakt door toedoen van verzekerde goederen of door werken of klusjes aan verzekerde goederen, met uitsluiting van (i) schade veroorzaakt aan dieren of goederen onder bewaking, (ii) burenhinder bedoeld in</p>

		<p>art. 544 van het Burgerlijk Wetboek en milieuverontreiniging, behalve als de schade voortvloeit uit een plotselinge en voor u onverwachte gebeurtenis, (iii) schade ingevolge de uitoefening van een beroep of de exploitatie van een bedrijf, (iv) de aansprakelijkheid die reeds gedekt is in een andere afdeling van de polis, (v) de aansprakelijkheid zonder fout die wordt opgelegd door een specifieke wetgeving na 1 januari 2002, (vi) schade veroorzaakt door gebouwen in verval indien de elementaire voorzorgsmaatregelen niet in acht werden genomen om schade te voorkomen, (vii) de aansprakelijkheid die onderworpen is aan een verplichte verzekering, (viii) schade door het vrijkomen van of de blootstelling aan asbest en (ix) schade die verband houdt met kernreacties, radioactiviteit en ioniserende stralingen, zoals deze nader worden omschreven in de algemene voorwaarden van toepassing op de polis.</p> <p>- <u>Vergoeding</u>: De waarborg per schadegeval bedraagt maximaal EUR 18.000.000 voor schade voortvloeiend uit lichamelijke letsels en maximaal EUR 1.500.000 voor stoffelijke schade, zoals nader omschreven in de algemene voorwaarden van toepassing op de polis.</p>
<b>Franchise</b>	<p>Algemene franchise per schadegeval: EUR 1.250</p> <p>Franchise bij natuurramp per schadegeval: EUR 1.137,36</p>	

7.5.2 Brandverzekeringopolis Polisnummer: IQ/72.694.324-0000

<b>Verzekeraar(s)</b>	KBC Verzekeringen NV, Havenlaan 12, 1080 Brussel	
<b>Verzekeringsnemer</b>	VME Parking Lange Heergracht	
<b>Verzekerde(n)</b>	VME Parking Lange Heergracht	
<b>Verzekerde voorwerpen</b>	<b>Voorwerp</b>	<b>Verzekerde Waarde</b>
	Ondergrondse parking gelegen te Lange Heergracht, 2800 Mechelen.	EUR 13.843.280
<b>Verzekerde risico's</b>	Mutatis mutandis zijn de zelfde risico's verzekerd als in de brandverzekeringopolis met polisnummer IQ/72.468.099-0500 Site 1.	

## **8. STATUUT VAN DE VASTGOEDCERTIFICATEN**

### **8.1 Algemene inleiding**

Vastgoedcertificaten zijn schuldinstrumenten die rechten incorporeren op het Exploitatieresultaat en op het Vereffeningsaldo van één of meer bij de uitgifte van de certificaten bepaalde onroerende goederen. Het bezit van de Vastgoedcertificaten maakt van de Certificaathouders dus geen aandeelhouder van de Emittent, noch verlenen zij zakelijke rechten op het Gebouw.

De Vastgoedcertificaten verlenen enkel de rechten vermeld in het Statuut van de Vastgoedcertificaten. In het bijzonder verleent elk Vastgoedcertificaat de Certificaathouder een vorderingsrecht op de Emittent gelijk aan een proportioneel deel van het Exploitatieresultaat en van het Vereffeningsaldo, zoals beschreven in het Statuut van de Vastgoedcertificaten, in verhouding met zijn deel in het totaal aantal uitgegeven Vastgoedcertificaten.

Vanuit fiscaal oogpunt vormt een gedeelte van de betalingen door de Emittent aan de Certificaathouders een aflossing van het ingetekend bedrag. Dat gedeelte is niet belastbaar in België. Het saldo van de betalingen door de Emittent aan de Certificaathouders vertegenwoordigt een roerend inkomen en is in principe onderworpen aan roerende voorheffing. Het fiscale regime dat van toepassing is op de Vastgoedcertificaten wordt nader omschreven in Hoofdstuk 15.

### **8.2 Goedkeuring van de uitgifte van de Vastgoedcertificaten**

De uitgifte van de Vastgoedcertificaten werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de Emittent op 30 oktober 2015.

### **8.3 Aanvangsdatum**

De Aanvangsdatum van de Vastgoedcertificaten is 4 december 2015. De Certificaathouders zullen, overeenkomstig het Statuut van de Vastgoedcertificaten, vorderingsrechten hebben met betrekking tot het Exploitatieresultaat vanaf de Aanvangsdatum.

### **8.4 Transparantie**

Het koninklijk besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen is niet van toepassing op de Vastgoedcertificaten. Het Statuut van de Vastgoedcertificaten bepaalt echter dat wanneer een persoon of personen gezamenlijk, rechtstreeks of onrechtstreeks, Vastgoedcertificaten verwerft, deze aan de Emittent kennis moet(en) geven van het aantal en van het percentage van Vastgoedcertificaten dat hij ten gevolge van de verwerving houdt, wanneer de Vastgoedcertificaten die hij houdt 5 % of meer bereiken van het totaal van de bestaande Vastgoedcertificaten, en ook telkens wanneer als gevolg van een dergelijke verwerving het aantal Vastgoedcertificaten 10 %, 15 %, 20 % enzovoort, telkens per schijf van vijf procentpunten, bereikt of overschrijdt van het totaal van de bestaande Vastgoedcertificaten.



Eenzelfde kennisgeving is krachtens het Statuut van de Vastgoedcertificaten eveneens verplicht bij overdracht, rechtstreeks of onrechtstreeks, van Vastgoedcertificaten, wanneer als gevolg hiervan het aantal Vastgoedcertificaten dat hij bezit daalt onder één van de voormelde drempelwaarden. Bij niet-naleving van deze statutaire bepalingen worden de stemrechten verbonden aan de Vastgoedcertificaten van deze Certificaathouder geschorst totdat de kennisgeving werd gedaan.

Vastgoedcertificaten zijn geen effecten met stemrecht in de zin van de Wet Openbare Overnamebiedingen.

Bijgevolg:

- zijn de bepalingen van de Wet Openbare Overnamebiedingen met betrekking tot verplichte openbare overnamebiedingen niet van toepassing op de Vastgoedcertificaten. Met andere woorden, een Certificaathouder zal dus niet verplicht zijn een openbaar overnamebod op de Vastgoedcertificaten uit te brengen, zelfs niet als hij een groot aantal Vastgoedcertificaten verwerft;
- De vrijwillige overnamebiedingen op de Vastgoedcertificaten zijn daarentegen wel onderworpen aan de Wet Openbare Overnamebiedingen, onder voorbehoud van verschillende uitzonderingen en modaliteiten als vastgesteld in artikel 46 van het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de overnamebiedingen.
- Een bieder die, na een vrijwillige overnamebieding, 95% bezit van al de betrokken Vastgoedcertificaten, beschikt niet over de mogelijkheid om binnen een termijn van drie maanden een uitkoopbod uit te brengen onder dezelfde voorwaarden als deze van het openbaar overnamebod ("squeeze-out"). Een Certificaathouder heeft evenmin recht op terugkoop van zijn Vastgoedcertificaten door een bieder onder de dezelfde voorwaarden ("sell-out").

## **8.5 Statuut van de Vastgoedcertificaten**

Op de volgende bladzijden staat de tekst van het Statuut van de Vastgoedcertificaten.

# STATUUT VAN DE VASTGOEDCERTIFICATEN "HET VASTGOEDCERTIFICAAT MECHELEN CITY CENTER"

uitgegeven door de naamloze vennootschap Immo Mechelen City Center NV

De naamloze vennootschap Immo Mechelen City Center NV, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 12, 1080 Brussel, werd op 27 augustus 2015 opgericht bij akte verleden voor Berquin Notarissen, notaris met standplaats te Brussel, en bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 15 september 2015 (de "**Emittent**").

De Emittent heeft besloten tot de uitgifte van 28.500 vastgoedcertificaten voor een totaal bedrag van EUR 28.500.000 (de "**Vastgoedcertificaten**") met betrekking tot het gebouw "Mechelen City Center" gelegen aan de Zwartzustersvest en aan de Lange Heergracht te Mechelen (het "**Gebouw**"), zoals nader omschreven in het Prospectus dat in het kader van het Aanbod van de Vastgoedcertificaten en de toelating tot de verhandeling ervan op de gereguleerde markt Euronext Brussels werd opgesteld (het "**Prospectus**").

De Vastgoedcertificaten worden beheerst door het statuut hierna beschreven (het "**Statuut van de Vastgoedcertificaten**").

De Emittent heeft het beheer van de Vastgoedcertificaten, het Gebouw en de Emittent toevertrouwd aan KBC Bank NV (de "**Beheerder**") op grond van een beheerovereenkomst (de "**Beheerovereenkomst**") die op 1 november 2015 werd afgesloten en in werking treedt op het moment van uitgifte van de Vastgoedcertificaten.

De financiële dienstverlening met betrekking tot de Vastgoedcertificaten wordt verzekerd door KBC Bank NV als Betaalagent (de "**Betaalagent**") op basis van een overeenkomst van financiële dienstverlening (de "**Overeenkomst Financiële Dienstverlening**") af te sluiten rond begin december 2015.

## 1. BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDCERTIFICATEN

### 1.1 Aantal

Het totale aantal Vastgoedcertificaten bedraagt 28.500.

### 1.2 Vorm

De Vastgoedcertificaten zijn vastgoedcertificaten, zoals voorzien in artikel 5 § 4 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

De Vastgoedcertificaten worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm overeenkomstig artikel 3 § 1, *juncto* 2, 1° van de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder. De fysieke aflevering van Vastgoedcertificaten is derhalve niet mogelijk.

De Vastgoedcertificaten worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening in de systemen van Euroclear Belgium, het Belgische centrale effectendepot, of enige opvolger daarvan ("**Euroclear**"). De Vastgoedcertificaten kunnen aangehouden worden door hun

houders via financiële instellingen die deelnemers zijn van Euroclear, of die de Vastgoedcertificaten op hun beurt aanhouden bij deelnemers van Euroclear. Het bezit van de Vastgoedcertificaten wordt overgedragen door overschrijving op rekening.

Alle betalingen met betrekking tot de Vastgoedcertificaten gebeuren via de Betaalagent en Euroclear die in dit verband per Uitgiftedatum een overeenkomst zullen afgesloten hebben.

De Vastgoedcertificaten zullen ISIN code BE0974287196 en Gemeenschappelijke Code (*Common Code*) 097428719 hebben.

Het adres van Euroclear is Koning Albert II laan 1, 1210 Sint-Joost-ten-Node, België.

### 1.3 Overdraagbaarheid

Behoudens de wettelijke en reglementaire bepalingen over de overdracht van effecten zijn de Vastgoedcertificaten vrij overdraagbaar en verhandelbaar.

### 1.4 Verhandeling en notering op Euronext Brussels

Een aanvraag werd ingediend bij Euronext Brussels om alle Vastgoedcertificaten toe te laten tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels vanaf Uitgiftedatum van de Vastgoedcertificaten.

## 2. INSCHRIJVINGSPRIJS

De inschrijvingsprijs van de Vastgoedcertificaten bedraagt EUR 1.000 per Vastgoedcertificaat.

## 3. DUUR – EXIT

### 3.1 Duur

De Vastgoedcertificaten hebben geen eindvervaldag en zijn dan ook van onbepaalde duur die aanvangt op 4 december 2015 (de "**Aanvangsdatum**"). Ze eindigen na afloop van de Vereffening, volgend op de Overdracht van het Gebouw.

### 3.2 Vereffening

Voor de tijdsperiode vanaf de Aanvangsdatum van de Vastgoedcertificaten (*ie* 4 december 2015) tot de 15<sup>de</sup> verjaardag van de Aanvangsdatum van de Vastgoedcertificaten (*ie* 3 december 2030) kan de raad van bestuur van de Emittent met betrekking tot de Overdracht beraadslagen en beslissen mits voorafgaande goedkeuring van de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders die beraadslaagt en beslist volgens het aanwezigheidsquorum en meerderheid zoals beschreven in artikel 6.3.

Voor de tijdsperiode vanaf de 15<sup>de</sup> verjaardag van de Aanvangsdatum van de Vastgoedcertificaten (*ie* 4 december 2030) tot en met de 25<sup>ste</sup> verjaardag van de Aanvangsdatum van de Vastgoedcertificaten (*ie* 3 december 2040) kan de raad van bestuur van de Emittent autonoom en discretionair overgaan tot Overdracht van het Gebouw zonder goedkeuring te behoeven van de buitengewone algemene vergadering van de Certificaathouders.

Vanaf de 25<sup>ste</sup> verjaardag van de Aanvangsdatum van de Vastgoedcertificaten (*ie* 4 december 2040) kan de raad van bestuur van de Emittent met betrekking tot de Overdracht beraadslagen en beslissen mits voorafgaande goedkeuring van de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders die beraadslaagt en beslist volgens het aanwezigheidsquorum en meerderheid, zoals beschreven in paragraaf 6.3.

Onder "**Overdracht**" van het Gebouw wordt verstaan de verkoop van het geheel of een deel van het Gebouw of iedere andere vorm van overdracht van alle of een deel van de zakelijke rechten met betrekking tot het Gebouw ten bezwarende titel, waaronder ook overdracht door middel van inbreng of fusie, en elk ander mechanisme of elke andere verrichting die tot gevolg heeft dat de Certificaathouders niet langer de begunstigden zijn van alle aan het Gebouw verbonden economische rechten, inclusief onteigening van het Gebouw of algehele of gedeeltelijke vernietiging van het Gebouw, voor zover er niet wordt overgegaan tot wederopbouw of overdracht van het erfpachtrecht gekoppeld aan de overdracht van de residuaire eigendomsrechten.

Na de Overdracht van een deel van het Gebouw of een deel van de zakelijke rechten met betrekking tot het Gebouw, zal er worden overgegaan tot het betalen van een tussentijdse liquidatiecoupon aan de Certificaathouders met betrekking tot dat deel van het Gebouw of van de betrokken zakelijke rechten.

Na de Overdracht van het geheel van het Gebouw of, naar gelang het geval, de Overdracht van het laatste overblijvende deel van het Gebouw, zal er worden overgegaan tot volledige vereffening van de Vastgoedcertificaten.

### 3.3 **Reconversie**

De raad van bestuur van de Emittent kan ook op ieder moment beslissen om tot voorstudie van een reconversie van het geheel of een deel van het Gebouw over te gaan. Hierbij zou, mits het verkrijgen van de nodige vergunningen en toestemmingen, overgegaan kunnen worden tot reconversie van kantoorgebouw in een woon- en zorgtehuis, woonzorgcentra, in ruimte voor kleinhandel en/ of dienstverlening of in een gebouw met residentiële bestemming. Deze beslissing tot reconversie zelf wordt genomen met instemming van de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders overeenkomstig artikel 6.3 van het Statuut van de Vastgoedcertificaten. Indien de reconversie betrekking heeft op 30% of minder van de bestaande oppervlakte van het Gebouw behoeft men geen instemming van de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders te bekomen en kan de raad van bestuur van de Emittent autonoom en discretionair beslissen, na advies van de beheercontroleur.

## 4. **VORDERINGSRECHTEN VAN DE CERTIFICAATHOUDER**

Elk Vastgoedcertificaat verleent de Certificaathouder ervan een gelijk vorderingsrecht ten aanzien van de Emittent op een proportioneel deel van het Exploitatieresultaat en van het Vereffeningssaldo, beiden zoals hieronder beschreven, dat berekend wordt op basis van een breuk waarvan de teller gelijk is aan 1 en de noemer gelijk is aan het totaal aantal uitgegeven Vastgoedcertificaten.

Dit vorderingsrecht van de Certificaathouder betekent in hoofdte van de Emittent een verbintenis tot de betaling van een Exploitatie- en Vereffeningssaldo. Er is geen verbintenis tot een vaststaande jaarlijkse terugbetaling van kapitaal met interest.

#### 4.1 **Exploitatieresultaat**

Het jaarlijks met betrekking tot het boekjaar van de Emittent uit te keren bedrag dat het Exploitatieresultaat vormt, bestaat uit het verschil tussen enerzijds:

1. Het geheel van de huuropbrengsten van het kantoorgebouw;
2. De opbrengsten uit alle tijdelijke beleggingen in verband met de vastgoedoperatie;
3. De overige ontvangsten voor zover zij betrekking hebben op het Gebouw, zoals nalatigheidinterest, allerhande schadeloosstellingen, opneming van niet-bestede voorzieningen en opbrengsten van welke aard ook betreffende het Gebouw;

en anderzijds:

1. De redelijke kosten, vergoedingen, honoraria, kost van herstellingen en allerhande voorzieningen ten laste van de Emittent met betrekking tot het kantoorgebouw of tot de activiteit van de Emittent in haar hoedanigheid van eigenaar, van Beheerder (i.e. jaarlijks 4,5% berekend op de bruto huuropbrengsten, desgevallend te verhogen met BTW), of van Emittent van vastgoedcertificaten;
2. Redelijke kosten met betrekking tot de beursnotering en de liquiditeit van de titel;
3. De redelijke kosten, interesten en kapitaalaflossingen van de bankleningen desgevallend aangaan ten behoeve van het onderliggend onroerend goed;
4. Een eventuele afhouding ter vorming van een voorziening voor toekomstige onderhouds-en herstellingskosten. Het bedrag van de afhouding wordt vastgelegd door de Emittent en dient goedgekeurd te worden door de Beheercontroleur;
5. Redelijke kosten met betrekking tot de vergoeding van de commissaris, van de vastgoedschatter, de kosten inzake boekhouding evenals alle mogelijke kosten van deskundigen;
6. Een bedrag dat toelaat om de verschuldigde vennootschapsbelasting en andere mogelijke belastingen in hoofde van de Emittent te betalen;

#### 4.2 **Vereffeningssaldo**

Bij de vereffening van de Vastgoedcertificaten, wordt het Vereffeningssaldo bekomen door het verschil tussen enerzijds:

1. De opbrengsten van Overdracht van het Gebouw ten bezwarende titel;
2. De vergoedingen ontvangen in geval van onteigening of de vergoedingen ontvangen na algehele of gedeeltelijke vernietiging van het Gebouw, voor zover deze laatstgenoemde gelden niet aangewend worden voor de wederopbouw van het Gebouw;
3. De verkoopopbrengsten van de overige activa van de vennootschap;

en anderzijds

1. De redelijke kosten die gepaard gaan met de Overdracht van het Gebouw of de zakelijke rechten ten bezwarende titel, met inbegrip van het gebruikelijke makelaarsloon en alle mogelijke andere kosten die zouden gemaakt zijn door de Emittent en de vergoeding van de Beheerder ten belope van 3,0 % berekend op de waarde van de Overdracht van het Gebouw of de zakelijke rechten (kosten koper);
2. De redelijke kosten, interesten, vergoedingen en kapitaalaflossingen van de bankleningen desgevallend aangegaan ten behoeve van het onderliggend onroerend goed;
3. Alle fiscale lasten, voor zover dat deze naar aanleiding van de Overdracht van het Gebouw of van de zakelijke rechten of bij het opzetten of de operatie verschuldigd zijn;
4. Het volstort maatschappelijk kapitaal van de vennootschap;
5. De overige schulden en de handelsschulden, met uitzondering van de geboekte vordering van de Certificaathouders;
6. Een bedrag dat toelaat om de verschuldigde vennootschapsbelasting en andere mogelijke belastingen in hoofde van de Emittent te betalen;
7. De eventuele nog niet in rekening gebrachte, andere redelijke kosten.

In geval van Overdracht van een gedeelte van het Gebouw of van de zakelijke rechten, zullen bepaalde van deze posten slechts in rekening worden genomen in de mate dat ze betrekking hebben op het deel van het Gebouw of van de zakelijke rechten dat het voorwerp uitmaakt van de gedeeltelijke Overdracht.

### **4.3 Uitkering van het Exploitatie- en Vereffeningssaldo**

Iedere houder van een certificaat bezit een vorderingsrecht dat gelijk is aan 1/28500 van de bedoelde bedragen aan Exploitatiesaldo en Vereffeningssaldo. De Certificaathouders hebben met ingang van de Aanvangsdatum de volgende vorderingsrechten op de Emittent.

#### **4.3.1 Jaarlijks**

Het volledig uit te keren bedrag als Exploitatieresultaat, zoals hierboven in artikel 4.1 van het Statuut van de Vastgoedcertificaten bepaald, wordt jaarlijks aan de Certificaathouders uitgekeerd, maar na aftrek van de financiële en andere kosten betreffende de winstuitkering en de couponbetaling, bestaande onder meer uit de commissielonen voor de financiële dienst, administratieve kosten en de kosten van het bekendmaken van de betaalbaarstelling.

Deze jaarlijkse uitkering bestaat uit:

1. Een bedrag dat een gedeeltelijke aflossing van het ingetekend bedrag vertegenwoordigt;
2. Het saldo, dat een roerend inkomen, nl. een interest vertegenwoordigt.

De raad van bestuur van de Emittent mag uitsluitend in het algemeen belang van de Certificaathouders om redenen van economische of juridische aard, bij uitzondering het bedrag van de aflossing verhogen of verlagen.

Eventuele verliezen van een boekjaar worden aangerekend op en aangezuiverd met de winst van de volgende boekjaren. Immo Mechelen City Center NV mag bij wijze van voorschot op de jaarlijkse uitkering tussentijdse uitkeringen verrichten. De raad van bestuur van de Emittent mag uitsluitend in het algemeen belang van de Certificaathouders om redenen van economische of juridische aard het bedrag van de aflossing verhogen of verlagen.

#### 4.3.2 Vereffeningssaldo van de operatie

Het volledig uit te keren bedrag als Vereffeningssaldo, zoals hierboven in artikel 4.2 van het Statuut van de Vastgoedcertificaten bepaald, wordt aan de Certificaathouders uitgekeerd, na aftrek van de financiële en andere kosten betreffende de betaling van het Vereffeningssaldo.

In geval dat bedrag het nog niet afgeloste gedeelte van het ingetekend bedrag overtreft bestaat het uit twee delen:

1. Het nog niet afgeloste gedeelte van het ingetekend bedrag (waarbij, in geval van gedeeltelijke vereffening, enkel rekening zal worden gehouden met het deel van het nog niet afgeloste gedeelte van het ingetekend bedrag dat betrekking heeft op het deel van het Gebouw dat het voorwerp uitmaakt van de gedeeltelijke vereffening);
2. Een saldo dat een roerend inkomen, nl. een interest vertegenwoordigt.

#### 4.4 Uitsluitingen

De Vastgoedcertificaten verlenen enkel de rechten vermeld in dit Statuut van de Vastgoedcertificaten. Het bezit van de Vastgoedcertificaten maakt de Certificaathouder niet tot aandeelhouder van de Emittent.

De Emittent kan zelfstandig, zonder toestemming van de Certificaathouders, alle daden stellen behoudens deze waarvoor krachtens het Statuut van de Vastgoedcertificaten de toestemming van de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders vereist is, met inbegrip van, maar niet beperkt tot het aangaan van elke schuld en het toestaan van elke zekerheid die zij nuttig acht.

#### 4.5 Rang

De Vastgoedcertificaten hebben onderling dezelfde rangorde (pari passu).

De Vastgoedcertificaten verlenen de Certificaathouder ervan geen enkele voorrang of zekerheid. De rechten van de Certificaathouders zijn integendeel ondergeschikt aan de rechten van alle andere schuldeisers.

In geval van samenloop tussen de schuldeisers van de Emittent, zullen de schuldvorderingen van de Certificaathouders niet worden betaald dan na de volledige voldoening van de schuldvorderingen van de overige schuldeisers.

### 5. BETALINGEN

## 5.1 **Betaling van het Exploitatieresultaat en van het Vereffeningssaldo**

De schuldvordering van de Certificaathouders met betrekking tot het Exploitatieresultaat zal jaarlijks betaald worden na de afsluiting van het boekjaar waarop het Exploitatieresultaat betrekking heeft, na aftrek van de kosten en eventuele voorheffingen.

De Emittent kan tussentijdse uitkeringen doen als voorschot op de betaling van de schuldvordering van de Certificaathouders met betrekking tot het Exploitatieresultaat.

De Emittent kan uitkeringen doen als voorschot op de betaling van de schuldvordering van de Certificaathouders met betrekking tot het Vereffeningssaldo.

## 5.2 **Betalingsmethode**

Elke betaling op grond van het Exploitatieresultaat of het Vereffeningssaldo aan de Certificaathouders gebeurt door de Betaalagent en Euroclear, volgens de procedures bepaald in de regels van Euroclear.

De Emittent betaalt elk bedrag dat hij verschuldigd is aan de Certificaathouders bevrijdend door betaling aan de Betaalagent.

## 5.3 **Inhoudingen**

De Emittent zal de Belgische roerende voorheffing, alsook elke andere eventuele wettelijke voorheffing, inhouden op alle aan de Certificaathouders uitgekeerde bedragen, behoudens mogelijke wettelijke vrijstelling. De Certificaathouders moeten in voorkomend geval samenwerken met de Emittent om een wettelijke vrijstelling te verkrijgen.

## 6. **VERTEGENWOORDIGING VAN CERTIFICAATHOUDERS**

### 6.1 **Gemeenschappelijke bepalingen**

De Certificaathouders kunnen in bepaalde gevallen opgeroepen worden voor een buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders die beslissingen kan nemen die bindend zijn voor alle Certificaathouders.

Daarnaast worden jaarlijkse informatievergaderingen gehouden die ambtshalve en zonder oproeping bijeenkomen op de tweede woensdag van de maand juni, behoudens anders aangekondigd door de Beheerder via de geëigende informatiekkanalen.

De Certificaathouders worden toegelaten tot deze vergaderingen op grond van de neerlegging van een door een deelnemer aan Euroclear opgesteld attest waarbij de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde Vastgoedcertificaten tot op de datum van de vergadering wordt vastgesteld. Dit attest wordt neergelegd via de financiële instelling waarbij de gedematerialiseerde Vastgoedcertificaten op een effectenrekening worden aangehouden, op de plaats aangegeven in de oproeping of bij gebreke daaraan, op de maatschappelijke zetel van de Emittent, ten minste drie werkdagen en ten hoogste zes werkdagen vóór de datum van de vergadering.

Op elke vergadering wordt een aanwezigheidslijst gehouden.



De vergaderingen van Certificaathouders worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur van de Emittent of diens vervanger gemandateerd door de raad. De voorzitter en een door deze laatste aangeduide secretaris vormen het bureau.

Elke Certificaathouder kan zich laten vertegenwoordigen op de vergadering door een volmachthebber, al dan niet een Certificaathouder. De raad van bestuur van de Emittent kan de vorm van de volmachten vaststellen.

## **6.2 Jaarlijkse informatievergadering**

De jaarlijkse informatievergadering komt ambtshalve en zonder oproeping samen op de datum en plaats die door de Emittent zal worden aangekondigd zoals voorzien in artikel 6.1 van het Statuut van de Vastgoedcertificaten.

Bij deze gelegenheid zal de raad van bestuur van de Emittent toelichting geven bij de rekeningen en de vergadering inlichten over alle belangrijke elementen met betrekking tot het Gebouw en de Vastgoedcertificaten.

De Beheercontroleur stelt voor de jaarlijkse informatievergadering een verslag op waarin hij zijn bevindingen weergeeft, in overeenstemming met artikel 7 van het Statuut van de Vastgoedcertificaten.

## **6.3 Buitengewone algemene vergadering**

### **6.3.1 Bijeenroeping en bevoegdheden**

De Emittent kan, indien zij dit nodig acht en uitsluitend op het initiatief van de raad van bestuur van de Emittent of de Beheercontroleur, de Certificaathouders oproepen voor een buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders.

Voor de volgende beslissingen is de voorafgaande toestemming van de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders vereist zijn en zal de Emittent op het initiatief van de raad van bestuur van de Emittent of de Beheercontroleur een buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders bijeenroepen:

1. Overdracht van het Gebouw of de zakelijke rechten (voor de tijdsperiode vanaf de Aanvangsdatum van de Vastgoedcertificaten (*ie* 4 december 2015 tot de 15<sup>de</sup> verjaardag van de Aanvangsdatum van de Vastgoedcertificaten (*ie* 3 december 2030) en vanaf de 25<sup>ste</sup> verjaardag van de Aanvangsdatum van de Vastgoedcertificaten (*ie* 4 december 2040));
2. Reconversie van het Gebouw, binnen het kader en de beperkingen die bepaald worden in artikel 3.3;
3. Het wijzigen van het Statuut van de Vastgoedcertificaten.

### **6.3.2 Vorm van oproepingen**

De oproepingen voor elke buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders bevatten de datum en plaats, de agenda met vermelding van de te behandelen onderwerpen, alsook in voorkomend geval de voorstellen tot besluit.

De oproepingen gebeuren in de vorm van artikel 11, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.

### 6.3.3 Quorum en meerderheid

De vergadering kan slechts geldig beraadslagen als de aanwezigen minstens de helft van de bestaande Vastgoedcertificaten 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 Vastgoedcertificaten.

Elk Vastgoedcertificaat geeft recht op één stem.

Elk beslissing tot Overdracht of Reconversie van het Gebouw (zoals voorzien in artikel 6.3.1) dient genomen bij drie vierde meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Elke beslissing tot wijziging van het Statuut van de Vastgoedcertificaten dient genomen bij vier vijfde meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

### 6.3.4 Beslissingen bindend voor de Certificaathouders en de Emittent

Elke beslissing die wordt genomen door de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders in overeenstemming met het Statuut van de Vastgoedcertificaten, is bindend voor alle Certificaathouders en de Emittent, ongeacht of zij op de buitengewone algemene vergadering die de betrokken beslissing heeft genomen, al dan niet aanwezig of vertegenwoordigd waren, en of zij al dan niet anders hebben gestemd dan de beslissing van de buitengewone algemene vergadering.

### 6.3.5 Notulen

Er worden notulen opgesteld van elke buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders. 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.

## 7. BEHEERCONTROLEUR

De Emittent zal een Beheercontroleur aanwijzen om de belangen van de Certificaathouders te behartigen.

De Beheercontroleur heeft de volgende taken:

- (a) De berekening van het Exploitatieresultaat en het Vereffeningsaldo van de Emittent goed te keuren en dienaangaande de nodige aanmerkingen maken en voorstellen doen.

De raad van bestuur van de Emittent zal daartoe binnen de maand die volgt op de afsluiting van het boekjaar van de Emittent of de Overdracht van het Gebouw 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 beoordelen van de Emittent en de Beheerder, en zijn mening geven over de gegrondheid ervan, in het bijzonder met het oog op de voorlichting van de Certificaathouders.

De beoordeling moet met name betrekking hebben op:

- (i) de nuttige besteding van de gelden en de bestemming van tijdelijke beleggingen;
  - (ii) de naleving door de verschillende partijen van de overeenkomsten betreffende de verwerving, het beheer en de verhuring van het Gebouw;
  - (iii) de verantwoording van eventuele verbouwings-, herstellings- of uitbreidingswerken;
  - (iv) de eventuele aanwijzing van een nieuwe Beheerder door de Emittent, alsook de omvang van zijn opdracht en vergoeding; en
  - (v) de voorwaarden van een eventuele Overdracht;
  - (vi) de bijeenroeping van de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders.
- (c) Advies te verlenen aan de raad van bestuur van Emittent indien de reconversie betrekking heeft op 30% of minder van de bestaande oppervlakte van het Gebouw
  - (d) Het bijwonen van de buitengewone algemene vergaderingen van de Certificaathouders met raadgevende stem.

Voor de uitoefening van zijn taken heeft de Beheercontroleur recht op toegang tot alle documenten van de Emittent en van de Beheerder die betrekking hebben op de uitkering van de bedragen verschuldigd aan de Houders van de Vastgoedcertificaten. 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.

## 8. BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

Wanneer, ten gevolge van een verwerving of een andere gebeurtenis of een akkoord om in onderling overleg te handelen, een Certificaathouder, rechtstreeks of onrechtstreeks, alleen of in onderling overleg, voor het eerst meer dan 5% van de uitgegeven Vastgoedcertificaten houdt, en ook telkens wanneer deze Certificaathouder, ten gevolge van dergelijke verwerving of een andere gebeurtenis of een akkoord om in onderling overleg te handelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, alleen of in onderling overleg, meer dan 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van vijf procentpunten, van de uitgegeven Vastgoedcertificaten houdt, dan heeft deze Certificaathouder de verplichting om aan de Emittent kennis te geven van het aantal en van het percentage van Vastgoedcertificaten dat hij, rechtstreeks of onrechtstreeks, alleen of in onderling overleg, houdt, en dit binnen de vijf Werkdagen na deze verwerving, gebeurtenis of dit akkoord.

Eenzelfde kennisgeving is eveneens verplicht, binnen eenzelfde termijn, wanneer als gevolg van een overdracht van Vastgoedcertificaten, een andere gebeurtenis of de beëindiging van een akkoord van onderling overleg, het aantal Vastgoedcertificaten dat een Certificaathouder, rechtstreeks of onrechtstreeks, alleen of in onderling overleg, houdt daalt onder één van de voormelde drempelwaarden.

Geen enkele Certificaathouder kan op een buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders aan de stemming deelnemen voor meer stemrechten dan degene verbonden aan Vastgoedcertificaten waarvoor hij, overeenkomstig de vorige leden (indien van toepassing), minstens acht dagen voor de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders kennis heeft gegeven. Onverminderd voorgaande regel kan het bureau van zulke buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders toch toestemming geven om geldig deel te nemen aan de stemming:

- met Vastgoedcertificaten die na de oproeping verworven werden door erfopvolging, fusie of vereffening;
- met Vastgoedcertificaten waaraan stemrechten verbonden zijn die tussen twee opeenvolgende drempels van vijf procent liggen en die na de oproeping verworven werden; of
- wanneer het bureau van de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders van oordeel is dat het belang van de vennootschap gebaat is met deelname aan de stemming van de desbetreffende Certificaathouders en het bureau deze beslissing motiveert en zonder onderscheid jegens de Certificaathouders toepast.

Een beslissing genomen door de buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders in toepassing van voormelde uitzondering kan enkel nietig verklaard worden mits het bewijs geleverd wordt dat (i) de beslissing van het bureau van zulke buitengewone algemene vergadering van Certificaathouders om de Certificaathouders toe te laten genomen werd op basis van misbruik van bevoegdheid en (ii) dat de op basis van voormelde uitzondering tot de stemming toegelaten Vastgoedcertificaten een doorslaggevende invloed hebben gehad op het meerderheidsquorum van de genomen beslissing.

Voor de doeleinden van dit artikel 8, worden de Certificaathouders geacht in onderling overleg te handelen wanneer ze in onderling overleg handelen in de zin van artikel 3, § 1, 13° van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen.

## 9. SCHORSING VAN RECHTEN BIJ ONVERDEELDHEID

Indien de eigendom van een Vastgoedcertificaat verdeeld is tussen verschillende personen, heeft de raad van bestuur van de Emittent het recht de daaraan verbonden rechten te schorsen totdat één enkele persoon werd aangewezen als Certificaathouder ten aanzien van de Emittent.

## 10. VERJARING

Elke vordering van een Certificaathouder tegen de Emittent met het oog op de terugbetaling van het kapitaal of de betaling van het Exploitatieresultaat en het Vereffeningssaldo aan de

Certificaathouders, zal verjaren na een periode van vijf jaar vanaf de datum van opeisbaarheid.

#### 11. KENNISGEVINGEN

Elke kennisgeving aan de Certificaathouders wordt geldig gegeven indien ze wordt gedaan aan de Betaalagent en bekendgemaakt op de website <https://www.kbccorporates.com> zolang de Vastgoedcertificaten op een gereguleerde markt genoteerd zijn.

Elke kennisgeving wordt geacht te zijn gedaan vanaf de datum van (eerste) publicatie.

Bovendien kan elke Certificaathouder zich laten registreren op een maillijst die wordt bijgehouden door de Beheerder, en hij kan also elk gepubliceerd bericht toegestuurd krijgen in zijn persoonlijke mailbox.

#### 12. MANDAAT BETAALAGENT

De Emittent behoudt zich het recht voor om te allen tijde het mandaat van de Betaalagent te wijzigen of te verbreken en een andere agent aan te stellen, op voorwaarde dat de Certificaathouders hiervan ten vroegste 45 en ten laatste 30 kalenderdagen vooraf in kennis worden gesteld en op voorwaarde dat er voortdurend en zo lang de Vastgoedcertificaten op een gereguleerde markt genoteerd zijn, een Betaalagent is die voldoet aan de vereisten van die gereguleerde markt.

#### 13. TOEPASSELIJK RECHT, BEVOEGDE RECHTBANKEN EN TAAL

De Vastgoedcertificaten worden beheerst door Belgisch recht.

## 9. INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE EMITTENT

### 9.1 Algemene informatie met betrekking tot de Emittent

Officiële en handelsnaam:	Immo Mechelen City Center NV, afgekort "Immo MCC"
Juridische vorm:	Naamloze vennootschap onder Belgisch recht
Plaats en nummer van registratie:	RPR (Brussel) nr. 0635.828.862
Datum van oprichting:	27 augustus 2015
Maatschappelijke zetel:	Havenlaan 12, 1080 Brussel
Bedrag van het geplaatste en volgestorte kapitaal:	EUR 61.500

### 9.2 Overzicht van de activiteiten van de Emittent

De Emittent werd op 27 augustus 2015 opgericht als naamloze vennootschap waarvan de activiteiten beperkt zijn.

Overeenkomstig de statuten van de Emittent is het maatschappelijk doel van de Emittent het volgende:

*"De vennootschap heeft tot doel in België en in het buitenland, uitsluitend in eigen naam en voor eigen rekening:*

*- de verwerving van alle rechten (zowel zakelijke als persoonlijke) met betrekking tot (i) het onroerend goed, gelegen te 2800 Mechelen, Zwartzustersvest, 24 (het "Gebouw") en (ii) ieder goed dat in de onmiddellijke omgeving van het Gebouw is gelegen, voor zover de verwerving van deze rechten noodzakelijk of nuttig is voor de uitbating of het beheer van het Gebouw (waarbij iedere verwijzing hierna naar het Gebouw ook een verwijzing omvat naar ieder dergelijk goed in de onmiddellijke omgeving van het Gebouw waarop overeenkomstig deze statuten rechten werden verworven);*

*- de financiering van de verwerving van deze rechten en de (her)financiering van het Gebouw, met inbegrip via de uitgifte van vastgoedcertificaten met betrekking tot het Gebouw, en de vestiging van zekerheden (met inbegrip van hypotheke) in het kader van deze financiering;*

*- de uitbating van het Gebouw, inclusief de verhuring ervan aan derden;*

*- het lenen van geld om de bestaande investeringen veilig te stellen door, onder meer, de financiering van herstellingen, renovaties of verbeteringen aan het Gebouw, en de financiering van commerciële beslissingen met betrekking tot de uitbating van het Gebouw;*

*- de toekenning van persoonlijke of zakelijke rechten aan derden om de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel mogelijk te maken;*

*- de gehele of gedeeltelijke overdracht van het Gebouw; en*

*- het stellen van alle daden van beheer (met inbegrip van het commercieel, financieel, administratief, juridisch, technisch en algemeen beheer), van renovatie (licht of zwaar), en van beschikking met betrekking tot het Gebouw en alle daden van bestuur van de vennootschap."*

De Emittent kan samenwerken met, deelnemen in, of op gelijk welke wijze, rechtstreeks of onrechtstreeks, belangen nemen in andere ondernemingen.

De Emittent kan zowel tot waarborg van eigen verbintenissen als tot waarborg van verbintenissen van derden borg stellen, onder meer door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak.

De Emittent kan in het algemeen alle commerciële, industriële, financiële handelingen verrichten in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met haar maatschappelijk doel of die van aard zouden zijn de verwezenlijking ervan geheel of ten dele te vergemakkelijken.

De Emittent werd opgericht als naamloze vennootschap specifiek voor de uitgifte van de Vastgoedcertificaten.

Er is geen beleggingsbeleid met betrekking tot de activa van de Emittent. KBC Bank NV treedt op als Beheerder van het Gebouw, van de Emittent en van de Vastgoedcertificaten op basis van de Beheerovereenkomst.

De Emittent zal geen bijkomende vastgoedcertificaten of andere schuldinstrumenten uitgeven.

De middelen van de Emittent worden aangewend in het kader van het beheer van het Gebouw overeenkomstig de Beheerovereenkomst. Er worden op de Uitgiftedatum van de Vastgoedcertificaten geen swaps of andere belangrijke financiële instrumenten die resulteren in een verbetering van de kredietwaardigheid en de liquiditeit afgesloten.

### **9.3 Belangrijkste aandeelhouders**

#### 9.3.1 Algemeen

Het maatschappelijk kapitaal van de Emittent bedraagt EUR 61.500 en is vertegenwoordigd door 100 aandelen.

Alle aandelen zijn gewone aandelen op naam. Ieder aandeel geeft recht op één stem.

De aandeelhouders van de vennootschap Immo Mechelen City Center NV zijn:

- KBC Bank NV is eigenaar van alle aandelen min één, namelijk 99 aandelen;
- KBC Vastgoedinvesteringen NV is eigenaar van één aandeel.

#### 9.3.2 Overdrachtsbeperkingen

De statuten van de Emittent voorzien niet in een voorkooprecht. De overdracht van aandelen is aan geen enkele beperking onderworpen.

Deze regeling is van toepassing op alle aandelen van de Emittent alsook op alle eventuele converteerbare obligaties en warrants, uitgegeven door de Emittent.

## **9.4 Management en corporate governance**

### 9.4.1 Raad van bestuur

#### *Bevoegdheid*

##### § 1. Algemeen

De raad van bestuur is bekleed met de meest uitgebreide macht om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor het bereiken van het maatschappelijk doel, met uitzondering van die handelingen aan de algemene vergadering voorbehouden door de wet.

##### § 2. Adviserende comités

De raad van bestuur kan in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid één of meer adviserende comités oprichten. Hij omschrijft hun samenstelling en hun opdrachten.

##### §3. Dagelijks bestuur

De raad mag het dagelijks bestuur van de Emittent, het bestuur van één of meer sectoren van haar activiteiten of de uitvoering van de beslissingen van de raad delegeren aan hetzij één of meer bestuurders, directeurs of volmachtdraggers, al dan niet aandeelhouders. De raad, evenals de gevolmachtigden voor het dagelijks bestuur binnen het kader van dit bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keus toekennen.

De raad van bestuur is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de Emittent, behoudens die waarvoor krachtens de wet of de statuten van de Emittent de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent bevoegd is en zonder afbreuk te doen aan de rechten toegekend aan de algemene vergadering van Certificaathouders overeenkomstig het Statuut van de Vastgoedcertificaten.

#### *Samenstelling*

De Emittent wordt bestuurd door een raad, samengesteld uit tenminste drie leden, natuurlijke of rechtspersonen, al of niet aandeelhouders, benoemd voor ten hoogste zes jaar door de algemene vergadering van aandeelhouders en van wie het mandaat te allen tijde kan worden herroepen. Wanneer evenwel op een algemene vergadering van de aandeelhouders van Immo Mechelen City Center NV wordt vastgesteld dat de vennootschap niet meer dan twee aandeelhouders heeft, mag de raad van bestuur uit slechts twee leden bestaan tot de dag van de gewone algemene vergadering, die volgt op de vaststelling, door alle middelen, dat er meer dan twee aandeelhouders zijn. Zolang de raad van bestuur slechts twee leden telt, houdt de clause - vermeld onder artikel 15 van de statuten van de Emittent - waardoor aan de voorzitter van de raad van bestuur een beslissende stem toekomt, op gevolg te hebben.

Wanneer een rechtspersoon tot bestuurder wordt benoemd, is deze verplicht onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vast vertegenwoordiger, natuurlijk



persoon, aan te duiden die belast wordt met de uitvoering van de opdracht van bestuurder in naam en voor rekening van de rechtspersoon.

Voor de benoeming en beëindiging van de opdracht van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof hij deze opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou vervullen. De bestuurders zijn herbenoembaar. De bestuurder, waarvan de termijn van zijn mandaat is verstreken, blijft in functie tot zolang de algemene vergadering, om welke reden ook, niet in de vacature voorziet.

In geval van voortijdige vacature in de schoot van de raad van bestuur, om welke reden ook, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien totdat de algemene vergadering een nieuwe bestuurder benoemt. De benoeming wordt op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering geplaatst. De raad van bestuur kan onder zijn leden een voorzitter benoemen.

De huidige bestuurders van de Emittent zijn:

1/ de heer DE PEUTER Hubert Ludovicus, wonende te 3140 Keerbergen, Mezendreef 9, ingeschreven in het rijksregister onder nummer 59.03.18-017.24;

2/ mevrouw VAN BEVER Carine Josée, wonende te 1730 Asse, Poel 49, ingeschreven in het rijksregister onder nummer 64.09.30-418.89;

3/ de heer VANDERSTAPPEN Paul Frans, wonende te 3360 Bierbeek, Builoostraat 32, ingeschreven in het rijksregister onder nummer 57.08.13-337.41;

4/ de heer CRETEN Kim Mario Jos, wonende te 9340 Lede, Hoogveld 24, ingeschreven in het rijksregister onder nummer 65.09.22-467.10;

Het mandaat van de eerste bestuurders neemt een einde op 31 maart 2019.

Kim Creten heeft als Burgerlijk Ingenieur Werktuigkunde, en houder van het diploma Postuniversitaire Opleiding Vastgoedkunde, meer dan 25 jaar bancaire ervaring, waarvan meer dan 20 jaar in een vastgoedomgeving. Sinds 2007 is hij ook erkend als 'Member of the Royal Institute of Chartered Surveyors' (MRICS).

Binnen KBC stond hij in 1993 mee aan de wieg van het latere KBC Real Estate, achtereenvolgens als relatiebeheerder vastgoedfinanciering, hoofd vastgoedfinanciering België en Luxemburg, hoofd onroerende leasing, en hoofd internationale vastgoedfinanciering (met focus op Nederland en Centraal-Europa). In 2008 werd hem gevraagd de leiding te nemen van KBC Real Estate.

Buiten KBC is hij sinds 2008 bestuurder en penningmeester van de BVS (Beroepsvereniging van de VastgoedSector), alsook actief betrokken bij de organisatie van allerhande vastgoedopleidingen. Zo is hij lid van het programmacomité van, en docent binnen, de Postuniversitaire Opleiding Vastgoedkunde (KULAK), lesgever aan LUCA (de voormalige St-Lucas Hogeschool voor Architectuur), alsook spreker in diverse dagopleidingen.

Tot slot heeft hij relevante bestuurservaring in binnen- en buitenlandse vastgoedondernemingen, waaronder talrijke private maar ook verschillende beursgenoteerde vastgoedcertificaatvennootschappen.

Carine Van Bever heeft als Burgerlijk Ingenieur-Architect met bijkomende PU opleiding

Real Estate 25 jaar ervaring in de bouw- en vastgoedwereld. Na 5 jaar ervaring als ingenieur-architect en projectmanager bij Studiebureau Derveaux, deed zij bij KBC Facilities achtereenvolgende ervaringen op inzake bouw en beheer van de bankagentschappen, het property en facility management van de hoofdkantoren, alsook in het organisatorisch en people management van een bancaire backoffice activiteit. Sinds 2006 leidt zij binnen KBC Real Estate het team KBC RE Management en geeft zij mee vorm aan de verdere professionalisering en uitbouw van de investeringsportefeuille. Tot slot heeft zij relevante bestuurservaring in binnen- en buitenlandse vastgoedondernemingen.

Paul Vanderstappen Licentiaat Toegepaste Economische Wetenschappen met bijkomende PU opleiding Real Estate heeft 33 jaar professionele ervaring, waarvan 25 jaar binnen KBC met ervaring in diverse bancaire, financiële en risicofuncties. O.a. als Relatiebeheerder Corporate Banking, Lid van het Kredietcomité voor Vastgoeddossiers, Hoofd van de Kredietafdeling Corporates. Sinds 6 jaar wordt de functie van Finance & Risk Officer binnen KBC Real Estate opgenomen met eindverantwoordelijkheid voor het financieel-boekhoudkundig-fiscaal beheer en structurering van diverse investeringsportefeuilles en -objecten, In België en het buitenland. Hierbij ook een portefeuille vastgoedcertificaten, publiek en privaat. Tot slot heeft hij relevante bestuurservaring in binnen- en buitenlandse vastgoedondernemingen.

Hubert De Peuter heeft als licentiaat in de Rechten en licencié en Sciences Economiques, gekoppeld aan een 3-tal jaren solide auditervaring als audit senior bij het auditbureau Arthur Andersen, een brede basis gelegd voor zijn activiteit als Director Corporate Finance en Fusies en Overnames bij Banque Indosuez, de volgende 7 jaren.

Sinds 1998 legt hij zich toe op de activiteiten Vastgoedinvestering en Effectiseren (Real Estate Investment & Securitization) bij KBC Real Estate. In deze functie was hij verantwoordelijk voor het structureren en het lanceren van verschillende vastgoedbevaks en vastgoedcertificaten, en droeg hij bij tot de opbouw van de huidige vastgoedbeleggingsportefeuille van de groep en van het vastgoed van de gelanceerde vastgoedbeleggingsproducten. Tot 2006 hield dat eveneens de verantwoordelijkheid over het beheer van het vastgoedbeleggingspatrimonium van KBC in.

Als Erkend GUBERNA Bestuurder is hij lid van de Raad van Bestuur van de GVV Retail Estates, alsook van alle door KBC gelanceerde private en publieke vastgoedcertificaten en vastgoedvennootschappen. Tot september 2015 was hij lid van de Raad van Bestuur van de GVV Care Property Invest.

Tenslotte, werkt hij mede aan de halfjaarlijkse sessies van de cyclus 'Fiscale en Financiële Aspecten van Vastgoed', georganiseerd door KULAK-KUL (Kortrijk & Leuven), met een bijdrage over 'Vastgoedeffectiseren, specifiek GVV's' en pleegde hij verschillende artikels over vastgoedbevaks in gespecialiseerde vakpers.

De belangrijkste andere bestuursmandaten gerelateerd aan investeren en effectiseren werden opgenomen in Bijlage 5 bij dit Prospectus.

Tevens wordt bevestigd dat geen enkele van de 4 bestuurders bestuurder de laatste vijf jaar:

- werd veroordeeld in verband met fraudemisdrijven;

- in de hoedanigheid van lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan of als directielid, betrokken was bij een faillissement of surséances;
- het voorwerp heeft uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en / of opgelegde sancties uitgesproken door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, of door een rechterlijke instantie onbekwaam is verklaard om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een uitgevende instelling of te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

### *Werking*

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter, een gedelegeerd bestuurder of twee bestuurders, tenminste drie dagen voor de datum voorzien voor de vergadering.

De oproeping geschiedt geldig per brief, telefax of e-mail. Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig is.

De vergaderingen van de raad van bestuur worden gehouden in België, op de plaats aangeduid in de oproeping. Iedere bestuurder kan door middel van een stuk dat zijn handtekening draagt (met inbegrip van de digitale handtekening zoals bedoeld in artikel 1322, alinea 2 van het Burgerlijk Wetboek) waarvan kennis is gegeven per brief, telefax, e-mail of enig ander middel vermeld in artikel 2281 van het Burgerlijk Wetboek, volmacht geven aan een ander lid van de raad van bestuur om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen. Een bestuurder mag meerdere van zijn collega's vertegenwoordigen en mag, benevens zijn eigen stem, evenveel stemmen uitbrengen als hij volmachten heeft ontvangen.

Behalve in geval van overmacht, kan de raad van bestuur, slechts geldig beraadslagen en beslissen indien tenminste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en beslissen over de punten die op de dagorde van de vorige vergadering voorkwamen, indien tenminste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De raad van bestuur kan vergaderen per telefoon- of videoconferentie. Elke beslissing van de raad wordt genomen met gewone meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders, en bij onthouding van één of meer onder hen, met de meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet niet doorslaggevend.

In uitzonderlijke gevallen wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening of de aanwending van het toegestaan kapitaal.

Behoudens in de uitzonderingsgevallen bedoeld in het Wetboek van Vennootschappen, dient een bestuurder die, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard

heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, dit mede te delen aan de andere bestuurders voor de raad van bestuur een besluit neemt en dient de raad van bestuur en de vennootschap de voorschriften van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen in acht te nemen.

De besluiten van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris en de leden die dat verlangen. Deze notulen worden ingelast in een speciaal register. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

De afschriften of uittreksels die bij een rechtspleging of elders moeten worden voorgelegd, worden geldig ondertekend door de voorzitter, de gedelegeerd bestuurder of door twee bestuurders.

### *Belangenconflicten*

De Emittent wordt bestuurd rekening houdende met het belang van de Certificaathouders.

De Bestuurders zullen te allen tijde de belangenconflictenregeling in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen naleven en zullen, gezien de Emittent een publiek beroep op het spaarwezen zal doen, niet deelnemen aan beraadslagingen over en stemmingen omtrent verrichtingen of beslissingen met betrekking tot de welke zij een strijdig belang van vermogensrechtelijke aard hebben.

### *Bezoldiging*

De bestuurders zullen hun mandaat onbezoldigd uitoefenen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.

#### 9.4.2 Vertegenwoordiging

De Emittent wordt ten overstaan van derden, voor het gerecht en in de akten, met inbegrip van deze waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, geldig vertegenwoordigd, door twee bestuurders samen optredend.

Binnen het kader van het dagelijks bestuur, is de Emittent tevens geldig vertegenwoordigd door een gevolmachtigde tot dit bestuur.

De Emittent is bovendien, binnen het kader van hun mandaat, geldig verbonden door bijzondere gevolmachtigden.

Bovendien kan de Emittent in het buitenland vertegenwoordigd worden door iedere persoon uitdrukkelijk daartoe aangesteld door de raad van bestuur.

#### 9.4.3 Algemene vergadering van aandeelhouders

### *Bevoegdheid*

De algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent beschikt over de bevoegdheden die zijn voorbehouden aan algemene vergaderingen door het Wetboek van Vennootschappen.

Wanneer de algemene aandeelhoudersvergadering moet beslissen over :

- een fusie of splitsing van de Emittent;
- een verhoging of vermindering van het maatschappelijk kapitaal ;
- de uitgifte van aandelen beneden de fractiewaarde ;
- de afschaffing of beperking van het voorkeurrecht tot inschrijving ;
- de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants;
- de ontbinding van de Emittent;
- enige wijziging van de statuten,

dan moet het voorwerp van de te nemen beslissing speciaal vermeld zijn in de oproepingen voor de vergadering en moet tenminste de helft van de aandelen die het gehele kapitaal vertegenwoordigen op de vergadering vertegenwoordigd zijn. Is deze laatste voorwaarde niet vervuld, dan moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die op geldige wijze beslist, ongeacht het aantal van de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen.

De beslissingen over bovengenoemde onderwerpen worden slechts geldig genomen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen waarmee aan de stemming wordt deelgenomen. Een onthouding wordt als een negatieve stem beschouwd. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de andere meerderheidsvereisten voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, met betrekking tot de wijziging van het maatschappelijk doel, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen door de vennootschap, de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere juridische vorm, en de ontbinding van de vennootschap in geval van verlies tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal.

#### *Werking*

Ieder aandeel geeft recht op één stem.

De regels omtrent de samenstelling van de algemene vergadering (inclusief aanwezigheidsquorum) en goedkeuring van beslissingen (inclusief vereiste meerderheid) van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing, met dien verstande dat elke beslissing van de aandeelhoudersvergadering minstens de goedkeuring zal vereisen van een meerderheid van alle aandelen. Een onthouding wordt niet meegerekend bij het tellen van de stemmen.

De aandeelhouders zullen beslissingen kunnen nemen bij unanieme schriftelijke resolutie zoals voorzien in het Wetboek van Vennootschappen.

### **9.5 Rechtszaken en arbitrages**

De Emittent is sinds haar oprichting (hierin eveneens begrepen als rechtsopvolger ten algemene titel van Mechelen City Center NV ingevolge de Fusie) als verweerder of als eiser niet betrokken in enige rechtszaak of arbitrageprocedure.

## 10. FINANCIËLE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE EMITTENT

### 10.1 Balans en resultatenrekening van rechtsvoorganger van Emittent zijnde Mechelen City Center NV

In dit hoofdstuk wordt de balans en resultatenrekening van Mechelen City Center weergegeven o.b.v. geauditeerde cijfers neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België (hierna 'NBB'). Deze cijfers werden door de commissaris zonder voorbehoud geattesteerd. De jaarrekeningen kunnen kosteloos geconsulteerd worden in de balanscentrale van de NBB, op volgende website<sup>1</sup>: <https://www.nbb.be/nl/balanscentrale> :

<b>Activa</b>		<b>dec/13</b>	<b>dec/14</b>
<b>Overige materiële vaste activa</b>	<b>22</b>	<b>13.865.042,31</b>	<b>13.361.210,01</b>
Grond	22	982.897,83	982.897,83
Gebouw	22	12.882.144,48	12.378.312,18
<b>Vorderingen &lt; 1 jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>50.505,77</b>	<b>59.400,00</b>
Handelsvorderingen	40	5.305,77	0,00
Overige vorderingen	41	45.200,00	59.400,00
<b>Liquide middelen</b>	<b>54/58</b>	<b>26.642,04</b>	<b>174.968,14</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>490/1</b>	<b>33.095,81</b>	<b>32.753,13</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>13.975.285,93</b>	<b>13.628.331,28</b>

De activa van de vennootschap bestaan in hoofdzaak uit het gebouw waarop de vastgoedcertificaten worden uitgegeven en de liquide middelen.

<b>Passiva</b>		<b>dec/13</b>	<b>dec/14</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>10/15</b>		
Kapitaal	100	1.370.000,00	1.370.000,00
Wettelijke reserve	130	124.425,38	137.000,00
Overgedragen resultaat	140/141	2.364.081,97	2.935.847,78
<b>Vreemd vermogen</b>	<b>17/49</b>		
Schulden > 1 jaar	17		
Kredietinstelling	173	8.550.000,00	7.550.000,00
Schulden < 1 jaar	42/48		
Kredietinstelling	430/8	1.000.000,00	1.000.000,00
Leveranciers	440/4	11.410,13	38.164,89
Belastingen	450/3	80.887,71	107.035,48
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>492/3</b>	<b>474.480,74</b>	<b>490.283,13</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>13.975.285,93</b>	<b>13.628.331,28</b>

Het eigen vermogen van de vennootschap bedraagt op 31 december 2014 4.442.847,78 EUR, waarvan 1.370.000,00 EUR aan geplaatst kapitaal. Op 31 december 2014 bestaan de schulden van de vennootschap voor het overgrote gedeelte uit een achtergestelde lening van 8.550.000,00 EUR aan KBC Bank met als eindvervaldag 22 juni 2022. Boekhoudkundig zit deze lening verwerkt als 7.550.000,00 EUR bij de schulden op meer dan een jaar en 1.000.000,00 EUR bij de schulden op minder dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen. Op 22 juni 2015 werd een eerste semestriële kapitaal terugbetaling van 500.000,00 EUR (op een totaal van 1.000.000,00 EUR schulden op minder dan 1 jaar) terugbetaald aan KBC Bank zodat de uitstaande schuld 8.050.000,00 EUR bedraagt. Deze lening werd vervroegd terugbetaald en omgezet in een korte termijn financiering voor een bedrag van 8.750.000,00

<sup>1</sup> Zoekopdracht starten met ondernemingsnummer 0471.562.332

EUR ter voorbereiding van de uitgifte van het vastgoedcertificaat. Hierin zitten de kosten vervat voor de vroegtijdige beëindiging van het bestaande krediet die door de vennootschap en haar aandeelhouders volledig ten laste worden genomen voor de aandelenoverdacht.

		dec/13	dec/14
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>70/74</b>		
Huur	70	1.861.796,30	1.932.401,07
Andere bedrijfsopbrengsten	74	125.197,91	234.131,77
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>60/64</b>		
Diensten en diverse goederen	61	-65.225,19	-114.809,57
Afschrijvingen	630	-544.637,15	-548.516,22
Provisies	635/7	0,00	0,00
Andere bedrijfskosten	640/8	-151.323,31	-152.993,56
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>70/64</b>	<b>1.225.808,56</b>	<b>1.350.213,49</b>
Financiële opbrengsten	75	356,37	394,09
Financiële kosten	65	-573.172,85	-517.585,23
<b>Winst voor belastingen</b>	<b>70/66</b>	<b>652.992,08</b>	<b>833.022,35</b>
Geraamde belastingen	670/3	-190.341,18	-248.681,92
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>70/67</b>	<b>462.650,90</b>	<b>584.340,43</b>

De omzet van de vennootschap bestaat uit de diverse huuropvragingen waarbij de stijging van de inkomsten in 2014 te verklaren valt door enerzijds de jaarlijkse indexering van de huur en anderzijds de bijkomende verhuur aan de Vlaamse Gemeenschap.

De andere bedrijfsopbrengsten betreffen de doorrekening van kosten aan de huurders. Deze zijn voor het boekjaar 2014 uitzonderlijk hoog wegens een correctie van de (te lage) doorrekeningen uit het verleden. Tijdens het boekjaar 2014 werd een éénmalige inhaalbeweging geboekt voor een bedrag van 82.662,04 EUR

De kosten verbonden aan het gebouw bestaan voor een belangrijk deel uit de onroerende voorheffing, opgenomen onder de post "Andere bedrijfskosten". Deze kost wordt echter quasi doorgerekend aan de huurders via de post "Andere bedrijfsopbrengsten". De onroerende voorheffing bedroeg voor het boekjaar 2014 151.469,73 EUR.

Andere belangrijke operationele kosten, opgenomen onder de post "Diensten en diverse goederen", verbonden aan het gebouw zijn het verzekeringscontract voor het niet aan de huurders doorgerekende gedeelte voor een bedrag van 18.575,81 (boekjaar 2014) en het extern vastgoedbeheer voor een bedrag van 32.670,00 EUR (eveneens boekjaar 2014).

De nog openstaande lening van KBC Bank voor een bedrag van 8.050.000,00 EUR zou door de vennootschap op eigen kracht kunnen worden afgelost. Om dit te verduidelijken is een kasstroomoverzicht weergegeven:

Kasstroomtabel		dec/13	dec/14
Winst van het boekjaar	70/67	462.650,90	584.340,43
Afschrijvingen	630	544.637,15	548.516,22
<b>Netto kasstroom</b>		<b>1.007.288,05</b>	<b>1.132.856,65</b>

Jaarlijks dient er 1.000.000,00 EUR te worden afgelost waaraan de vennootschap steeds heeft voldaan en de netto kasstroom laat dit ook toe. Uit het kasstroomoverzicht blijkt een stijging van de jaarlijkse netto kasstroom van de vennootschap, o.a. te wijten aan de daling van interestlasten naarmate de achtergestelde lening verder wordt afgelost.



De vennootschap zou het krediet volledig zelfstandig kunnen aflossen tegen de voorziene einddatum van het krediet op 22 juni 2022.

## 10.2 De aandelentransactie

De prijs voor de verwerving door de Emittent van de aandelen Mechelen City Center NV bedraagt EUR 18.986.427,04. Deze prijs is gebaseerd op de door de Vastgoedschatter vastgestelde investeringswaarde (Vrij op Naam waarde) van het Gebouw (EUR 30.320.000,00, zie Bijlage 3 bij dit Prospectus) en het boekhoudkundige eigen vermogen van Mechelen City Center NV per 31 oktober 2015 (EUR 4.324.228,21), verhoogd met EUR 86.872,28 voor de netto opbrengsten voor de periode 1 november 2015 t.e.m. 3 december 2015, verminderd met EUR 12.760.423,41 zijnde de boekwaarde van het Gebouw op 31 oktober 2015 en verminderd met EUR 2.984.250,04 zijnde 50% van de latente vennootschapsbelasting (33,99%) op de niet-gerealiseerde vastgoedmeerwaarde.

Eigen vermogen 31 oktober 2015	4.324.228,21
+ Waardering gebouw	30.320.000,00
+ Correctie netto-opbrengst	86.872,28
- BW gebouw	-12.760.423,41
- 50/50 - verdeling VenB	-2.984.250,04
<b>Aandelenprijs</b>	<b>18.986.427,04</b>

Waarbij de belastinglatentie als volgt wordt berekend:

Latente meerwaarde gebouw	17.559.576,59
Vennootschapsbelasting @ 33,99%	5.968.500,08
50/50 - verdeling	2.984.250,04

Deze methode tot berekening van de aandelenprijs met name 'eigen boekhoudkundig vermogen plus investeringswaarde/Vrij op naam waarde min boekwaarde min 50% van de latente vennootschapsbelasting (33,99%) op de niet-gerealiseerde vastgoedmeerwaarde' is de marktconforme methode die steeds wordt toegepast om de prijs van aandelen van een vastgoedvennootschap te bepalen tussen professionele partijen<sup>2</sup>. De samenvatting van het waarderingsverslag van het Gebouw uitgaande van de Vastgoedschatter de Crombrughe & Partners is opgenomen onder paragraaf 6.1.2 van dit Prospectus.

Wat betreft de investeringswaarde (ie. de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtkosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken, ook bekend onder gehanteerde term “waarde vrij op naam”) als referentiepunt in de prijsformule, is het inderdaad een vaste marktpraktijk dat als het gebouw niet fysiek verkocht wordt maar overgaat door overdracht van vennootschapsaandelen, er rekening wordt gehouden met de bijzonderheden van de overgedragen wettelijke entiteit en dus niet met de registratierechten, omdat deze niet van toepassing zijn, zodat bij de berekening van de prijs der aandelen de boekwaarde van het onderliggend vastgoed wordt vervangen door investeringswaarde/waarde Vrij op naam.

---

<sup>2</sup> Voor GVV's wordt deze methode niet toegepast omdat GVV-vennootschappen onderworpen zijn zowel een apart KB alsook een bijzonder fiscaal regime.

De Emittent bevestigt dat de toegepaste waarderingmethode tot berekening van de aandelenprijs marktconform is.

### 10.3 De fusie de dato 2 november 2015

Aangezien niet de Emittent van de vastgoedcertificaten maar wel haar dochtervennootschap Mechelen City Center NV de juridische eigenaar is van het onderliggende onroerend goed waarop de certificaten betrekking hebben, is een fusie (door opslorping) tussen deze vennootschappen noodzakelijk om de Emittent toe te laten het onroerend op haar Balans te kunnen brengen. Door de fusie wordt de Emittent automatisch en direct de juridische eigenaar van het kantoorgebouw. Deze Fusie werd doorgevoerd op 2 november 2015, met als boekhoudkundige retroactieve datum 1 november 2015.

De basis voor de waardering van de aandelen is de investeringswaarde (Vrij op Naam waarde) van het Gebouw, zoals hierboven in 10.2 reeds werd uiteengezet en zoals blijkt uit het waarderingsverslag van de vastgoedschatter “de Crombrugghe & Partners” (Bijlage 3). Op het actief van de balans van de Emittent zal deze waarde echter niet worden weergegeven omdat er op de prijs van de aandelen correcties werden aangebracht, zoals de vermindering van 50% van de latente vennootschapsbelasting en de verhoging met de netto-opbrengst voor periode 1 november 2015 tot en met 3 december 2015. Op het actief van de balans van Emittent wordt na de fusie de boekwaarde van het gebouw als volgt samengesteld:

Grond	975.203,79
HWMW Grond	754.392,26
Gebouw	11.722.520,65
HWMW Gebouw	13.907.806,57
Inrichting	62.698,97
<b>Totale waarde gebouw</b>	<b>27.422.622,24</b>

De aansluiting met de investeringswaarde (Vrij op Naam waarde) is als volgt:

Investeringswaarde (waarde VON)	30.320.000,00
+ Correctie 1/11 t.e.m. 3/12	86.872,28
- 50/50 verdeling fiscale latentie	<b>-2.984.250,04</b>
<b>Totale waarde gebouw</b>	<b>27.422.622,24</b>

Daar de fusie impliceert dat het regime van boekhoudkundige continuïteit wordt toegepast, wat betekent dat de waarderingsregels van toepassing op het opstellen van de jaarrekeningen van Mechelen City Center NV behouden blijven, blijft het boekhoudkundig en fiscaal afschrijvingsritme van de overgenomen vennootschap behouden (conform de waarderingsregels aangehecht aan de jaarrekening van Mechelen City Center NV) waardoor na de fusie het Gebouw nog een afschrijvingsduur heeft van 21 jaar. Het boekjaar waar de eerste afschrijving werd toegepast is het boekjaar afgesloten per 31.12.2004 waardoor de reeds verstreken afschrijvingsduur 12 jaar bedraagt en de nog te verlopen boekhoudkundige en fiscale afschrijvingsduur 21 jaar is.

Fiscaal zal de fusie verwerkt worden overeenkomstig het regime van belastingneutraliteit. Dit heeft tot gevolg dat de afschrijvingen op de goodwill fiscaal niet in rekening worden genomen.

Het College voor voorafgaande fiscale Akkoorden (DVB) heeft ook nog bevestigd dat de aankoop van de aandelen Mechelen City Center NV door Immo Mechelen City Center NV, en de daaropvolgende geruisloze fusie door overneming van Mechelen City Center NV door Immo Mechelen City Center NV verrichtingen zijn die noodzakelijk zijn om de gewenste structuur te kunnen opzetten die tegemoet komt aan de objectieven van KBC Bank NV teneinde een publieke emissie van vastgoedcertificaten mogelijk te maken.<sup>3</sup>

#### **10.4 Financiële informatie van de Emittent op 1 november 2015**

Hieronder is de financiële informatie per 1 november 2015 opgenomen met betrekking tot de Emittent. Deze financiële informatie is opgemaakt teneinde aan potentiële investeerders de gelegenheid te bieden zich een beeld te vormen van de balans van de Emittent op 1 november 2015, met inbegrip van de boekhoudkundige verwerking van de Fusie tussen Mechelen City Center NV en Immo Mechelen City Center NV. Deze openingsbalans, zoals opgenomen in Bijlage 1, vormt dan ook de werkelijke financiële positie van de Emittent op 1 november 2015.

De hieronder opgenomen financiële informatie is gebaseerd op de geattesteerde balans van de Emittent op 1 november 2015. De financiële informatie in dit hoofdstuk is opgemaakt op basis van de Belgische boekhoudkundige normen (BGAAP). De waarderingsregels van toepassing op de opstelling van de rekeningen van de Emittent zijn opgenomen als Bijlage 4 bij dit Prospectus. De verklaring van KPMG met betrekking tot deze financiële informatie is opgenomen als Bijlage 1 bij dit Prospectus.

Hieronder wordt eerst de samenvattende tabel met betrekking tot deze financiële informatie opgenomen. De onderliggende financiële informatie met de daarbij relevante toelichting, alsook eventuele gemaakte assumpties, wordt in de volgende paragrafen afzonderlijk weergegeven.

---

<sup>3</sup> De DVB bevestigt dat kan worden aangenomen dat het geheel van de rechtshandelingen - en dus ook de fusie - verantwoord is door andere motieven dan het ontwijken van inkomstenbelastingen in de zin van artikel 344, §1, derde lid, WIB 92 en dat de fusie door overneming van Mechelen City Center NV door Immo Mechelen City Center NV beantwoordt aan het bepaalde in artikel 183bis, WIB 92 en belastingneutraal kan plaatsvinden in toepassing van artikel 211, §1, WIB 92, aangezien aan de overige in artikel 211, §1, 4e lid, WIB 92 gestelde voorwaarden is voldaan en dat de keuze voor het geheel van de in deze beslissing omschreven rechtshandelingen is verantwoord door andere motieven dan het ontwijken van inkomstenbelastingen in de zin van artikel 344, §1, derde lid, WIB 92.

Balans van de Emittent op 1 november 2015:

<b>Activa</b>		<b>nov/15</b>
<b>Overige materiële vaste activa</b>	<b>26</b>	<b>28.461.623,08</b>
Opstartkosten	26	1.039.000,84
Grond	26	975.203,79
Herwaarderingsmeerwaarde op grond	26	754.392,26
Gebouw	26	11.722.520,65
Herwaarderingsmeerwaarde op gebouw	26	13.907.806,57
Inrichting	26	62.698,97
<b>Vorderingen &lt; 1 jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>377.399,12</b>
Handelsvorderingen	40	150.536,05
Diverse vorderingen	41	226.863,07
<b>Liquide middelen</b>	<b>54/58</b>	<b>850.049,34</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>490/1</b>	<b>8.697,44</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>29.697.768,98</b>

<b>Passiva</b>		<b>nov/15</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>10/15</b>	<b>61.190,12</b>
Kapitaal	10	61.500,00
Overgedragen resultaat	14	-309,88
<b>Vreemd vermogen</b>	<b>17/48</b>	<b>29.636.578,86</b>
Schulden < 1 jaar	42/48	28.795.106,96
Kredietinstelling	42	27.750.000,00
Leveranciers	44	1.045.106,96
Overlopende rekeningen	492/3	841.471,90
<b>Totaal passiva</b>		<b>29.697.768,98</b>

## **Toelichting bij de financiële informatie op 1 november 2015**

### *Geattesteerde openingsbalans Emittent op 1 november 2015*

De Emittent is opgericht op 27 augustus 2015. Gegeven deze datum van oprichting van de Emittent en de Uitgiftedatum, zal het eerste boekhoudkundige jaar van de Emittent lopen over de periode van oprichting van de Emittent op 27 augustus 2015 tot 31 maart 2017. Ten behoeve van de oprichting van de Emittent werden door KBC Bank NV en KBC Vastgoedinvesteringen NV het wettelijk vereiste minimumkapitaal van EUR 61.500 ingebracht in de Emittent. Aangezien de Emittent haar werkzaamheden slechts zal starten op de Uitgiftedatum zijn er geen wijzigingen in de openingsbalans op te nemen sinds de datum van oprichting, tenzij de boekhoudkundige verwerking van de aandelenaankoop van Mechelen City Center NV en de Fusie van Mechelen City Center NV en Immo Mechelen City Center NV, die in hoofdstuk 10.2 en 10.3 werden toegelicht.

*Toelichting inzake de aankoop van de aandelen Mechelen City Center NV (zoals vermeld in hoofdstuk 10.2) en de daaropvolgende de Fusie (zoals vermeld in hoofdstuk 10.3)*

De prijs voor de verwerving door de Emittent van de aandelen Mechelen City Center NV werd hiervoor onder 10.3 uitvoerig beschreven en bedraagt EUR 18.986.427,04.

In gevolge de fusie zal het volledig actief van Mechelen City Center NV overgaan op de emittent. De boekwaarde van het gebouw bedraagt op datum van de fusie 12.760.423,41 EUR, de als gevolg van de fusie ontstane goodwill (t.b.v. 14.662.198,83 EUR) wordt

integraal toegewezen aan grond en gebouw. De goodwill is het positieve verschil tussen aankoopprijs van de aandelen 18.986.427,04 EUR verminderd met de waarde van het eigen vermogen van Mechelen City Center op moment van fusie (4.324.228,21 EUR):

Aandelenprijs	18.986.427,04
Eigen vermogen 31 oktober 2015	<u>-4.324.228,21</u>
Goodwill	14.662.198,83

De als gevolg van de Fusie ontstane fusiegoodwill werd pro-rata toegewezen aan het kantoorgebouw en de grond. Dit wordt boekhoudkundig verwerkt als een herwaarderingsmeerwaarde. De herwaarderingsmeerwaarde op het gebouw wordt afgeschreven volgens het op deze activa van toepassing zijnde afschrijvingsritme zoals hieronder beschreven. De herwaarderingsmeerwaarde op de grond wordt niet afgeschreven daar afschrijvingen op grond niet zijn toegestaan in BGAAP. De aansluiting tussen de investeringswaarde en de boekwaarde van het gebouw wordt uiteengezet in hoofdstuk 10.3 hierboven.

De kosten van het Aanbod bedragen EUR 1.039.000,84 en zijn opgenomen bij de oprichtingskosten. Deze kosten zijn voor het grootste deel op het passief van de balans opgenomen onder de leveranciers als nog te ontvangen facturen voor een bedrag van 1.016.505,73 EUR. Ze omvatten onder meer de kosten voor de diverse financiële, juridische, fiscale, technische en andere adviezen, alsmede structurering- en plaatsingsvergoedingen zoals nader omschreven in paragraaf 12.12.

De vorderingen bedragen 377.399,12 EUR, de belangrijkste posten hierin zijn een doorrekening aan de Regie der Gebouwen voor een bedrag 144.486,05 EUR en een bedrag aan terug te vorderen belastingen voor een bedrag van 178.800,89 EUR.

Het geplaatst kapitaal van de vennootschap bedraagt 61.500,00 EUR, zoals hierboven reeds werd uiteengezet is dit het wettelijke minimum. In de fusie wordt het maatschappelijk kapitaal van de overgenomen vennootschap volledig gereduceerd tot nul.

De schulden van de vennootschap bestaan grotendeels uit enerzijds de originele schulden van de overgenomen vennootschap Mechelen City Center NV voor een bedrag van 8.750.000,00 EUR op moment van de fusie alsook de schulden aangegaan door de emittent om de aandelen van Mechelen City Center NV aan te kopen voor een bedrag van 19.000.000,00 EUR.

Het verwachte provenu van de uitgifte van de Vastgoedcertificaten, zijnde EUR 28.500.000,00, wordt aangewend voor de financiering van bepaalde actiefbestanddelen van de Emittent verminderd met het eigen vermogen en de overlopende rekeningen van het passief.

Provenu van de Vastgoedcertificaten:

Opstartkosten	1.039.000,84
Grond	975.203,79
HWMW Grond	754.392,26
Gebouw	11.722.520,65
HWMW Gebouw	13.907.806,57
Inrichting	62.698,97
Overlopend	8.697,44
Werkkapitaal	29.679,48
<b>Totale uitgifte</b>	<b>28.500.000,00</b>

Met dit provenu zullen de leningen van KBC Bank volledig worden terugbetaald.

## **10.5 Prognose van balans en resultatenrekening van de Emittent voor de eerste drie werkingsjaren van 1 november 2015 tot 31 maart 2017, 1 april 2017 tot 31 maart 2018 en van 1 april 2018 tot 31 maart 2019**

### 10.5.1 Inleiding

In de volgende paragrafen volgt een prognose van de eerste drie werkingsjaren van de Emittent welke lopen van 1 november 2015 tot 31 maart 2017, van 1 april 2017 tot 31 maart 2018 en van 1 april 2018 tot 31 maart 2019.

Deze verwachte financiële informatie is louter opgemaakt voor illustratieve doeleinden teneinde aan potentiële investeerders de gelegenheid te bieden zich een beeld te vormen van de te verwachte balans en resultatenrekening voor de eerste boekjaren van Emittent die eindigen op 31 maart 2017, 31 maart 2018 en 31 maart 2019. Hoewel de verwachte financiële informatie met alle zorg is opgesteld, beschrijft zij, omwille van haar aard als verwachte financiële informatie, een hypothetische toestand en mag zij niet begrepen worden als een weergave van de werkelijke financiële positie van de Emittent op de data waarop zij betrekking heeft. Er wordt benadrukt dat de betalingen door de Emittent aan de investeerders afhankelijk zijn van het werkelijke Exploitatieresultaat over de relevante periode en op geen enkele wijze en door geen enkele partij gegarandeerd worden. Het verslag van KPMG met betrekking tot deze verwachte financiële informatie is opgenomen als Bijlage 2 bij dit Prospectus.

De in dit hoofdstuk vervatte verwachte financiële informatie is opgemaakt op basis van de waarderingsregels van de Emittent opgenomen in Bijlage 4 bij dit Prospectus, de assumpties vermeld in paragraaf 10.5.2 hieronder en de nadere toelichting, voor zover relevant, vermeld onder de tabellen hieronder.

### 10.5.2 Assumpties en algemene toelichting met betrekking tot de financiële informatie van de Emittent

#### 10.5.2.1 Eerste boekjaar certificaat

Vooreerst willen we de certificaathouder er op wijzen dat het eerste boekjaar van de Emittent een verlengd boekjaar uitmaakt. Voor de certificaathouder houdt dit in dat op het moment van de eerste couponberekening er rekening wordt gehouden met de opbrengsten en kosten voor een periode van 17 maanden, namelijk van 1 november 2015 t.e.m 31 maart 2017, voor de andere jaren wordt er rekening gehouden met een normaal boekjaar van 12 maanden.

#### 10.5.2.2 Indexatie

Verschillende financiële stromen in de couponsimulatie zijn onderhevig aan indexatie. Van deze indexatie wordt een inschatting gemaakt voor de eerste 3 boekjaren, voor het boekjaar dat afsluit op 31 maart 2017 wordt een indexatie van 0,60% toegepast, voor het boekjaar dat afsluit op 31 maart 2018 wordt een indexatie van 1,30% toegepast en voor het boekjaar dat afsluit op 31 maart 2019 wordt een indexatie van 1,70% toegepast.

Deze inflatieverwachtingen zijn gebaseerd op de verwachte inflatiecijfers van de Chief Economist van KBC Groep. Meer informatie hieromtrent kan men terugvinden op de site: <http://www.kbceconomics.be>.

#### 10.5.2.3 Huurovereenkomst 1 (Regie der Gebouwen)

De belangrijkste huurovereenkomst, die bijna 90% van de totale huurontvangsten en bijna 84% van de beschikbare oppervlakte uitmaakt, wordt hier in detail besproken. De jaarlijkse huurprijs is voorafgaandelijk betaalbaar in twee gelijke delen, met name op 1 april en 1 oktober van elk respectievelijk jaar. De betaling van de huur voor de periode van 1 oktober 2015 tot 31 maart 2016 zal reeds plaats gevonden hebben voor de datum van dit Prospectus. De betaling van de huur voor de periode van 1 april 2016 tot 30 september 2016 is betaalbaar op 1 april 2016.

In de verwachte cijfers van de Emittent wordt de huur geïndexeerd op 1 augustus van elk jaar op basis van de hierboven beschreven indexatie assumpties (zie paragraaf 10.5.2.2).

Door de aard van deze Huurovereenkomst, zijnde voor een vaste termijn van 27 jaar, met een resterende looptijd van 16 jaar, verhuurd aan de Huurder, wordt door de Emittent geen reductie voor eventuele leegstand in rekening gebracht.

Het geheel van de huuropbrengsten wordt voor het eerste werkingsjaar eindigend op 31 maart 2017 geraamd op EUR 2.610.683,29 voor een periode van 17 maanden (zie paragraaf 10.5.2.1), voor het tweede werkingsjaar op EUR 1.855.658,17 en voor het derde werkingsjaar op EUR 1.879.781,73.

#### 10.5.2.4 Huurovereenkomst 2 (Vlaanderen)

De jaarlijkse huurprijs is voorafgaandelijk betaalbaar in twee gelijke delen, met name op 1 april en 1 oktober van elk respectievelijk jaar. De betaling van de huur voor de periode van 1 oktober 2015 tot 31 maart 2016 zal reeds plaats gevonden hebben voor de datum van dit Prospectus. De betaling van de huur voor de periode van 1 april 2016 tot 30 september 2016 is betaalbaar op 1 april 2016.

De huur wordt geïndexeerd op 1 juli van elk jaar voor wat betreft het gedeelte van het gebouw dat wordt betrokken door de dienst Jongerenwelzijn en op 1 januari van elk jaar voor

wat betreft het gedeelte van het gebouw dat wordt betrokken door Vlabel en dit op basis van de hierboven beschreven indexatie assumpties (zie paragraaf 10.5.2.2).

De Huurovereenkomst is afgesloten voor een vaste termijn van 9 jaar, met een resterende looptijd van 8 jaar.

Het geheel van de huuropbrengsten wordt voor het eerste werkingsjaar eindigend op 31 maart 2017 geraamd op EUR 178.477,14 voor een periode van 17 maanden (zie paragraaf 10.5.2.1), voor het tweede werkingsjaar op EUR 126.860,49 en voor het derde werkingsjaar op EUR 128.509,67.

#### 10.5.2.5 Huurovereenkomst 3 (KBC)

De jaarlijkse huurprijs is voorafgaandelijk betaalbaar in vier gelijke delen, met name op 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december van elk respectievelijk jaar. De betaling van de huur voor de periode van 1 oktober 2015 tot 31 december 2015 zal reeds plaats gevonden hebben voor de datum van dit Prospectus.

De huur wordt geïndexeerd op 1 april van elk jaar en dit op basis van de hierboven beschreven indexatie assumpties (zie paragraaf 10.5.2.2).

De Huurovereenkomst is afgesloten voor een vaste termijn van 9 jaar met mogelijkheid tot vroegtijdige beëindiging in het 6<sup>de</sup> jaar, met een resterende looptijd van 4 jaar.

Het geheel van de huuropbrengsten wordt voor het eerste werkingsjaar eindigend op 31 maart 2017 geraamd op EUR 80.318,54 voor een periode van 17 maanden (zie paragraaf 12.2.1), voor het tweede werkingsjaar op EUR 57.089,94 en voor het derde werkingsjaar op EUR 57.832,11.

#### 10.5.2.6 Interestinkomsten op betaalde huur en andere inkomsten

Enkel de verwachte huuropbrengsten op basis van de Huurovereenkomsten werden in rekening genomen. Tussentijdse interestopbrengsten op de ontvangen huur en overige inkomsten (zoals nalatigheidsinteresten, allerhande schadeloosstellingen, opnemings van niet-bestede voorzieningen en opbrengsten van welke aard ook betreffende het Gebouw) worden in de vooropgestelde financiële informatie voorzichtigheidshalve niet meegenomen gezien de huidige lage interestvergoedingen voor korte termijn beleggingen.

#### 10.5.2.7 Fusiegoodwill

De als gevolg van de Fusie ontstane fusiegoodwill werd pro-rata de historische waarde toegewezen aan het kantoorgebouw en de grond. Boekhoudkundig wordt dit weergegeven als een herwaarderingsmeerwaarde op de grond en een herwaarderingsmeerwaarde op het gebouw. Deze fusiegoodwill wordt afgeschreven op basis van de resterende afschrijvingstermijn van deze activa, zijnde over 21 jaar voor de herwaarderingsmeerwaarde op het gebouw en niet voor de herwaarderingsmeerwaarde op de grond, aangezien er op grond nooit wordt afgeschreven.

Zoals hierboven reeds werd beschreven (zie 10.3) zijn de afschrijvingen op deze fusiegoodwill fiscaal niet aanvaard.



#### 10.5.2.8 Afschrijvingen Gebouw

Het Gebouw wordt opgenomen aan de boekwaarde van voor de Fusie. Daar de Fusie impliceert dat het regime van boekhoudkundige continuïteit wordt toegepast, wat *in concreto* betekent dat de waarderingsregels van toepassing op het opstellen van de jaarrekeningen van Mechelen City Center NV behouden blijven (Bijlage 4) en dat *in concreto* het boekhoudkundig -en fiscaal afschrijvingsritme van de overgenomen vennootschap behouden blijft (conform de waarderingsregels aangehecht aan de jaarrekening van Mechelen City Center NV) waardoor na de fusie het Gebouw nog een afschrijvingsduur heeft van 21 jaar (het boekjaar waar de eerste afschrijving werd toegepast is het boekjaar afgesloten per 31.12.2004) waarbij de reeds verstreken afschrijvingsduur 12 jaar bedraagt en de nog te verlopen boekhoudkundige –en fiscale afschrijvingsduur 21 jaar is.

De afschrijvingen op het kantoorgebouw en de Fusiegoodwill worden voor het eerste werkingsjaar dat afsluit op 31 maart 2017 geraamd op EUR 1.705.339,68 en voor het tweede en derde werkingsjaar die respectievelijk afsluiten op 31 maart 2018 en op 31 maart 2019 EUR 1.203.769,18. Het verschil met het eerste boekjaar is te wijten aan de langere duurtijd van het eerste boekjaar (zie paragraaf 10.5.2.1).

#### 10.5.2.9 Kosten van het Aanbod

De kosten van het Aanbod van de Vastgoedcertificaten worden geactiveerd en worden op vijf jaar afgeschreven. Deze kosten worden meer in detail besproken in paragraaf 12.12 hierna.

De afschrijvingen op kosten van het Aanbod van de Vastgoedcertificaten worden voor het eerste werkingsjaar geraamd op EUR 294.383,57 en voor het tweede en derde werkingsjaar op EUR 207.800,17. Het verschil met het eerste werkingsjaar is te wijten aan de langere duurtijd van het eerste werkingsjaar (zie paragraaf 10.5.2.1).

#### 10.5.2.10 Kosten gebouw, vennootschap en certificaat.

We kunnen hier twee categorieën onderscheiden. Ten eerste zijn er de kosten die verbonden zijn aan het gebouw en aan de werking van de vennootschap. De belangrijkste kosten voor diensten betreffen hoofdzakelijk de honoraria voor de boekhouder, de revisor, kleine herstellingswerkzaamheden, sociale bijdrage, Gewestbelasting, neerlegging jaarrekening, enz. Deze kosten zijn gebaseerd op reeds afgesloten overeenkomsten of ontvangen offertes.

De belangrijkste honoraria en kosten zijn:

- Onroerende voorheffing voor een bedrag EUR 151.977,20, deze kosten worden quasi doorgerekend aan de huurders per jaar;
- boekhouding voor een bedrag EUR 3.900,00 (excl. BTW), hierin zit o.a. de kostprijs voor de externe accountant die de jaarrekening opstelt, de kosten voor het gebruik van de boekhoudsoftware, ...;
- de commissaris voor een bedrag van EUR 4.000,00 (excl. BTW) per jaar.

Ten tweede zijn er ook een aantal vaste recurrente kosten verbonden aan de emissie van een vastgoedcertificaat zoals o.a. de beheersvergoeding van KBC Bank, de beheercontroleur

Ernst & Young, de vastgoedschatter, de betaalagent, de publicatiekosten, de website, het liquiditeitscontract (nog te ondertekenen), de vergoedingen voor de FSMA en Euroclear, enz.

De belangrijkste kosten zijn:

- de jaarlijkse beheersvergoeding van KBC Bank ten belope van 4,5% (excl. BTW) van de bruto huuropbrengsten, deze beheersvergoeding wordt geraamd op EUR 156.243,13 voor het werkingsjaar dat afsluit op 31 maart 2017, EUR 111.056,69 voor het werkingsjaar dat afsluit op 31 maart 2018 en EUR 112.500,43 voor het werkingsjaar dat afsluit op 31 maart 2019. Het verschil met het eerste werkingsjaar is te wijten aan de langere duurtijd van het eerste werkingsjaar (zie paragraaf 10.5.2.1).
- het (nog te ondertekenen) liquiditeitscontract voor een bedrag van EUR 24.000,00 (excl. BTW);
- de vergoeding voor de externe vastgoedschatter voor een bedrag van EUR 2.100,00 (excl. BTW) per jaar;
- de beheerscontroleur voor een bedrag van EUR 3.250,00 (excl. BTW) per jaar.

#### 10.5.2.11 Beheer Gebouw

De belangrijkste kosten voor diverse goederen betreffen o.a. de premies voor wat betreft de niet aan de Huurders doorrekenbare verzekeringen, de kosten voor eigenaarsonderhoud en herstellingen en de kosten voor vervangingsonderhoud ten laste van de eigenaar.

De verzekeringskost die niet kan doorgerekend worden aan de Huurders wordt geraamd op 90% van de totale premie ter verzekering van het Gebouw.

#### 10.5.2.12 Provisies

Ter financiering van de gebruikelijke opfrissingswerken ten aanzien van het huurgedeelte van de Regie der Gebouwen dient tegen 2022 een voldoende grote provisie beschikbaar te zijn, die geraamd wordt op EUR 58,19 (met als basisindex juni 2011) per vierkante meter kantooroppervlakte die gehuurd wordt binnen Huurovereenkomst 1.

Voor de andere oppervlaktes worden er geen provisie aangelegd om de redenen aangehaald in paragraaf 10.5.2.13.

Het geheel van deze kosten voor het aanleggen van de provisie wordt voor het eerste werkingsjaar geraamd op EUR 99.818,58, voor het tweede werkingsjaar op EUR 102.413,86 en voor het derde werkingsjaar op EUR 106.273,14. Deze kosten zijn onderhevig aan een jaarlijkse indexatie. Deze provisie wordt aangelegd gedurende 7 boekjaren.

#### 10.5.2.13 Reservefondsen

Er worden geen voorzieningen voor eigenaarsonderhoud en herstellingen en vervangingsonderhoud ten laste van de Emittent in rekening gebracht, er wordt dus geen reservefonds aangelegd. De reden hiervoor is tweedelig. Ten eerste is de fiscale aftrekbaarheid van dergelijke provisie hoogst onzeker en kan dit aanleiding geven tot

belastbaarheid van de provisies. Ten tweede is het voor bepaalde werkzaamheden die verplicht geactiveerd moeten worden, onmogelijk om provisies aan te leggen daar de boekhoudwetgeving zich hiertegen uitdrukkelijk verzet. Desondanks behoudt de Emittent zich evenwel het recht voor om in de toekomst voorzieningen aan te leggen voor deze eigenaarsverplichtingen indien nodig en fiscaal aanvaard.

#### 10.5.2.14 Financiële kosten

De Emittent heeft voor aanvang van het Aanbod geen financiële verplichtingen aangegaan bij derden buiten de Certificaathouders. Bijgevolg moeten er ook geen financiële kosten in rekening worden gebracht hiervoor. Er wordt op gewezen dat de Emittent in de toekomst dergelijke andere financiële verplichtingen kan aangaan.

#### 10.5.2.15 Vennootschapsbelasting

De Emittent is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen een belastingvoet van 33,99%. De vennootschapsbelasting zal jaarlijks worden geheven op een belastbaar resultaat dat overeenstemt met de afschrijvingen op de fusiegoodwill.

Door de opzet van de structuur zal er dus jaarlijks vennootschapsbelasting verschuldigd zijn op basis van de fiscaal niet aanvaarde afschrijvingen op de fusiegoodwill op het gebouw die in mindering zal komen van het theoretisch beschikbaar intrestgedeelte van de coupon. Opdat de afschrijvingen op de fusiegoodwill jaarlijks in zijn geheel als kapitaal aan de Certificaathouders zouden uitgekeerd kunnen worden, moet het bedrag aan afgeschreven fusiegoodwill na belastingen beschikbaar zijn om uitgekeerd te worden als kapitaal. Dit heeft tot gevolg dat de afgeschreven fusiegoodwill, verhoogd met de vennootschapsbelasting worden aangerekend op het theoretisch beschikbare intrestgedeelte van de coupon.

De gehele vennootschapsbelasting wordt voor het eerste werkingsjaar geraamd op EUR 461.252,33 voor het tweede werkingsjaar op EUR 314.577,03 en voor het derde werkingsjaar op EUR 321.024,09. De daling van de vennootschapsbelasting in het tweede werkingsjaar is te wijten aan de langere duurtijd van het eerste werkingsjaar (zie paragraaf 12.2.1).

Het gevolg van deze aanrekening op het theoretisch beschikbare intrestgedeelte van de coupon is dat er de voor de werkingsjaren eindigend op 31 maart 2017, 31 maart 2018 en 31 maart 2019 geen intrestcomponent zal uitgekeerd worden maar dat de Emittent enkel zal overgaan tot een terugbetaling van het ingelegde kapitaal.

#### 10.5.2.16 Roerende voorheffing

Het deel van de aan de Certificaathouders uitkeerbare coupon dat vanuit fiscaal oogpunt beschouwd wordt als interest is onderworpen aan roerende voorheffing, heden 25% (kortelings wellicht 27%), voor Belgische inwoners.

10.5.3 Simulatie van de balans en resultatenrekening van de Emittent voor de eerste drie werkingsjaren van 1 november 2015 tot 31 maart 2017, van 1 april 2017 tot 31 maart 2018 en van 1 april 2018 tot 31 maart 2019

Hieronder wordt de verwachte balans voor de eerste drie werkingsjaren van de Emittent weergegeven (in EUR).

<b>Activa</b>		<b>mrt/17</b>	<b>mrt/18</b>	<b>mrt/19</b>
<b>Overige materiële vaste activa</b>	<b>26</b>	<b>26.461.899,83</b>	<b>25.050.330,48</b>	<b>23.638.761,12</b>
Opstartkosten	26	744.617,27	536.817,10	329.016,93
Grond	26	975.203,79	975.203,79	975.203,79
Herwaarderingsmeerwaarde op grond	26	754.392,26	754.392,26	754.392,26
Gebouw	26	10.968.807,69	10.436.775,01	9.904.742,34
Herwaarderingsmeerwaarde op gebouw	26	12.969.581,52	12.307.305,02	11.645.028,51
Inrichting	26	49.297,30	39.837,29	30.377,29
<b>Vorderingen &lt; 1 jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>54.112,18</b>	<b>54.112,18</b>	<b>54.112,18</b>
Vorderingen	41	54.112,18	54.112,18	54.112,18
<b>Liquide middelen</b>	<b>54/58</b>	<b>175.888,92</b>	<b>278.302,78</b>	<b>384.575,92</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>490/1</b>	<b>8.697,44</b>	<b>8.697,44</b>	<b>8.697,44</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>26.700.598,37</b>	<b>25.391.442,87</b>	<b>24.086.146,66</b>

De vorderingen bestaan uit de werkmiddelen ter beschikking gesteld aan de externe property managers.

De liquide middelen van de Emittent nemen jaarlijks toe met het bedrag dat wordt geprovisioneerd, zoals voorzien in paragraaf 10.5.2.12, voor de inrichtingswerken voor de Regie der Gebouwen.

De overlopende rekeningen betreffen kosten die al zijn ontvangen maar die gedeeltelijk betrekking hebben op het volgend boekjaar.

<b>Passiva</b>		<b>mrt/17</b>	<b>mrt/18</b>	<b>mrt/19</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>10/15</b>	<b>18.736,38</b>	<b>-32.618,39</b>	<b>-71.452,71</b>
Kapitaal	10	61.500,00	61.500,00	61.500,00
Overgedragen resultaat	14	-42.763,62	-94.118,39	-132.952,71
<b>Voorzieningen</b>	<b>16</b>	<b>99.818,58</b>	<b>202.232,43</b>	<b>308.505,58</b>
Provisie opfrissingswerken	162	99.818,58	202.232,43	308.505,58
<b>Vreemd vermogen</b>	<b>17/48</b>	<b>26.582.043,41</b>	<b>25.221.828,83</b>	<b>23.849.093,80</b>
Schulden > 1 jaar	17	26.542.730,49	25.182.515,91	23.809.780,88
Schuld aan de certificaathouders	174	26.542.730,49	25.182.515,91	23.809.780,88
Schulden < 1 jaar	42/48	28.601,23	28.601,23	28.601,23
Leveranciers	44	28.601,23	28.601,23	28.601,23
Overlopende rekeningen	492/3	10.711,69	10.711,69	10.711,69
<b>Totaal passiva</b>		<b>26.700.598,37</b>	<b>25.391.442,87</b>	<b>24.086.146,66</b>

Op het passief van de balans wordt er voor de eerste jaren boekhoudkundig een verliessituatie verwacht. De raad van bestuur van de Emittent zal de procedure voorzien in de artikelen 96 en 633 van het Wetboek van Vennootschappen toepassen (zie dienaangaande paragrafen 10.5.4.1 en 10.5.4.2). De cashflow en liquiditeit van de vennootschap zijn echter van die mate dat er geen bijzondere maatregelen door de Algemene Vergadering van aandeelhouders verwacht worden.

Hieronder wordt de verwachte resultatenrekening voor de eerste drie werkingsjaren van de Emittent weergegeven (in EUR).

<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>70/74</b>	<b>3.025.436,39</b>	<b>2.197.593,48</b>	<b>2.226.162,19</b>
Huur	70	2.869.478,96	2.039.608,60	2.066.123,51
Andere bedrijfsopbrengsten	74	155.957,43	157.984,88	160.038,68
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>60/64</b>	<b>-2.606.637,80</b>	<b>-1.934.371,22</b>	<b>-1.943.972,42</b>
Diensten en diverse goederen	61	-351.138,54	-262.403,13	-266.091,24
Afschrijvingen	630	-1.999.723,25	-1.411.569,35	-1.411.569,35
Provisies	635/7	-99.818,58	-102.413,86	-106.273,14
Andere bedrijfskosten	640/8	-155.957,43	-157.984,88	-160.038,68
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>9901</b>	<b>418.798,59</b>	<b>263.222,26</b>	<b>282.189,77</b>
Financiële opbrengsten	75	0,00	0,00	0,00
Financiële kosten	65	0,00	0,00	0,00
<b>Winst voor belastingen</b>	<b>9902</b>	<b>418.798,59</b>	<b>263.222,26</b>	<b>282.189,77</b>
Geraamde belastingen	670/3	-461.252,33	-314.577,03	-321.024,09
<b>Verlies van het boekjaar</b>	<b>70/67</b>	<b>-42.453,74</b>	<b>-51.354,77</b>	<b>-38.834,32</b>

Zoals hierboven reeds wordt vermeld (zie paragraaf 10.5.2.1), betreft het eerste boekjaar een verlengd boekjaar van 17 maanden. De samenstelling van de resultatenrekening is gebaseerd op de assumpties zoals hierboven beschreven (zie paragrafen 10.5.2.1 t.e.m. 10.5.2.16).

Hieronder wordt de verwachte kasstroom voor de eerste drie werkingsjaren van de Emittent weergegeven (in EUR):

<b>Kasstroomtabel</b>		<b>mrt/17</b>	<b>mrt/18</b>	<b>mrt/19</b>
Verlies van het boekjaar	<b>70/67</b>	-42.453,74	-51.354,77	-38.834,32
Afschrijvingen	<b>630</b>	1.999.723,25	1.411.569,35	1.411.569,35
<b>Netto kasstroom</b>		<b>1.957.269,51</b>	<b>1.360.214,58</b>	<b>1.372.735,04</b>

Deze kasstroom vormt de basis voor de berekening van de coupons en, zoals beschreven in hoofdstuk 11, is beschikbaar om uitgekeerd te worden aan de certificaathouders.

#### 10.5.4 Mogelijke toepassing van artikelen 96 en 633 van het Wetboek van Vennootschappen

##### 10.5.4.1 Mogelijke toepassing van artikel 96 van het Wetboek van Vennootschappen

Conform artikel 96 van het Wetboek van Vennootschappen zullen de bestuurders een jaarlijks verslag opstellen waarin zij rekenschap geven van hun beleid. Meer bepaald, ingeval uit de balans van de Emittent een overgedragen verlies blijkt of uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van het boekjaar blijkt, zullen de bestuurders een verantwoording geven van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit, in lijn met artikel 96, §1, 6° van het Wetboek van Vennootschappen.

##### 10.5.4.2 Mogelijke toepassing van artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen

Overeenkomstig Artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen, zal, wanneer ten gevolge van geleden verlies het netto-actief van de Emittent gedaald is tot minder dan de

helft van het maatschappelijk kapitaal, de algemene vergadering bijeenkomen binnen een termijn van ten hoogste twee maanden nadat het verlies is vastgesteld of krachtens wettelijke of statutaire bepalingen had moeten worden vastgesteld om te beraadslagen en te besluiten over de ontbinding van de Emittent en eventueel over andere in de agenda aangekondigde maatregelen.

De raad van bestuur zal zijn voorstellen in een bijzonder verslag verantwoorden dat vijftien dagen voor de algemene vergadering op de zetel van de Emittent ter beschikking van de aandeelhouders wordt gesteld. Indien de raad van bestuur voorstelt de activiteit voort te zetten, zal hij in het verslag een uiteenzetting van de maatregelen geven die hij overweegt te nemen tot herstel van de financiële toestand van de Emittent, voor zover deze maatregelen mogelijk zijn, quod non.

Op dezelfde wijze zal worden gehandeld wanneer het netto-actief van de Emittent ten gevolge van geleden verlies gedaald is tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal, met dien verstande dat de ontbinding plaatsheeft wanneer zij wordt goedgekeurd door een vierde gedeelte van de ter vergadering uitgebrachte stemmen.

## **11. KASSTROOMOVERZICHT EN VERWACHTE COUPONBEREKENING**

### **11.1 Inleiding**

In de volgende paragrafen volgt een simulatie van de verwachte coupon met betrekking tot de Vastgoedcertificaten voor de eerste drie werkingsjaren van de Emittent welke lopen van 1 november 2015 tot 31 maart 2017, van 1 april 2017 tot 31 maart 2018 en van 1 april 2018 tot 31 maart 2019. Voor deze periode zal er voor elk boekjaar een verwacht kasstroomoverzicht en verwachte couponberekening worden opgesteld.

Deze verwachte financiële informatie is louter opgemaakt voor illustratieve doeleinden teneinde aan potentiële investeerders de gelegenheid te bieden zich een beeld te vormen van de te verwachte coupon voor de eerste werkingsjaren die eindigen op 31 maart 2017, 31 maart 2018 en 31 maart 2019. Hoewel de verwachte financiële informatie met alle zorg is opgesteld, beschrijft zij, omwille van haar aard als verwachte financiële informatie, een hypothetische toestand en mag zij niet begrepen worden als een weergave van de werkelijke financiële positie van de Emittent op de data waarop zij betrekking heeft. Er wordt benadrukt dat de betalingen door de Emittent aan de investeerders afhankelijk zijn van het werkelijke Exploitatieresultaat over de relevante periode en op geen enkele wijze en door geen enkele partij gegarandeerd worden. Het verslag van KPMG met betrekking tot deze verwachte financiële informatie is opgenomen als Bijlage 2 bij dit Prospectus.

De in dit hoofdstuk vervatte verwachte financiële informatie is opgemaakt op basis van de waarderingsregels van de Emittent opgenomen in Bijlage 4 bij dit Prospectus, de assumpties vermeld in hoofdstuk 10, paragraaf 10.5.2 en de nadere toelichting, voor zover relevant, vermeld onder de tabellen hieronder.

### **11.2 Kasstroomoverzicht en verwachte couponberekening voor de eerste drie werkingsjaren van de Emittent van 1 november 2015 tot 31 maart 2017, van 1 april 2017 tot 31 maart 2018 en van 1 april 2018 tot 31 maart 2019.**

De berekening van de verwachte coupon en de vooropgestelde financiële informatie met betrekking tot de Emittent zoals hierna beschreven is gebaseerd op de verwachte resultatenrekening van de Emittent voor het eerste werkingsjaar dat loopt van 1 november 2015 tot 31 maart 2017, voor het tweede werkingsjaar dat loopt van 1 april 2017 tot 31 maart 2018 en het derde werkingsjaar dat loopt van 1 april 2018 tot 31 maart 2019, zoals weergegeven in hoofdstuk 10, paragraaf 10.5.3 en gebaseerd op hypothesen die in nader detail worden omschreven in hoofdstuk 10, paragraaf 10.5.2. De financiële informatie in deze sectie is voorbereid op basis van de Belgische boekhoudkundige normen (*BGAAP*). De waarderingsregels van toepassing op de opstelling van de rekeningen van de Emittent zijn opgenomen als Bijlage 4 bij dit Prospectus.

Op basis van de principes voor wat betreft de berekening van het Exploitatieresultaat, zoals vermeld in artikel 4.1 van het Statuut van de Vastgoedcertificaten, werd onderstaande berekening van de verwachte coupon voor de 3 eerste werkingsjaren uitgevoerd (bedragen in EUR).

		mrt/17	mrt/18	mrt/19
<b>Huur</b>	<b>70</b>	<b>2.869.478,96</b>	<b>2.039.608,60</b>	<b>2.066.123,51</b>
Doorrekening kosten	74	155.957,43	157.984,88	160.038,68
Kosten gebouw	61-640/8	-270.423,35	-240.113,54	-243.235,01
Provisie opfrissingswerken	635/7	-99.818,58	-102.413,86	-106.273,14
<b>Operationeel resultaat gebouw</b>		<b>2.655.194,47</b>	<b>1.855.066,08</b>	<b>1.876.654,03</b>
Kosten certificaat	61	-236.672,63	-180.274,47	-182.894,91
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>2.418.521,84</b>	<b>1.674.791,61</b>	<b>1.693.759,12</b>
Vennootschapsbelasting	670/3	-461.252,33	-314.577,03	-321.024,09
<b>Exploitatieresultaat</b>		<b>1.957.269,51</b>	<b>1.360.214,58</b>	<b>1.372.735,04</b>

Op basis van bovenstaande is de verwachting dat de Emittent gedurende het eerste werkingsjaar dat loopt van 1 november 2015 tot 31 maart 2017 een globaal Exploitatieresultaat van EUR 1.957.269,51 realiseert. Voor het tweede werkingsjaar dat loopt van 1 april 2017 tot 31 maart 2018 een globaal Exploitatieresultaat van EUR 1.360.214,58 en voor het derde werkingsjaar dat loopt van 1 april 2018 tot 31 maart 2019 een globaal exploitatieresultaat van EUR 1.372.735,04. In toepassing van artikel 4 van het Statuut van de Vastgoedcertificaten bestaat het Exploitatieresultaat uit twee delen, zijnde een bedrag dat een gedeeltelijke aflossing van het ingetekend bedrag vertegenwoordigt en anderzijds het saldo dat een (interest-) inkomen vertegenwoordigt. Het bedrag van de kapitaalaflossing zal in principe gelijk zijn aan de som van de periodieke afschrijvingen op (i) het Gebouw, (ii) de geactiveerde kosten van het Aanbod en (iii) de Fusiegoodwill.

In toepassing van artikel 4 van het Statuut van de Vastgoedcertificaten mag de raad van bestuur van de Emittent uitsluitend in het algemeen belang van de Certificaathouders om redenen van economische of juridische aard het bedrag van de kapitaalaflossing verhogen of verlagen.

Er worden 28.500 Vastgoedcertificaten uitgegeven, tegen de Uitgifteprijs van EUR 1.000 per Vastgoedcertificaat. Rekening houdende met bovenstaande worden volgende coupons verwacht (bedragen in EUR, uitgedrukt t.o.v. de initiële uitgifteprijs en op jaarbasis):

1. Voor de periode van 1 november 2015 tot 31 maart 2017:

	Totaal	Per certificaat	Coupon/uitgifte
<b>Brutocoupon</b>	<b>1.957.269,51</b>	<b>68,68</b>	<b>4,80%</b>
Terugbetaling kapitaal	1.957.269,51	68,68	
Intrestinkomen	0,00	0,00	
Roerende voorheffing	0,00	0,00	
<b>Nettocoupon</b>	<b>1.957.269,51</b>	<b>68,68</b>	<b>4,80%</b>

2. Voor de periode van 1 april 2017 tot 31 maart 2018:

	Totaal	Per certificaat	Coupon/uitgifte
<b>Brutocoupon</b>	<b>1.360.214,58</b>	<b>47,73</b>	<b>4,77%</b>
Terugbetaling kapitaal	1.360.214,58	47,73	
Intrestinkomen	0,00	0,00	
Roerende voorheffing	0,00	0,00	
<b>Nettocoupon</b>	<b>1.360.214,58</b>	<b>47,73</b>	<b>4,77%</b>



3. Voor de periode van 1 april 2018 tot 31 maart 2019:

	<b>Totaal</b>	<b>Per certificaat</b>	<b>Coupon/uitgifte</b>
<b>Brutocoupon</b>	<b>1.372.735,04</b>	<b>48,17</b>	<b>4,82%</b>
Terugbetaling kapitaal	1.372.735,04	48,17	
Intrestinkomen	0,00	0,00	
Roerende voorheffing	0,00	0,00	
<b>Nettocoupon</b>	<b>1.372.735,04</b>	<b>48,17</b>	<b>4,82%</b>

Gedurende de eerste jaren zal het kapitaal-gedeelte de totaliteit van de coupon uitmaken en is er voor die jaren geen roerende voorheffing verschuldigd (zie paragraaf 10.5.2.15).

#### *Intrestgedeelte coupon*

Zoals hierboven wordt aangehaald, zal er voor de verwachte coupon voor de werkingsjaren die eindigen op 31 maart 2017, 31 maart 2018 en 31 maart 2019 enkel een kapitaal-gedeelte worden uitgekeerd en geen intrestgedeelte. Dit heeft tot gevolg dat er geen roerende voorheffing verschuldigd zal zijn voor deze jaren omdat terugbetaling van kapitaal hiervan vrijgesteld is.

Het exact aantal jaren vanaf wanneer er effectief roerende voorheffing verschuldigd zal zijn, hangt af van de prestaties van het vastgoedcertificaat. Er wordt verwacht dat er pas roerende voorheffing verschuldigd zal zijn op de uitgekeerde coupon vanaf het werkingsjaar dat afsluit op 31 maart 2021. Dit is te wijten aan de continue indexering van opbrengsten en kosten en het einde van de afschrijvingen op de oprichtingskosten die een positief effect hebben op de netto-opbrengsten van het certificaat.

## 12. HET AANBOD

### 12.1 Verwachte kalender van het Aanbod

Bepaalde belangrijke data in verband met het Aanbod zijn samengevat in de volgende tabel. Dit zijn data die kunnen wijzigen in geval van onvoorziene omstandigheden en vervroegde afsluiting van de Periode van het Aanbod.

<i>Gebeurtenis</i>	<i>Verwachte datum</i>
Publicatie van het Prospectus	16 november 2015
Opening van de Periode van het Aanbod	16 november 2015
Afsluiting van de Periode van het Aanbod (onder voorbehoud van vervroegde afsluiting)	30 november 2015
Toewijzingsdatum en publicatie van het resultaat van het Aanbod	2 december 2015
Verwachte datum van notering en eerste verhandeling en verwachte Uitgiftedatum (betaling, afwikkeling en levering van de Vastgoedcertificaten)	4 december 2015
Aanvangsdatum	4 december 2015

### 12.2 Aard en voorwaarden van het Aanbod

#### 12.2.1 Aard van het Aanbod

Het Aanbod heeft betrekking op 28.500 Vastgoedcertificaten, voor een Uitgifteprijs van EUR 1.000 per Vastgoedcertificaat (zoals bepaald in paragraaf 12.3), zijnde een totaal bedrag van EUR 28.500.000 aan Vastgoedcertificaten. Het Aanbod wordt gedaan aangezien KBC Bank NV, aandeelhouder van de Emittent, wenst over te gaan tot de creatie van vastgoedbeleggingsproducten. De opbrengsten zullen aangewend worden tot terugbetaling van de leningen verschaft door KBC Bank NV, zoals uiteengezet in paragraaf 10.4 van het Prospectus.

Een vastgoedcertificaat is een schuldinstrument met sommige kenmerken van een aandeel. De certificaathouders hebben recht op de jaarlijkse verhuuropbrengsten (verhuurinkomsten verminderd met operationele kosten en belasting), maar zijn geen juridische eigenaar van het vastgoed. Het certificaat houdt meestal op te bestaan, wanneer het onderliggende vastgoed wordt verkocht. Op die zogenaamde exit-datum heeft de certificaathouder recht op de verkoopopbrengst (verkoopwaarde verminderd met kosten en belasting) onder vorm van een zogenaamde finale liquidatiecoupon. De looptijd van een certificaat ligt niet op voorhand vast en kan variëren binnen welbepaalde vooropgestelde termijnen, zoals beschreven in de betreffende statuten voor de certificaathouder. Er is geen zekerheid dat het ingebrachte kapitaal volledig wordt terugbetaald.

Dit product is voornamelijk bedoeld voor de belegger die als doelstelling heeft om gedurende langere termijn te beleggen in een specifiek onroerend goed. .

#### 12.2.2 Voorwaarden van het Aanbod

Ingeval van significante wijzigingen in de toestand van de financiële markten behoudt de Emittent zich het recht voor om het Aanbod in te trekken of het Aanbod onder andere voorwaarden te behouden. Ingeval van intrekking van het Aanbod of behoud van het Aanbod aan andere voorwaarden wordt een supplement bij het Prospectus gepubliceerd. In voorkomend geval beschikken de investeerders die hebben aanvaard om al vóór de publicatie van de aanvulling op het Prospectus de effecten te kopen of erop in te schrijven, het recht om hun aanvaarding gedurende twee Werkdagen na de publicatie van die aanvulling in te trekken, op voorwaarde dat de significante wijziging zich heeft voorgedaan vóór de definitieve afsluiting van de openbare aanbieding en vóór de levering van de effecten.

Onder 'significante wijzigingen' wordt verstaan een belangrijke politieke, financiële, fiscale of economische gebeurtenis, een verandering of een ongunstige omstandigheid met significante ongunstige gevolgen voor de Emittent.

In geval van annulering of opschorting van het Aanbod, zal een mededeling worden gepubliceerd in de Belgische financiële pers.

In geval van annulering of opschorting van het Aanbod zal de Emittent eveneens de aanvraag tot toelating van de Vastgoedcertificaten tot verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels kunnen intrekken of opschorten. De Emittent zal in voorkomend geval Euronext Brussels hiervan onverwijld op de hoogte stellen.

### 12.2.3 Backstopverbintenis KBC Bank NV

KBC Bank NV heeft zich ertoe verbonden (i) in te schrijven op de resterende Vastgoedcertificaten in geval van onvoldoende inschrijving door potentiële investeerders gedurende de inschrijvingsperiode en / of (ii) indien investeerders ten gevolge van een wettelijke regeling gerechtigd zijn zich te ontdoen van eerder aangegane inschrijvingsverbintenis zij de betrokken Vastgoedcertificaten ook zullen verwerven.. De Backstop Verbintenis is onherroepelijk en onvoorwaardelijk, indien de Underwritingovereenkomst niet wordt beëindigd voor Uitgiftedatum, zoals bepaald in paragraaf 12.7., en ten laatste op 6 december 2015. In geval de Underwritingovereenkomst niet wordt ondertekend of wordt beëindigd zal de Uitgifte niet doorgaan.

## 12.3 Prijs van de Vastgoedcertificaten

De Uitgifteprijs van een Vastgoedcertificaat is EUR 1.000. De Uitgifteprijs is van toepassing op alle investeerders.

## 12.4 Periode van het Aanbod en vervroegde afsluiting

De Periode van het Aanbod zal beginnen op 16 november 2015 en wordt verwacht te eindigen ten laatste op 30 november 2015 om 16u00 CET, onder voorbehoud van vervroegde afsluiting. Potentiële investeerders kunnen inschrijven tijdens de Periode van het Aanbod.

De Periode van het Aanbod kan vervroegd worden afgesloten indien het aantal Vastgoedcertificaten waarvoor de Lead Manager inschrijvingen ontving hoger is dan het totaal aantal Vastgoedcertificaten. Niettegenstaande het voorgaande zal de Periode van het Aanbod ten vroegste worden afgesloten op 19 november 2015 om 12u00 CET.

Elke vervroegde afsluiting van de Periode van het Aanbod zal in de Belgische financiële pers en op de website van de Lead Manager worden bekend gemaakt en in dit geval zullen de data voor zowel de toewijzing als de publicatie van de resultaten dienovereenkomstig worden aangepast.

## **12.5 Inschrijving**

### 12.5.1 Algemeen

Potentiële investeerders kunnen hun orders kosteloos indienen bij de Loketinstellingen. De potentiële investeerders die een order voor de Vastgoedcertificaten willen indienen via andere tussenpersonen dan de Loketinstellingen worden verzocht te informeren naar de eventuele kosten die dergelijke financiële tussenpersonen kunnen aanrekenen. De betaling van deze kosten is uitsluitend voor rekening van de potentiële investeerder. Een inschrijving op Vastgoedcertificaten verbindt de Emittent niet zolang deze niet aanvaard zijn overeenkomstig hetgeen vermeld in paragraaf 12.6 van dit Prospectus.

Onder voorbehoud van wat vermeld wordt in paragraaf 12.6 van dit Prospectus, zijn inschrijvingen op de Vastgoedcertificaten door investeerders onherroepelijk. Inschrijvingen kunnen, behoudens in het geval een supplement aan het Prospectus gepubliceerd wordt voor het afsluiten van het Aanbod en/of de toelating van de Vastgoedcertificaten tot de verhandeling, niet worden teruggetrokken. In het geval een supplement aan het Prospectus gepubliceerd wordt voor het afsluiten van het Aanbod en/of de toelating van de Vastgoedcertificaten tot de verhandeling hebben de investeerders die voor de datum waarop het supplement gepubliceerd werd ingeschreven hebben op de Vastgoedcertificaten, overeenkomstig artikel 34 §3 van de Belgische Prospectuswet, het recht hun inschrijving terug te trekken gedurende een periode van twee Werkdagen na publicatie van het supplement.

De Lead Manager is belast met de centralisatie van de orders. Om geldig te zijn moeten orders ten laatste om 16u00 CET op de laatste dag van de Periode van het Aanbod ingediend zijn.

### 12.5.2 Minimum en maximumbedrag van inschrijvingen

Het minimumbedrag waarvoor potentiële investeerders op de Vastgoedcertificaten kunnen inschrijven is EUR 1.000 (zijnde de prijs van één Vastgoedcertificaat). Er geldt geen maximumbedrag voor inschrijvingen.

## **12.6 Toewijzing en vermindering van inschrijvingen**

Het precieze aantal Vastgoedcertificaten staat vast bij Uitgifte. Indien het totaal aantal aangevraagde Vastgoedcertificaten het aantal beschikbare Vastgoedcertificaten overschrijdt, zal tot toewijzing worden overgegaan en kan het zijn dat potentiële investeerders minder Vastgoedcertificaten toegewezen krijgen dan waarvoor zij een geldig order hebben ingediend. Het is de potentiële investeerders niet toegelaten hun order in te trekken omdat zij minder Vastgoedcertificaten toegewezen krijgen dan vermeld in hun order.

Ingeval van overinschrijving zal de toewijzing worden gedaan op basis van objectieve toewijzingscriteria. De criteria die hiervoor kunnen worden gebruikt zijn de voorkeursbehandeling voor orders die rechtstreeks bij de Loketinstellingen worden ingediend en het aantal Vastgoedcertificaten waarvoor orders werden ingediend door investeerders.

Orders waarvan de omvang de liquiditeit van de secundaire markt zou kunnen bedreigen, kunnen eventueel geheel of gedeeltelijk buiten beschouwing worden gelaten. Het is de bedoeling van de Emittent en de Lead Manager om, voor zover mogelijk, voorrang te geven aan een toewijzing waarbij een ruime verspreiding van de Vastgoedcertificaten onder het publiek wordt bevorderd.

## **12.7 Underwritingovereenkomst**

Onverminderd het recht van de Emittent, KBC Bank en de Lead Manager om dergelijke overeenkomst niet te sluiten, is het de verwachting dat de Emittent, KBC Bank en de Lead Manager op of rond de Uitgiftedatum de Underwritingovereenkomst zullen afsluiten.

Onder de bepalingen en voorwaarden die dienen opgenomen te worden in dergelijke overeenkomst zal de Lead Manager zich ertoe verbinden om het Aanbod te onderschrijven door de betaling te garanderen van alle Vastgoedcertificaten waarop in het kader van het Aanbod werd ingeschreven door de investeerders.

Er zal door de Lead Manager worden ingeschreven op de Vastgoedcertificaten met het oog op de onmiddellijke toewijzing daarvan aan de betrokken investeerders, met garantie van de betaling van de Uitgifteprijs van de Vastgoedcertificaten waarop is ingeschreven door de investeerders (soft-underwriting).

Er wordt verwacht dat de Underwritingovereenkomst zal bepalen dat de verbintenis van de Lead Manager onderworpen is aan bepaalde voorwaarden, met inbegrip van voorwaarden verbonden aan (i) marktgebeurtenissen of overmacht, (ii) de juistheid van de verklaringen en waarborgen in de Underwritingovereenkomst, (iii) de eventuele volledige inschrijving door KBC Bank op de Vastgoedcertificaten waartoe zij zich verbonden heeft om in te schrijven, zoals bepaald in paragraaf 12.2.3, en (iv) de ontvangst van bepaalde comfortgevende of bevestigende documentatie van zowel de advocaten als de revisoren.

Als de voorwaarden die verwacht worden opgenomen te zijn in de Underwritingovereenkomst niet vervuld zijn op de Uitgiftedatum (behoudens het verzaken door de Lead Manager aan voorwaarden die niet zouden kunnen worden vervuld) zullen de Vastgoedcertificaten niet worden uitgegeven. De Lead Manager zal de Vastgoedcertificaten aanbieden aan de Uitgifteprijs. De vergoeding van de Lead Manager zal worden betaald door de Emittent.

## **12.8 Publicatie van de resultaten van het Aanbod**

De resultaten van het Aanbod zullen gepubliceerd worden in de Belgische financiële pers de tweede Werkdag na de afsluiting van de Periode van het Aanbod (zijnde 2 december 2015) en ten laatste op 4 december 2015.

## **12.9 Uitgifte, levering en betaling van de Vastgoedcertificaten**

De inschrijvingsprijs van de Vastgoedcertificaten moet volledig betaald worden op de Uitgiftedatum van de Vastgoedcertificaten, op basis van de instructies gegeven door de Loketinstellingen of andere financiële tussenpersoon via dewelke ingeschreven werd op de Vastgoedcertificaten. De Vastgoedcertificaten worden in principe geleverd op dezelfde datum als de datum van betaling.

De Vastgoedcertificaten worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm. Ze zijn niet fysiek leverbaar. De Vastgoedcertificaten, die in gedematerialiseerde vorm worden uitgegeven, zullen geleverd worden door inschrijving op rekening van de investeerders. Het bewaarloon met betrekking tot de Vastgoedcertificaten is ten laste van de investeerders.

De datum die voorzien is voor de betaling en levering van de Vastgoedcertificaten is 4 december 2015. De Lead Manager en de Emittent kunnen overeenkomen om de Uitgiftedatum aan te passen in het geval van een vervroegde afsluiting van de Periode van het Aanbod.

## **12.10 Verhandeling en notering op Euronext Brussels**

Een aanvraag werd ingediend bij Euronext Brussels om de Vastgoedcertificaten toe te laten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext Brussels. Het is de verwachting dat de verhandeling van de Vastgoedcertificaten zal aanvangen op 4 december 2015, de Uitgiftedatum van de Vastgoedcertificaten.

## **12.11 Financiële dienst**

De financiële dienstverlening met betrekking tot de Vastgoedcertificaten zal worden verzekerd door KBC Bank NV als Betaalagent op basis van de Overeenkomst Financiële Dienstverlening.

De kosten voor de financiële dienst met betrekking tot de Vastgoedcertificaten verleend door de Betaalagent worden afgetrokken van de uitbetaalde coupon. Het bewaarloon voor de bewaring van de Vastgoedcertificaten op effectenrekeningen valt ten laste van de investeerders.

De Emittent houdt zich het recht voor om op enig moment de aanstelling van de Betaalagent te wijzigen of te beëindigen, in welk geval zij de investeerders hiervan kennis zal geven minstens binnen de vijf werkdagen na haar beslissing.. De Emittent zal, zolang de Vastgoedcertificaten toegelaten zijn tot de verhandeling op Euronext Brussels, een Betaalagent behouden die voldoet aan de voorwaarden gesteld door Euronext Brussels.

## **12.12 Kosten in verband met het Aanbod**

Het Aanbod en de toelating tot de verhandeling van de Vastgoedcertificaten op de gereglementeerde markt Euronext Brussels gaan gepaard met onder andere de volgende kosten die ten laste zijn van de Emittent (inclusief BTW, indien van toepassing): de juridische, de audit- en de administratieve kosten, de kosten voor de technisch adviseur, de externe schatter, de administratieve kosten voor de oprichting en structurering van de uitgevende vennootschap, de kosten voor de wettelijke publicaties, de kosten voor de

vertaling, het drukken en de publicatie van het Prospectus, marketingkosten en de vergoedingen en werkingskosten van de FSMA en Euronext Brussels. De totaliteit van deze kosten wordt geraamd op EUR 317.950,84.

De vergoeding van de Lead Manager in het kader van het Aanbod bedraagt EUR 535.800,00. De structureringsfee van KBC Bank bedraagt EUR 185.250,00.

Op basis van het voorgaande kan de totale kost van het Aanbod voor de Emittent worden geschat op EUR 1.039.000,84 (inclusief BTW), dit komt neer op EUR 36,46 per certificaat.

### **12.13 Verkoopsbeperkingen**

Dit Prospectus werd opgesteld met het oog op het Aanbod en de toelating van de Vastgoedcertificaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels.

Dit Prospectus vormt geen aanbod om de Vastgoedcertificaten te verkopen of verzoek tot het maken van een aanbod om de Vastgoedcertificaten te kopen in rechtsgebieden en/of aan personen waaraan dergelijk aanbod of verzoek onwettig zou zijn. De verspreiding van dit Prospectus en het aanbod en de verkoop van Vastgoedcertificaten kan in bepaalde rechtsgebieden aan wettelijke beperkingen onderworpen zijn. De Emittent en de Lead Manager verklaren niet dat dit Prospectus op wettelijke wijze kan worden verspreid, of dat de Vastgoedcertificaten wettelijk mogen worden aangeboden, in overeenstemming met de toepasselijke registratie of andere vereisten in dergelijk rechtsgebied, of krachtens een daaronder beschikbare vrijstelling, en nemen geen enkele aansprakelijkheid op zich om dergelijke verspreiding of aanbod mogelijk te maken. In het bijzonder hebben de Emittent en de Lead Manager geen enkele actie ondernomen om een openbaar aanbod van de Vastgoedcertificaten of de verspreiding van dit Prospectus toe te laten in een ander rechtsgebied dan België. Dienovereenkomstig mogen geen Vastgoedcertificaten rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangeboden of verkocht, noch mag dit Prospectus of enige advertentie of andere documentatie met betrekking tot het aanbod verspreid of gepubliceerd worden in enig rechtsgebied, behalve in omstandigheden die resulteren in de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving. Personen in wiens bezit dit Prospectus of enige Vastgoedcertificaten komen, moeten zich informeren over dergelijke beperkingen op de verspreiding van dit Prospectus en het aanbod en de verkoop van Vastgoedcertificaten, en moeten deze beperkingen naleven.

De Lead Manager heeft zich in de Underwritingovereenkomst ertoe verbonden de wettelijke en reglementaire bepalingen met betrekking tot het Aanbod en de verkoop van de Vastgoedcertificaten na te leven.

De Lead Manager kan geen inschrijving op Vastgoedcertificaten aanvaarden van investeerders gevestigd in een jurisdictie waar het Aanbod of dergelijke inschrijving illegaal zou zijn. Elke persoon die dit Prospectus ontvangt mag het niet verspreiden of bezorgen in dergelijk land tenzij mits naleving van de toepasselijke wetten en reglementaire bepalingen (en zonder dat degelijke verspreiding of bezorging enige handeling van de Emittent en Lead Manager zou vereisen).

In het algemeen moet elke persoon, die geen Belgisch ingezetene is, die Vastgoedcertificaten wil verwerven zich er van vergewissen dat dergelijke verwerving geen inbreuk uitmaakt op toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen.

Zo is het Aanbod onder meer niet gericht en zal niet gericht zijn tot personen die gevestigd zijn dan wel woonachtig zijn of hun gewone verblijfplaats hebben in de volgende landen:

#### 12.13.1 Verenigde Staten

De Vastgoedcertificaten werden niet en zullen ook niet worden geregistreerd krachtens de Amerikaanse wet op effecten van 1933 (US Securities Act of 1933), zoals gewijzigd (de Amerikaanse Wet op Effecten) en werden of zullen evenmin worden geregistreerd bij een toezichthoudende overheid op effecten van een staat of andere jurisdictie in de Verenigde Staten. Behoudens enige uitzonderingen, mogen de Vastgoedcertificaten niet worden aangeboden, verkocht of geleverd in de Verenigde Staten of voor rekening of ten gunste van Inwoners van de Verenigde Staten (U.S. Persons) zoals gedefinieerd in Regulation S van de Amerikaanse Wet op Effecten (Regulation S). De Vastgoedcertificaten mogen evenmin worden aangeboden, verkocht of overgedragen aan en mogen rechtstreeks, noch onrechtstreeks ten gunste komen van beleggers waardoor voor het Vastgoedcertificaat een 'US Reportable Account' zou ontstaan zoals deze term is gedefinieerd in de Amerikaanse wetgevende bepalingen die algemeen gekend zijn onder de benaming FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act).

#### 12.13.2 Japan

De Vastgoedcertificaten werden niet en zullen niet worden geregistreerd onder de Effecten- en Beurswet van Japan. Bijgevolg mag niemand enige Vastgoedcertificaten, rechtstreeks of onrechtstreeks, aanbieden of verkopen in Japan of aan, of ten gunste van enige ingezetene van Japan, inclusief enige onderneming of andere entiteit die is opgericht naar het recht van Japan of aan anderen teneinde de Vastgoedcertificaten rechtstreeks of onrechtstreeks opnieuw aan te bieden of opnieuw te verkopen in Japan of ten gunste van enige persoon die een ingezetene is van Japan, behalve (i) krachtens een vrijstelling van de registratievereisten van de Effecten- en Beurswet van Japan en (ii) in overeenstemming met enige andere toepasselijke vereisten van het Japans recht.

#### 12.13.3 Australië

Dit Prospectus is geen informatiedocument volgens de Australian Corporations Act, is niet en zal niet bij de Australian Securities and Investment Commission ("ASIC") worden gedeponeerd als een informatiedocument in het kader van de Australian Corporations Act. De Vastgoedcertificaten mogen niet rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangeboden voor inschrijving of worden gekocht of verkocht, er mogen geen uitnodigingen worden uitgegeven voor inschrijving op of aankoop van de Vastgoedcertificaten, en er mogen in Australië geen prospectus of andere documenten in verband met het Aanbod worden verspreid, behalve in gevallen waar informatieverstrekking aan beleggers niet vereist is onder de Australian Corporations Act of dit anderszins in overeenstemming is met alle geldende Australische wetten en verordeningen.

#### 12.13.4 Canada

Dit Prospectus is geen, en mag in geen geval worden beschouwd als een aanbod van de Vastgoedcertificaten in Canada of één van haar provincies. Dit prospectus werd niet ingediend bij een effectencommissie of gelijkaardige autoriteit in Canada of één van haar



provincies. De Vastgoedcertificaten mogen niet rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangeboden voor inschrijving of worden gekocht of verkocht, en er mogen geen uitnodigingen worden uitgegeven voor inschrijving op of aankoop van de Vastgoedcertificaten, in Canada of één van haar provincies.

### **13. INFORMATIEVERSTREKKING NA AFLOOP VAN HET OPENBAAR BOD EN DE EVENTUELE TUSSENKOMST VAN EXPERTEN**

#### **13.1 Jaarlijkse infovergaderingen**

Jaarlijks worden informatievergaderingen gehouden die ambtshalve en zonder oproeping bijeenkomen op de tweede woensdag van de maand juni, behoudens anders aangekondigd door de Beheerder via het geëigende informatiekanaal, zijnde de webstek van de Emittent [www.kbccorporates.com](http://www.kbccorporates.com). De webstek van de Emittent is het centrale publieke informatiekanaal van gereguleerde informatie.

Bij deze gelegenheid zal de Raad van Bestuur van de Emittent toelichting geven bij de rekeningen en de leden van de vergadering inlichten over alle belangrijke elementen met betrekking tot het Gebouw en de Vastgoedcertificaten.

De Beheercontroleur stelt vóór de jaarlijkse informatievergadering een verslag op waarin hij zijn bevinden weergeeft en dat op de vergadering gepresenteerd en toegelicht wordt.

#### **13.2 Kennisgevingen**

Elke kennisgeving aan de Certificaathouders wordt geldig gegeven indien ze wordt gedaan aan de Betaalagent en bekend gemaakt op de webstek van <https://www.kbccorporates.com> zolang de Certificaten op een gereguleerde markt genoteerd zijn. Elke kennisgeving wordt gedaan vanaf de datum van (eerste) publicatie.

Op de bedoelde webstek worden gepubliceerd:

- Met betrekking tot de Certificaten:
  - Uitgifteprospectus van de Certificaten
  - Halfjaarverslagen (niet geauditeerd)
  - Jaarverslagen
  - Verslagen Beheercontroleur
  - Financiële berichten met betrekking tot de couponuitbetalingen
  - Financiële berichten met betrekking tot vastgoedwaardering (Een vastgoedexpert (i.e. minimum voor de eerste twee jaar de Crombrughe & Partners) heeft de opdracht het vastgoed op jaarlijkse basis te schatten. De jaarlijkse publieke informatie bevat de conclusie van het waarderingsverslag met betrekking tot het vastgoed.)

Elk financieel bericht dat in het kader van de financiële regelgeving gepubliceerd dient te worden.

- Met betrekking tot de Emittent:
  - Gecoördineerde statuten van de Emittent
  - Jaarverslagen van de Raad van bestuur
  - Verslag Commissaris aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van de Emittent
- Andere : de kalender financiële informatie (op jaarbasis)

### **13.3 Mogelijkheid tot registratie op een maillijst**

Elke Certificaathouder kan zich laten registreren op een maillijst die wordt bijgehouden door de Beheerder. Hij kan also elke gepubliceerd bericht toegestuurd krijgen in zijn persoonlijke mailbox.

### **13.4 Periodieke informatieverstopping en occasionele informatieverstopping (bekendmaking van voorkennis)**

De Emittent is onderworpen aan het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

#### Jaarverslag:

De Emittent maakt zijn jaarlijks financieel verslag uiterlijk vier maanden na het einde van elk boekjaar openbaar.

#### Halfjaarlijks verslag:

De Emittent maakt zijn halfjaarlijks financieel verslag over de eerste zes maanden van het boekjaar zo spoedig mogelijk en uiterlijk twee maanden na afloop van de verslagperiode, openbaar.

#### Voorkennis:

De Emittent is ertoe gehouden voorkennis onmiddellijk openbaar te maken. Indien hij oordeelt om de openbaarmaking van voorkennis uit te moeten stellen, neem hij ter waarborging van de vertrouwelijkheid van deze informatie maatregelen :

1° om de toegang tot deze informatie te ontzeggen aan andere personen dan diegenen die uit hoofde van de uitoefening van hun functie deze informatie nodig hebben;

2° opdat enigerlei persoon die tot deze informatie toegang heeft, zich rekenschap geeft van de met deze toegang samenhangende wettelijke en bestuursrechtelijke plichten en op de hoogte

is van de sancties die verbonden zijn aan het misbruik of de ongeoorloofde verspreiding van deze informatie;

3° waardoor onmiddellijke openbaarmaking mogelijk is ingeval hij er niet in slaagt de desbetreffende informatie geheim te houden.

#### **14. CLEARING**

De Vastgoedcertificaten worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening in de systemen van Euroclear of enige opvolger daarvan. De Vastgoedcertificaten kunnen aangehouden worden door hun houders via financiële instellingen die deelnemers zijn van Euroclear of die de Vastgoedcertificaten op hun beurt aanhouden bij deelnemers van Euroclear. Het bezit van de Vastgoedcertificaten worden overgedragen door overschrijving van rekening naar rekening.

Alle betalingen met betrekking tot de Vastgoedcertificaten gebeuren via de Betaalagent en Euroclear die in dit verband per Uitgiftedatum een overeenkomst zullen afgesloten hebben..

De Vastgoedcertificaten zullen ISIN code BE0974287196 en Gemeenschappelijke Code (Common Code) 097428719 hebben.

Het adres van Euroclear is Koning Albert II laan 1, 1210 Sint-Joost-ten-Node, België.

#### **15. BELASTING**

*De onderstaande samenvatting bevat een algemene beschrijving van bepaalde Belgische fiscale beschouwingen betreffende de Vastgoedcertificaten en is enkel voor informatieve doeleinden hierin opgenomen. Deze samenvatting heeft niet tot doel een complete analyse aan te reiken betreffende alle fiscale aspecten verbonden aan de Vastgoedcertificaten.*

*Potentiële kopers 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 Vastgoedcertificaten en het verkrijgen van interestbetalingen, betalingen van de hoofdsom en/of andere bedragen onder de Vastgoedcertificaten.*

*Deze samenvatting is gebaseerd op de wetten en de reglementering in België zoals van toepassing op de datum van dit Prospectus en is onderhevig aan wetwijzigingen die uitwerking kunnen hebben na deze datum (of zelfs ervoor met retroactieve werking). Beleggers moeten beseffen dat, als gevolg van wetwijzigingen of wijzigingen in de rechtspraak, de fiscale gevolgen anders kunnen zijn dan hieronder weergegeven.*

*Voor de samenvatting hieronder is een Belgisch inwoner (i) een natuurlijke persoon onderworpen aan de Belgische personenbelasting (ie., een individu die zijn woonplaats of zijn zetel van fortuin in België heeft, of een persoon gelijkgesteld met een Belgisch inwoner), (ii) een rechtspersoon onderworpen aan de vennootschapsbelasting (ie., een rechtspersoon met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting, administratieve zetel of zetel van bestuur in België) of (iii) een juridische entiteit onderworpen aan de Belgische Rechtspersonenbelasting (een entiteit andere dan een rechtspersoon onderworpen aan de*

*vennootschapsbelasting met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting, administratieve zetel of zetel van bestuur in België).*

*Een niet-inwoner is een persoon die geen Belgisch inwoner is.*

## **15.1 Belasting van het Exploitatieresultaat**

De jaarlijkse uitkering van het Exploitatieresultaat op de Vastgoedcertificaten bestaat uit twee delen:

1. Een bedrag dat een gedeeltelijke aflossing van het ingetekend bedrag vertegenwoordigt;
2. Het saldo, dat de interest component vertegenwoordigt,

zoals bepaald overeenkomstig artikel 4 van het Statuut van de Vastgoedcertificaten.

Voor de toepassing van de inkomstenbelastingen worden de Vastgoedcertificaten beschouwd als "obligaties en kasbons en andere soortgelijke effecten", zoals bedoeld in art. 2, § 1, 8°, WIB 92, nl. als "andere soortgelijke effecten". De interestcomponent van de jaarlijkse uitkering op de Vastgoedcertificaten gedaan door of namens een Emittent is in de regel onderworpen aan Belgische roerende voorheffing, momenteel aan een tarief van 25% (vanaf 1 januari 2017 27% onder voorbehoud van de exacte datum van inwerkingtreding). Het deel van de jaarlijkse uitkering dat een gedeeltelijke aflossing van het ingetekend bedrag vertegenwoordigt is geen interest en bijgevolg niet onderworpen aan Belgische roerende voorheffing.

## **15.2 Inkomstenbelasting**

*Natuurlijke personen inwoners van België*

Voor natuurlijke personen die inwoners van België zijn die de Vastgoedcertificaten aanhouden als een privébelegging, werkt de roerende voorheffing bevrijdend en moet de interest bijgevolg niet worden opgenomen in hun jaarlijkse aangifte in de personenbelasting.

Natuurlijke personen die inwoners van België zijn, kunnen evenwel kiezen om de interest toch op te nemen in hun jaarlijkse aangifte in de personenbelasting. In dergelijk geval wordt de interest afzonderlijk belast tegen een tarief van 25% (vanaf 1 januari 2017 27% onder voorbehoud van de exacte datum van inwerkingtreding) (of, als dat voordeliger uitkomt, tegen de geldende progressieve tarieven, rekening houdend met de andere aangegeven inkomsten). In geval van aangifte van de interest is de ingehouden roerende voorheffing verrekenbaar met de uiteindelijke belastingschuld binnen de gebruikelijke voorwaarden.

Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Vastgoedcertificaten zijn in de regel vrijgesteld van belasting, tenzij deze Vastgoedcertificaten voor professionele doeleinden worden aangehouden of de meerwaarde buiten het normaal beheer van het privé-vermogen is gerealiseerd (en tenzij voor wat betreft de aangegroeide interest in verhouding tot de periode waarin de Vastgoedcertificaten werden aangehouden in geval van een verkoop van de Vastgoedcertificaten tussen twee couponbetalingen). Minderwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Vastgoedcertificaten die niet worden aangehouden als een professionele belegging, zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

Specifieke fiscale bepalingen zijn toepasselijk op natuurlijke personen inwoners van België die de Vastgoedcertificaten niet aanhouden als een privé-investering.

#### *Vennootschappen gevestigd in België*

Vennootschappen die inwoners zijn van België of die de Vastgoedcertificaten aanhouden via een vaste inrichting in België, zullen op de interestbetalingen van de Vastgoedcertificaten onderworpen worden aan Belgische vennootschapsbelasting, tegen het standaardtarief van momenteel 33.99% of de verlaagde tarieven die van toepassing zijn op kleine vennootschappen mits bepaalde voorwaarden worden nageleefd. Meerwaarden gerealiseerd met betrekking tot de Vastgoedcertificaten zullen eveneens deel uitmaken van hun belastbaar inkomen. Minderwaarden gerealiseerd naar aanleiding van de verkoop van de Vastgoedcertificaten zijn in principe fiscaal aftrekbaar.

De ingehouden roerende voorheffing is verrekenbaar met de uiteindelijke belastingschuld binnen de gebruikelijke voorwaarden.

#### *Belgische rechtspersonen*

Belgische rechtspersonen die onderworpen zijn aan de Belgische Rechtspersonenbelasting, zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 25% op interestbetalingen. De roerende voorheffing vormt een eindbelasting.

Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Vastgoedcertificaten zijn in de regel vrijgesteld van belasting (tenzij voor wat betreft de aangegroeide interest in verhouding tot de periode waarin de Vastgoedcertificaten werden aangehouden in geval van een verkoop van de Vastgoedcertificaten tussen twee couponbetalingen). Minderwaarden zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

#### *Belgische pensioenfondsen opgericht onder de vorm van een Organisme voor de Financiering van Pensioenen (OFP)*

De belastbare grondslag van Belgische OFP's in de vennootschapsbelasting is beperkt. Ingevolge zijn o.m. de ontvangen interesten alsook de gerealiseerde meerwaarde m.b.t. deze vastgoedcertificaten niet belastbaar. Minderwaarden geleden met betrekking tot de Vastgoedcertificaten zijn niet aftrekbaar. De Belgische roerende voorheffing kan onder bepaalde voorwaarden worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar.

#### *Niet-inwoners*

Niet-inwoners zijn in principe eveneens onderworpen aan een roerende voorheffing van 25% (vanaf 1 januari 2017 27% onder voorbehoud van de exacte datum van inwerkingtreding) op interestbetalingen.

Niet-inwoners die de Vastgoedcertificaten niet aanhouden via een vaste inrichting in België en die niet in de vastgoedcertificaten beleggen in het kader van hun Belgische professionele activiteiten, zijn niet onderworpen aan enige Belgische belasting op inkomen of meerwaarden als gevolg van het louter verkrijgen, aanhouden of overdragen van Vastgoedcertificaten, behalve mogelijks bij wijze van roerende voorheffing op interestbetalingen.

Taks op de beursverrichtingen

Verhandelingen van de Vastgoedcertificaten op de secundaire markt zullen onderworpen zijn aan een taks op de beursverrichtingen indien zij worden uitgevoerd in België via de tussenkomst van een professionele tussenpersoon. Het toepasselijke tarief voor dergelijke overdrachten en verwervingen bedraagt 0,27%. De taks is door elke partij bij dergelijke transactie afzonderlijk verschuldigd, namelijk de verkoper (overdrager) en de koper (overnemer), en wordt voor beiden geïnd door de professionele tussenpersoon. Het bedrag van deze taks bedraagt maximaal EUR 800 per transactie per partij.

De taks op de beursverrichtingen is niet verschuldigd door vrijgestelde personen die voor eigen rekening handelen, met inbegrip van niet-inwoners van België, bij voorlegging van een certificaat aan de financiële tussenpersoon in België dat hun status van niet-inwoner bevestigt, en bepaalde Belgische institutionele beleggers, zoals gedefinieerd in artikel 126/1, 2° van het Wetboek diverse rechten en taksen.

### **15.3 Belasting van het Vereffeningssaldo**

De uitkering van het Vereffeningssaldo op de Vastgoedcertificaten bestaat uit twee delen:

1. Het nog niet afgeloste gedeelte van het ingetekend bedrag (waarbij, in geval van gedeeltelijke vereffening, enkel rekening zal worden gehouden met het deel van het nog niet afgeloste gedeelte van het ingetekend bedrag dat betrekking heeft op het deel van het Gebouw dat het voorwerp uitmaakt van de gedeeltelijke vereffening);
2. Een saldo dat de interest component vertegenwoordigt.

De interestcomponent van het Vereffeningssaldo is onderworpen aan eenzelfde fiscale behandeling als de interestcomponent van de jaarlijkse uitkering (zie hierboven), met uitzondering van de vrijstelling van roerende voorheffing voor niet-inwoners zoals voorzien in artikel 107, §2, 5°, b) KB/WIB 92 alsook enige andere vrijstelling van roerende voorheffing voorzien in het KB/WIB, die niet van toepassing zijn voor inkomsten uit vastgoedcertificaten die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de verwezenlijking van het onderliggend vastgoed.

Het deel van het Vereffeningssaldo dat het nog niet afgeloste gedeelte van het ingetekend bedrag vertegenwoordigt is niet onderworpen aan belastingen in België.

De fiscale behandeling zoals voorzien in paragraaf 15.1 is voor het *overige mutatis mutandis* van toepassing op het Vereffeningssaldo.

**BIJLAGE 1**  
**OPENINGSBALANS EN COMMISSARISVERSLAG IMMO MECHELEN CITY**  
**CENTER NV PER 1 NOVEMBER 2015**

<u>VASTE ACTIVA</u>		20/28	28.461.623,08
<b>I. Oprichtingskosten</b>		20	
20000000	KOSTEN OPRICHTING+KAPIT.VERH.		11.402,26
20090000	AFSCHR.OPRICHTINGSKOSTEN		(11.402,26)
<b>III. Materiële vaste activa (toel. I; B)</b>		22/27	28.461.623,08
<b>E. Overige materiële vaste activa</b>		26	28.461.623,08
26000000	Terreinen		975.203,79
26001000	Herwaarderingsmeerwaarden grond		754.392,26
26100000	GEBOUWEN		17.796.188,73
26101000	Herwaarderingsmeerwaarden gebouw		13.907.806,57
26190000	Afschrijving Gebouwen		(6.073.668,08)
26300000	Opstartkosten		1.039.000,84
26500000	Inrichting gebouwen		93.698,84
26590000	Afschrijving op inrichting gebouwen		(30.999,87)
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		29/58	1.236.145,90
<b>VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	377.399,12
<b>A. Handelsvorderingen</b>		40	150.536,05
40000000	KLANTEN		144.486,05
40410000	TE ONTVANGEN CN'S		6.050,00
<b>B. Overige vorderingen</b>		41	226.863,07
41200000	TERUG TE VORD.BELASTING/VOORH		178.800,89
41600000	DIVERSE VORDERINGEN/OVERIGE VORDERINGEN		48.062,18
<b>IX. Liquide middelen</b>		54/58	850.049,34
55700000	KBC		850.049,34
<b>X. Overlopende rekeningen</b>		490/1	8.697,44
49000000	OVER TE DRAGEN KOSTEN		8.697,44
<b>Totaal der activa</b>			<b>29.697.768,98</b>



<u>EIGEN VERMOGEN</u>		10/15	61.190,12
<b>I. Kapitaal (toel. III)</b>		10	61.500,00
A. Geplaatst kapitaal		100	61.500,00
10000000 GEPLAATST KAPITAAL			61.500,00
Saldo 6 en 7		149	(309,88)
*** 14999999 OVERDRAGEN VOORLOPIG RESULTAAT			(309,88)
 <u>SCHULDEN</u>		 17/49	 29.636.578,86
<b>IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. V)</b>		42/48	28.795.106,96
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	27.750.000,00
42010000 NIET-CONVERTEERB. ACHTERGEST. LENINGEN			27.750.000,00
C. Handelsschulden		44	1.045.106,96
1. Leveranciers		440/4	1.045.106,96
44000000 LEVERANCIERS			23.068,77
44400000 TE ONTVANGEN FAKTUREN			1.022.038,19
<b>X. Overlopende rekeningen</b>		492/3	841.471,90
49200000 TOE TE REKENEN KOSTEN			10.711,69
49300000 OVER TE DRAGEN OPBRENGSTEN			830.760,21
<b>Totaal der passiva</b>			<b>29.697.768,98</b>



**KPMG Bedrijfsrevisoren**  
Prins Boudewijnlaan 24d  
2550 Kontich  
België

Tel. +32 (0)3 821 17 00  
Fax +32 (0)3 825 20 25  
www.kpmg.be

## **Verslag van de commissaris met betrekking tot de openingsbalans van Immo Mechelen City Center NV (in 't kort "Immo MCC NV"), per 1 november 2015**

Aan de Raad van Bestuur van Immo MCC NV

Wij hebben de bijgaande openingsbalans van vennootschap Immo MCC NV per 1 november 2015 gecontroleerd. De openingsbalans is door het management opgesteld in overeenstemming met de waarderingsregels zoals toegelicht in annex IV in het Prospectus.

### *Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de openingsbalans*

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de openingsbalans in overeenstemming met de waarderingsregels zoals toegelicht in annex IV in het Prospectus, alsmede voor een zodanig interne beheersing als de raad van bestuur noodzakelijk acht om het opstellen mogelijk te maken van de openingsbalans dat geen afwijkingen van materieel belang bevat die het gevolg zijn van fraude of van fouten.

### *Verantwoordelijkheid van de commissaris*

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over de openingsbalans tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle overeenkomstig internationale controlestandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen en de controle plannen en uitvoeren om een redelijke zekerheid te verkrijgen over de vraag of de openingsbalans geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de openingsbalans opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de openingsbalans als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschattingen gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden passend zijn maar die niet gericht zijn op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit neemt de auditor de interne beheersing in overweging die relevant is voor het door de entiteit opstellen van de openingsbalans in overweging. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van door de leiding gemaakte schattingen, voor zover aanwezig, alsmede het evalueren van de algehele presentatie van de openingsbalans.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons controleoordeel te baseren.

*Oordeel*

Naar ons oordeel is bijgaande openingsbalans per 1 november 2015 van Immo MCC NV in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld in overeenstemming met de waarderingsregels zoals toegelicht in annex IV in het Prospectus.

Kontich, 2 november 2015

KPMG Bedrijfsrevisoren  
Commissaris  
vertegenwoordigd door



Erik Clinck  
Bedrijfsrevisor

**BIJLAGE 2**  
**RAPPORT VAN KPMG MET BETREKKING TOT DE VERWACHTE BALANS EN**  
**RESULTATENREKENING VAN DE EMITTENT VOOR HET BOEKJAAR VAN 1**  
**NOVEMBER 2015 TOT 31 MAART 2017, HET BOEKJAAR VAN 1 APRIL 2017**  
**TOT 31 MAART 2018, HET BOEKJAAR VAN 1 APRIL 2018 TOT 31 MAART 2019**  
**EN DE VERWACHTE COUPONBEREKENING**

**Verslag van de commissaris met betrekking tot de prognose van balans en resultatenrekening van Immo Mechelen City Center NV voor de boekjaren van 1 november 2015 tot 31 maart 2017, van 1 april 2017 tot 31 maart 2018 en van 1 april 2018 tot 31 maart 2019**

Aan de Raad van Bestuur en aandeelhouders van Immo Mechelen City Center NV

Wij brengen verslag uit over de prognose van de balans en resultatenrekening van Immo Mechelen City Center NV (“Immo MCC” of “de Vennootschap”) voor de boekjaren van 1 november 2015 tot 31 maart 2017, van 1 april 2017 tot 31 maart 2018 en van 1 april 2018 tot 31 maart 2019 (“de prognose”) zoals gedefinieerd in het Prospectus (“het Prospectus”). De prognose, en de voornaamste hypothesen die aan de prognose ten grondslag liggen zijn opgenomen in hoofdstuk 10.5 van het Prospectus en de waarderingsregels in annex IV.

*Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur*

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de prognose en van de factoren en hypothesen erin opgenomen, in toepassing van de bepalingen van Bijlage 1 punt 13 van de verordening (EG) Nr. 809/2004 van de Europese Commissie en in overeenstemming met de specifieke vereisten van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten in toepassing van art. 23 van de verordening (EG) Nr. 809/2004 van de Europese Commissie.

*Verantwoordelijkheid van de commissaris*

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen, of de prognose naar behoren is opgesteld op basis van de vermelde grondslagen en of de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van de prognose in overeenstemming is met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Vennootschap, zoals beschreven in het Prospectus.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten (ISAE) 3000, *Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie*. Deze standaard vereist dat we ethische voorschriften naleven, inclusief onafhankelijkheidsvereisten. Onze werkzaamheden omvatten het evalueren van de vermelde grondslagen van de prognose en het beoordelen of de prognose werd samengesteld op basis van de vermelde hypothesen en de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Vennootschap. De werkzaamheden werden zodanig gepland en uitgevoerd teneinde de informatie en uitleg te verkrijgen die we noodzakelijk achtten om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de prognose naar behoren werd opgesteld op basis van de vermelde grondslagen en dat de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van de prognose in overeenstemming is met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Vennootschap. Aangezien de prognose en de onderliggende hypothesen betrekking hebben op de toekomst en bijgevolg door onvoorziene gebeurtenissen beïnvloed kunnen worden, kunnen wij geen verklaring geven over het feit of de werkelijk te rapporteren resultaten zullen overeenstemmen met diegene, zoals vermeld in de prognose. Eventuele verschillen kunnen materieel zijn. Onze werkzaamheden omvatten geen controle van de historische financiële informatie die als grondslag diende noch biedt het enige zekerheid omtrent

het feit of de gehanteerde hypothesen een redelijke grondslag vormen voor het opstellen van de prognose.

*Oordeel*

Naar ons oordeel is de prognose naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen en is de gebruikte boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van de prognose in overeenstemming is met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Vennootschap, zoals beschreven in de hoofdstuk 10.5 van het Prospectus en de waarderingsregels in annex IV van het Prospectus.

*Beperkingen op de verspreiding van dit verslag*

Dit verslag is uitsluitend opgesteld in het kader van de verordening (EG) Nr. 809/2004 van de Europese Commissie, en voor geen enkele andere doeleinden. Dit verslag is bedoeld voor gebruik buiten de Verenigde Staten van Amerika in het kader van voornoemde prognose opgenomen in het Prospectus. Het mag niet worden gebruikt in de Verenigde Staten van Amerika.

Kontich, 2 november 2015

KPMG Bedrijfsrevisoren  
Commissaris  
vertegenwoordigd door



Erik Clinek  
Bedrijfsrevisor

**BIJLAGE 3**  
**RAPPORT VAN DE CROMBRUGGHE & PARTNERS MET BETREKKING TOT**  
**DE WAARDERING VAN HET GEBOUW EN**  
**ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING**

# Taxatieverslag

Zwartzustersvest 24  
te 2800 MECHELEN

31/07/2015

*Uitgevoerd door:*

**de Crombrugghe & Partners n.v.**  
**Herrmann-Debrouxlaan, 54 b9**

**B-1160 BRUSSEL**

**Tel: 02 – 663 43 83**

**Fax: 02 – 663 43 84**

**E-mail: [info@decrombrugghe-partners.be](mailto:info@decrombrugghe-partners.be)**

*Taxateur:*

**Guibert de Crombrugghe**  
**FRICS**

*Opdrachtgever:*

**KBC Vastgoed**

*Dossiernummer: °153.779*



## Inhoudsopgave

<b>1. DOEL</b> .....	<b>3</b>
1.1 DOEL VAN DE OPDRACHT .....	3
1.2 WAARDEPEILDATUM.....	3
<b>2. BESLUIT</b> .....	<b>4</b>
<b>3. UITGANGSPUNTEN</b> .....	<b>5</b>
3.1 WAARDEDEFINITIES .....	5
3.2 TAXATIEMETHODEN .....	7
3.3 OVERIGE UITGANGSPUNTEN .....	9
3.4 LIGGING .....	14
3.5 INFORMATIEBRONNEN .....	15
3.6 AANVULLENDE OPMERKINGEN.....	16
<b>4. MARKTVERKENNING</b> .....	<b>17</b>
<b>5. BESLUIT</b> .....	<b>19</b>

## Bijlagen

1. Liggingsplan
2. Kadastrale uittreksels
3. Luchtfoto
4. Gewestplan
5. Beschrijvende fiche
6. Overstromingsgebieden
7. Foto's
8. Plannen

## 1. Doel

### 1.1 *Doel van de opdracht*

#### *Opdrachtgever*

KBC Vastgoed gevestigd te Havenlaan 12, B-1080 Brussel, heeft "de Crombrugghe & Partners" opdracht gegeven te taxeren:

**Een kantoorgebouw bestaande uit 8 bouwlagen en twee ondergrondse verdiepingen met parkings en archieven. De totale kantooroppervlakte bedraagt ± 12.936 m<sup>2</sup>, de ondergrondse archieven nemen ± 1.600 m<sup>2</sup> in beslag. Er zijn ongeveer 180 ondergrondse parkings bij dit kantoorgebouw.**

**Het gebouw is in volle eigendom doch een deel van de ondergrondse parkings op -1 maken deel uit van een mede-eigendom.**

**De totale perceelsoppervlakte (exclusief mede-eigendom) bedraagt 4.184 m<sup>2</sup>.**

**Het eigendom heeft als adres**

**Zwartzustersvest 24 te 2800 MECHELEN.**

#### *Doel*

De opdrachtgever wenst een waardebeoordeling van het goed door een onafhankelijke deskundige met het oog op :

- het algemeen strategisch beheer van betrokken vastgoedactiva
- het mogelijk onderbrengen van betrokken gebouwen in een vastgoedcertificaat

Hiervoor wenst hij inzicht te hebben in de onderstaande waarden.

**(a.) De economische markthuurwaarde.**

**(b1.) De marktwaarde, vrij op naam, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten.**

**(b2.) De marktwaarde, kosten koper, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten.**

**(c.) De "fair value" of "reële waarde", rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten**

### 1.2 *Waardepeildatum*

#### *Peildatum*

Als waardepeildatum is 31 juli 2015 gehanteerd.

## 2. Besluit

Rekening houdend met alle in dit taxatieverslag genoemde uitgangspunten evenals de richtlijnen van het RICS RedBook (met inbegrip van de “International Valuation Standards” uitgegeven door het IVSC) zijn de volgende afgeronde waarden getaxeerd:

**(a.) De economische markthuurwaarde.**

**1.470.000 €/per jaar**  
(een miljoen vierhonderdzeventig duizend euro op jaarbasis)

**(b1.) De marktwaarde, vrij op naam, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten.**

**30.320.000 €**  
(dertig miljoen driehonderdtwintigduizend euro)

**(b2.) De marktwaarde, kosten koper, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten.**

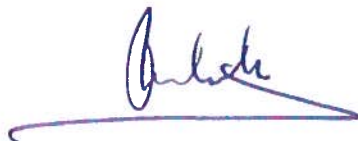
**27.540.000 €**  
(zevenentwintig miljoen vijfhonderdveertigduizend euro)

**(c.) De “fair value” of “reële waarde”, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten**

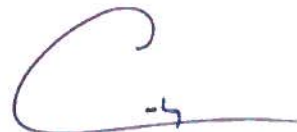
**29.580.000 €**  
(negenentwintig miljoen vijfhonderdtachtigduizend euro)

Aldus opgesteld te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Brussel, 11 september 2015,



Pascal Vanhumbecq  
MRICS



Guibert de Crombrugghe,  
msog FRICS

### 3. Uitgangspunten

#### 3.1 *Waardedefinities*

##### *Definities*

De navolgende waardedefinities liggen aan de basis van de waardebeoordeling.

- (a) De **economische markthuurwaarde** vertegenwoordigt het bedrag waarvoor een eigendom, of een ruimte binnen een eigendom, zou verhuren :
  - Op datum van de waardebeoordeling;
  - Tussen een gemotiveerde verhuurder en gemotiveerde huurder;
  - Aan voor het soort onroerend goed gebruikelijke voorwaarden;
  - In een transactie waarbij partijen geen banden hebben;
  - Mits een aangepaste publiciteit,
  - waarbij partijen met kennis van zaken, voorzichtig en ongedwongen handelden.

De beschouwde huurcontracten hebben in deze context volgende hoofdkenmerken :

- De huurder neemt alle belastingen en taksen voor zijn rekening.
- De geïndexeerde huurprijs wordt per kwartaal voorafgaandelijk betaald.

- (b.) De **marktwaarde, rekening houdend met de bestaande huurovereenkomsten**, wordt als volgt bepaald :

Het is het geschatte bedrag waarvoor het eigendom uitgewisseld zou worden

- op datum van de waardebeoordeling ;
- tussen een gemotiveerde koper en een welwillende verkoper ;
- in een transactie waarbij partijen geen banden hebben ;
- mits een aangepaste publiciteit ;
- waarbij partijen met kennis van zaken, voorzichtig en ongedwongen handelden.

Hierbij wordt beschouwd dat de koper de onroerende zaken aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten en alle daaraan verbonden rechten en plichten.

- (i) De waarde vrij op naam : Hierin zijn de kosten van registratie, notaris en eventuele BTW heffingen inbegrepen. Het is dus de totale som die een koper betaalt in een eigendomsoverdracht onder het regime van de registratierechten en eventuele BTW regeling.
  - (ii) De waarde kosten koper : Dit is de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW, indien toepasselijk. Het is dus het netto bedrag dat de verkoper ontvangt in een eigendomsoverdracht onder het regime van de registratierechten en de eventuele BTW regeling.
- (c.) De **reële waarde** of “**fair value**”, wordt door IAS bepaald als het bedrag waarvoor een actief uitgewisseld zou worden tussen partijen die met kennis van zaken, ongedwongen en zonder bijzondere al dan niet onderlinge belangen handelen. IVSC beschouwt dat aan deze vereisten voldaan wordt door het volgen van de (hierboven vermelde) Marktwaaarde definitie. De marktwaarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomens en kosten weergeven.

De koopkosten werden in deze context aangepast aan de marktfeiten. Na analyse van een groot aantal transacties werd door de werkgroep van deskundigen, die optreden voor beursgenoteerde vastgoedinstellingen, gekomen tot het besluit dat gezien “fiscal engineering” onder verschillende (overigens totaal wettige) vormen overwegend toegepast wordt, de impact van de koopkosten op belangrijk investeringsvastgoed dat een waarde van 2.500.000 € overstijgt, beperkt is tot 2,5 %. De waarde vrij op naam stemt overeen met de fair value met toevoeging van 2,5 % koopkosten. De reële waarde is dus te berekenen door de waarde vrij op naam te delen door 1,025.

Objecten die onder de drempel van 2.500.000 € liggen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten. De drempel van 2,5 miljoen € is inderdaad arbitrair en zal in de praktijk schommelen, afhankelijk van heel wat omstandigheden. Om naar waardebeoordeling toegepast te kunnen worden, zijn echter onvermijdelijk afspraken zoals deze nodig.

De waardebeoordeling houdt geen rekening met commercialisatiekosten eigen aan een transactie zoals makelaarslonen of publiciteitskosten.

## 3.2

### *Taxatiemethoden*

#### *Methoden*

De navolgende methoden liggen aan de basis van de waardebeoordeling.

#### **3.2.1. Huurwaardekapitalisatiemethode**

Bij de waardebeoordeling van een dergelijk investeringsobject werden de verschillende redeneringen gevolgd die actoren in betrokken markt er op na zouden houden om bepaalde verkoopsresultaten te vergelijken. De hierna volgende analyse is doorslaggevend gebleken in de waardebeoordeling.

De marktwaarde is daarom in dit geval bepaald aan de hand van de economische markthuurlaai van de verhuurbare vloeroppervlakten van de opstallen, gekapitaliseerd op basis van een onder de huidige marktomstandigheden reëel rendement.

Het toegepaste rendement stoeit op de beoordeling van de markt, de locatie en het onroerend goed en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren :

##### *Markt:*

- vraag en aanbod van huurders en kopers van vergelijkbaar onroerend goed
- ontwikkeling rendementen
- inflatieverwachting
- huidige rentestand en verwachtingen m.b.t. de rente-ontwikkeling

##### *Locatie:*

- omgevingsfactoren
- parkeermogelijkheden
- infrastructuur
- bereikbaarheid met eigen- en openbaar vervoer
- voorzieningen als openbare gebouwen, winkels, horeca, banken, scholen
- (bouw)ontwikkelingen van vergelijkbare onroerende zaken

##### *Onroerend goed:*

- gebruiks -en andere lasten.
- bouwaard en kwaliteitsniveau
- staat van onderhoud
- leeftijd
- locatie en representatie
- huidige en eventuele alternatieve gebruiksmogelijkheid

De contante waarde van het verschil van de actuele huuropbrengst en de getaxeerde markthuurwaarde is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomsten.

Er is rekening gehouden met eventuele kosten voor leegstand, waaronder huurderiving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten, publiciteits-, reclame- en marketingkosten met betrekking tot de verhuur, alsmede de kosten voor toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

### **3.2.2. Vergelijking van eenheidsprijzen**

De markthuurwaarde en marktwaarde worden in deze methode bepaald op basis van een rechtstreekse vergelijking van de nuttige oppervlakten van het betreffend eigendom, met gelijkaardig vastgoed. Daarbij worden eventuele correcties toegepast voor verschillen tussen de betrokken eigendommen.

In dit geval worden de gegevens afgewogen op basis van dezelfde marktgegevens als hierboven vermeld.

### 3.3

#### *Overige uitgangspunten*

##### *Scenario's*

Bij het bepalen van de waarden werd uitgegaan van onderstaande scenario's, te weten :

- Dat een institutionele of privé-investeerder belangstelling zou hebben voor het eigendom met het oog op een verdere verhuur op lange termijn.

##### *Configuratie*

Het gebouw wordt gekenmerkt door zijn statige ingang die op de kleine ring rond de stad en de Dijle uitgaat. Dit effect wordt echter enigszins getemperd door de de evenwijdige in en uitrit van de parkeergarage die een onderbreking vormt.

De ruime achterliggende inkomhal brengt hierdoor het voetgangersverkeer van de aan weerszijde van de garage-inrit gelegen inkomdeuren weer op een minder rationele manier samen.

Hetzelfde stramien trekt zich door op het gehele gebouw alwaar de ruime liften en noodtrappen recht tegenover elkaar doch op meer dan 10 m van elkaar verwijderd een ruime gemeenschappelijke ruimte doen ontstaan die moeilijk voor privaatieve doeleinden aangewend kan worden. Aldus geeft de netto/bruto verhouding een afwijking van nagenoeg 15 % wat veel en minder efficiënt te noemen valt. Naar dienstverlening voor het publiek is deze opzet dan weer bijzonder interessant gezien het de nodige wachtzones mogelijk maakt.

Deze omvangrijke gemeenschappelijke delen staan dat weer in relatie tot de uitgestrekte (H) vorm van de type- (of hoofd-) verdiepingen waar door vele binnenhoeken schemerzones ontstaan. Deze schemerzones op type verdieping bedragen meer dan 20 % wat dan weer hoog ligt voor kantoren in een provinciestad. De keukeninfrastructuur werd op het gelijkvloers vakkundig in die zone ingeplant.

De bovenste verdieping heeft dan weer een beperkte diepte op de ruime gemeenschappelijke centrale hal na. De gebogen dak-structuur die het raamwerk onderbreekt geeft aan deze verdieping een bijzonder aspect.

De gevelmodulatie is +/- 1,15 m wat op eerste zicht prima is naar onderverdeling in cellenkantoren. De plafond structuur en vooral de koelbalken werden echter niet volgens dit stramien ingeplant waardoor dit voordeel nagenoeg voor heel het gebouw teniet gedaan werd. Dit aspect moet echter in functie van het lange termijn huurcontract met de Regie der gebouwen beoordeeld worden.

De vrije hoogte in het gebouw blijkt uit enkele schaarse opmetingen die op een beperkt aantal verdiepingen uitgevoerd werd 3,10 m te zijn te vermeerderen met een 0,17 m valse vloer wat dus goed te noemen is voor de inplanting van hedendaagse technieken. Bij ontbreken van doorsnedeplannen werd hoe dan ook van dit gegeven uitgegaan.



De parkingratio van 1/70 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte is goed te noemen voor een stadslocatie.

Het gebouw bevat omvangrijke ondergrondse archiefruimten ten opzicht van het volume aan kantoorruimten. Deze waren niet toegankelijk de dag van het bezoek en werden als droge ruimten met vrijen hoogten conform aanpalende parkeerzones beschouwd.

#### *Eigendomstoestand*

Het kantoorgebouw is in eigendom van de vennootschap Mechelen City Center NV met als vestigingsadres Havenlaan 12 te 1080 Brussel. Uit de vestigingsakte van betrokken vennootschap en de basisakte van aanpalende mede-eigendom waarin zich een deel van de parkings bevinden blijken volgend elementen :

- Het tweede deel van de parking op niveau -1 maakt deel uit van een mede-eigendom aan de Lange Heergracht.
- Betrokken vestigingsakte en de basisakten nemen beiden dezelfde vermeldingen over betreffende erfdienstbaarheden. Het betreft een erfdienstbaarheid van doorgang. Deze heeft zowel betrekking op de bovengrondse gelijkvloerse doorgang (afgesloten met poort) tussen het kantoorgebouw en de achtergelegen residentiële ontwikkeling aan de Lange Heergracht als op de ondergrondse parking welke zowel via de Zwartzustersvest als via de Lange Heergracht toegankelijk is. Betrokken eigendom biedt dus derden doorgang, jaar in jaar uit via de ondergrondse parking.

Daarnaast melden deze akten bijkomstige erfdienstbaarheden van vestiging van technische ruimten voor tellers en verdeelstations die niet van doorslaggevend belang blijken te zijn.

- Een wijzigende basisakte vormt enkel 2 garages in parkeerplaatsen.

De waardebeoordeling gaat er verder, zoals gebruikelijk van uit dat de eigendomstitels geen enkele andere beperkende voorwaarden of erfdienstbaarheden bevatten die de waarde zouden beïnvloeden.

#### *Kadastrale aanduiding*

Gemeente	Adres	Afd.	Sec	Nummer	Oppervlakte perceel (m <sup>2</sup> )	Kadastraal Inkomen (€)
Mechelen	Zwartzustersvest 24	1	B	440 K2	4.184	* 189.601

*\* inclusief 15 parkings die niet in betrokken perimeter opgenomen werden en die gezien hun verkoop niet relevant zijn voor de koper van het gebouw(zijnde de Emittent van de vastgoedcertificaten).*

*Oppervlaktegegevens* De totale verhuurbare bovengrondse vloeroppervlakte bedraagt circa 12.936 m<sup>2</sup>, verdeeld over de begane grond en de verdiepingen. Er bevinden zich in totaal 180 ondergrondse parkeerplaatsen waarvan 5 parkings in dubbele rij achter een rij volwaardige parkings gelegen zijn :

	Kantoor +0,+1 (m <sup>2</sup> )	Kantoor (m <sup>2</sup> )	Archief (m <sup>2</sup> )	Totaal (m <sup>2</sup> )	Pkg int (u)
niv + 7		735		735	
niv + 6		1.177		1.177	
niv + 5		1.375		1.375	
niv + 4		1.449		1.449	
niv + 3		1.448		1.448	
niv + 2		2.152		2.152	
niv + 1	2.354			2.354	
niv + 0	2.246			2.246	
Totaal bovengronds	4.600	8.336		12.936	
niv -1					*148
niv -2			1.601		32
<b>TOTAAL</b>	<b>4.600</b>	<b>8.336</b>	<b>1.601</b>	<b>14.537</b>	<b>180</b>

\* waarvan 5 dubbele parkings

De oppervlakten werden overgenomen uit overgemaakte oppervlaktetabel (MECMCC\_bacs\_oppervlakteberekening.pdf). Er werd expliciet uitgegaan van een correcte berekening volgens de gangbare Belgische meetgebruiken zoals uitgegeven door de RICS Belium & Luxemburg, zijnde van as van de ramen tot as van de ramen en/of as van de blinde muren voor kantooroppervlaktes en binnenmuren voor archiefruimte. Steekproefsgewijze nameting op basis van digitale plannen die ter beschikking werden gesteld bevestigen deze oppervlakten.

#### *Huurtoestand*

Het gebouw is, op 390 m<sup>2</sup> op de zevende verdieping na, helemaal verhuurd aan 3 huurders. Dit zijn:

- +7: huurcontract KBC voor een oppervlakte van 345 m<sup>2</sup> en 8 ondergrondse parkings met opzegmogelijkheid in juni 2016.
- +6: 1.177 m<sup>2</sup> en 12 parkings gehuurd door Agentschap facilitair management op basis van 9 jarig vast huurcontract met vervaldag mei 2023 (gedeelte Jongerenwelzijn) en december 2023 (gedeelte Vlabel). Betaling op voorhand per semester.
- +0 -> +5: 11.024 m<sup>2</sup> in huur van de Regie der Gebouwe met aanvullend 1.601 m<sup>2</sup> ondergrondse archieven en 105 ondergrondse parkings met vaste looptijd tot juli 2031.

- Er worden tevens 25 ondergrondse parkings op basis van korte termijn huurcontract gehuurd (opzegbaar tegen 1/1/2017 en vervolgens tegen 1 januari van elk jaar erna mits 6 maand opzeg).

Het huurschema bij de rekenmodellen van dit verslag geeft de termijnen en huurprijs weer. Op datum van 31/07/2015 bedraagt de totale geïndexeerde jaarlijkse huur 2.025.878 €.

De huurgegevens werden nagetrokken op basis van voorgelegde kopieën van de huurovereenkomsten.

Er werd geen verder onderzoek verricht naar de financiële positie van de huurders. Er is aangenomen dat :

- de huurders financieel in staat zijn om aan hun verplichtingen te voldoen;
- er geen huurachterstand is;
- er geen sprake is van contractbreuk
- er geen sprake is van uitstel van betaling
- er geen sprake is van faillissement.

Gezien de aard van de huurders (bijna uitsluitend overheidsinstellingen) kan gesteld worden dat deze aspecten niet in vraag gesteld dienen te worden. Meer zelf, dat door het lange termijn-huurcontract van de hoofdhuurder betrokken pand als een bijzonder veilige investering beschouwd kan worden voor de nog lopende huurtermijn.

#### *Fiscale aspecten*

Alle belastingen en taksen met betrekking tot de gehuurde kantoorruimten zijn uitsluitend ten laste van de huurder zoals blijkt uit voorgelegde huurcontracten.

#### *Vergunningen*

Het Gewestelijk Bestemmingsplan “Mechelen” op datum van 05/08/1976 herneemt betrokken eigendom in “Woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde”. Betrokken pand maakt tevens deel uit van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen” van 18/07/2008 doch dit is van geen invloed op de actuele bestemming volgens het gewestplan. Op datum van 9 april 2002 werd een milieuvergunning voor 20 jaar uitgereikt. Op 18 januari 2006 werd hierop een aanvulling goedgekeurd naar aanleiding van de uitbreiding met een noodstroomaggregaat. De oorspronkelijke einddatum bleef evenwel onveranderd.

Een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt in zitting van 27 juni 2000 voor het oprichten van een kantoorcomplex. In zitting van 31 mei 2006 keurde het college van burgemeester en schepenen de 'as built' aanvraag (gezien kleine veranderingen tijdens het bouwproces) van MCC NV met betrekking tot betrokken gebouw goed. Bij de waardebeoordeling is ervan uitgegaan dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en/of vergunningen met betrekking tot het geschatte goed aldus aanwezig zijn en er bijgevolg op dit gebied geen investeringen nodig zijn.

*Huidige bestemming en alternatief gebruik* De huidige bestemming laat tevens een alternatief gebruik toe waarbij op stedenbouwkundig vlak de reconversie naar een residentiële bestemming mogelijk is. Naar ons gemeld werd is omvorming naar appartementen niet vanzelfsprekend doch het zou, volgens een studie (die om vertrouwelijkheidsredenen niet voorgelegd werd in het kader van deze taxatie) echter wel, mits structurele ingrepen binnen de mogelijkheden liggen.

*Uitbreidingspotentieel* Er is geen specifiek uitbreidingspotentieel voorhanden dat van belang zou kunnen zijn voor de waardebeoordeling.

*Milieu-aspecten* Bij de inspecties van het onderhavige onroerend goed is niet onderzocht of er materialen zijn gebruikt die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Een attest van 4 november 2005 bevestigt dat het gebouw volgens de regels van de kunst werd opgetrokken en dat er geen asbesthoudende producten werden gebruikt. Asbest is sinds 1998 trouwens verboden in de bouw. Er werd ook geen onderzoek verricht of gevraagd naar verontreiniging van de grond behorende bij de onroerende zaak (inclusief het grondwater) die schadelijk kan zijn, dan wel naar aanwezigheid van stoffen die anderszins de waarde zouden beïnvloeden. In het bodemattest van OVAM op datum van 19/10/2005 wordt gemeld dat er voor betrokken grond geen gegevens beschikbaar zijn in het register van verontreinigde gronden. Op eerste zicht zijn er hoe dan ook geen aanwijzingen dat dit het geval zou kunnen zijn. De waardebeoordeling maakt dan ook uitdrukkelijk abstractie van enige vorm van bodemverontreiniging.

*Bouwkundige en installatietechnische opname* De inspectie van het onroerend goed en de beoordeling van de bouwkundige elementen, technische voorzieningen, kwaliteit van de materialen geven een globaal beeld van de toestand.

Dit dient uitsluitend te worden gezien in het licht van de taxatie van de waarde op de waardepeildatum. Het is geen technisch onderzoek en er kan geen aansprakelijkheid aanvaard worden met betrekking tot de technische kwaliteiten van het project.

Behoudens opmerkingen in het verslag, zijn de gebouwen beschouwd als zijnde in goede staat van afwerking, rekening houdend met hun ouderdom en hun onderhoudstoestand.

Het draagvermogen van de ondergrond werd beschouwd als zijnde gebruikelijk voor de vermelde bestemming.

Het keuringsattest van de hoogspanningscabine (15/04/2014) meldt dat de installatie conform is aan de voorschriften (A.R.E.I. art. 272). In het keuringsattest van de laagspanningsinstallatie (05/08/2014) wordt melding gemaakt van een aantal inbreuken welke dienen verholpen te worden. Er wordt expliciet uitgegaan van de veronderstelling dat betrokken aanpassingen van geen invloed zijn op betrokken waardebeoordeling.

De verslagen van 'onderzoek voor herindienststelling van een personenlift' op datum van 03/7/2013, die volgden op risico analyse van 10/07/2012, melden geen opmerkingen. De volgende risico analyse dient uitgevoerd te worden op 10/07/2027.

### 3.4

#### *Ligging*

Betrokken kantoorgebouw bevindt zich op de kleine ring rond de stad tegenover het Dijlekanal op een 550 m van het treinstation Nekkerspoel en een 1.300 m van het hoofdstation van Mechelen. De ligging biedt uitstekende verbinding met de hoofdassen naar omliggende steden en de autosnelweg E19 Brussel-Antwerpen (op minder dan 3 km).

De onmiddellijke omgeving is voornamelijk residentieel te noemen doch de locatie van de ring rond de stad is gekenmerkt door openbare voorzieningen zoals politiekantoor, ziekenhuizen, schoolinstellingen en enkele kantoorgebouwen in de buurt. Een belangrijke speler als TELENET heeft trouwens ook zijn kantoren in de buurt.

Gezien de omvang van de stadskern (1,5 km doorsnede) is dit als een binnenstedelijke ligging te noemen zonder er de nadelen van te ondervinden.

### 3.5

### *Informatiebronnen*

#### *Informatie*

De taxatie is gebaseerd op:

- onze inspectie van het onroerend goed op 4 augustus 2015 door Guibert de Crombrugghe FRICS en Pascal Vanhumbeeck MRICS ;
- de door KBC Vastgoed verstrekte toelichtingen en ter beschikking gestelde gegevens zoals:
  - akte van oprichting MCC dd 16/03/2000.
  - Basisakte van 29/03/2000 en wijzigende basisakte van 16/03/2000.
  - huurcontracten zoals opgenomen in bijgaand huurschema
  - milieuvergunning klasse 2 18/01/2006
  - bodemattest OVAM 19/10/2005
  - autoCAD plannen [.dwg] MECMCC
  - stedenbouwkundige vergunning 27/06/2000, 31/05/2006
  - overeenkomst houdende de overdracht van aandelen” van 19 december 2005
  - inventaris gebouw ARCADIS GEDAS 10/08/2007
  - attest conformiteit bouw en asbest 4/11/2005
  - keuringsattest hoogspanningscabine (15/04/2014)
  - keuringsattest laagspanningsinstallatie (05/08/2014)
  - risico analyse liften 10/07/2012 en keuringsverslag liften 3/7/2013
  - verklaring asbestvrij van architect Dan Jonckers dd 04/11/2005
  - energieprestatiecertificaat [207,27 kWh/m<sup>2</sup>] dd 22/01/2009 zonder nauwkeurige identificatie (met bouwjaarvermelding 2000).
- schriftelijke en/of mondelinge informatie inzake:
  - de kadastrale kenmerken zoals sectienummers, kadastrale grootte, de eigendomssituatie en/of eventuele zakelijke rechten via de betrokken kadastrale directie ;
  - het vigerende gewestelijk bestemmingsplan ;
  - het eventuele aanbod van min of meer vergelijkbare objecten in de directe omgeving van het getaxeerde onroerend goed.

Deze inlichtingen werden als juist beschouwd. De waardebepaling gebeurt in de veronderstelling dat geen enkel element dat niet medegedeeld werd van aard is de waarde van het eigendom te beïnvloeden.

### 3.6 *Aanvullende opmerkingen*

*Bijlagen* De bijlagen zijn een integraal onderdeel van het taxatieverslag. De toegevoegde rekennota's dienen enkel ter illustratie van de weerhouden besluiten beschouwd te worden.

*Tenslotte* Het taxatierapport is bestemd voor de opdrachtgever, de betrokken controle-instellingen en de noden voor de ter beursstelling en bijhorende prospectus. Er wordt ten aanzien van de inhoud geen verantwoordelijkheid aanvaard jegens andere betrokkenen en slechts voor het doel van de opdracht.  
Het verslag werd opgemaakt conform het RICS RedBook (met inbegrip van de "International Valuation Standards" uitgegeven door het IVSC). De taxateur of schatter handelde in de hoedanigheid van onafhankelijke schatter.

## 4. Marktverkenning

MARKTOVERZICHT - MECHELEN (S1 2015)			
KERNCIJFERS			
Stock (m <sup>2</sup> )	In aanbouw	Projecten (m <sup>2</sup> )	Evolutie van de leegst.grd.
460.000	1.900	40.000	11,0%
HUURMARKT			
Take up (m <sup>2</sup> ) (2014)	Take up (m <sup>2</sup> ) S1 (2015)	Prime rent (€/m <sup>2</sup> /jr.)	Gewogen gemiddelde huurprijs (€/m <sup>2</sup> /jr.)
16.480 *	2.900	135	120
INVESTERINGSMARKT			
Gelvesteerde bedrag op de regionale kantorenmarkt in 2013 (€)	Gelvesteerde bedrag op de regionale kantorenmarkt in 2014 (€)	Prime yield (%)	Evolutie van het rendement
315.000.000	425.000.000	6,00%	→
* zwaarder verdeling: I/P = 2.750 m <sup>2</sup>			
POSITIONERING VAN HET EIGENDOM IN DE MARKT			
VIA EEN EINDGEbruiker			
Flexibiliteit van het gebouw	Grootchalig kantoorgebouw waarbij opdeling ideaal gezien per verdieping gebouwt gezien inpainting sanitair. Als eerder grootchalig te beschouwen binnen de Mechelse kantorenmarkt.		
Gemiddelde verhuurkoops termijn	1,5 jaar		
Profiel van potentiële huurders	Voornamelijk overheidsinstellingen		
Aantrekkingskracht van het gebouw voor een eindgebruiker	Locatie zichtbaar vanaf ring rond Mechelen met nabijheid station Nekkerspoel.		
Concurrerendvermogen eigendom	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Makkelijk bereikbaar via E-19 + R12 en openbaar vervoer (station Nekkerspoel)</li> <li>+ Centrumlocatie</li> <li>- Grootchaligheid en opdelingsmogelijkheden beperken aantal kandidaat-huurders iets belangrijker schermerzones op andere verdiepingen</li> <li>- Tal van concurrerende nieuwbouwprojecten in nabijheid van hoofdstation van Mechelen.</li> </ul>		
Concurrerende gebouwen	Rajihono Business Park	Grootchalig nieuwbouwproject op wandelafstand van station Mechelen	
	Henrik Consciencestraat 40-42	Nieuwbouw kantoren nabij station Mechelen (project zuidpoort II)	
	Mechelen Zuid + Mechelen Noord	Bedrijfszones met ruimtelijkeaanbod nabij E19 ter hoogte van Mechelen-Zuid en Mechelen Noord doch verder van station verwijderd	
VIA EEN INVESTERDER			
Kwaliteit huurders	Overvegend overheidsinstellingen + bank		
Gewogen gemiddelde vervalding huurcontracten	08/2028		
Zekerheid eigendom als een investering	Verwachte veroudering	Normaal. Oprijfsmissbudget van 50 €/m <sup>2</sup> (te indelveren) + btw te betalen aan hoofdhuurder in 2022. Diepgaande renovatie waarschijnlijk na allopen huidige hoofdhuurcontract met Regie.	
	Conformiteit als invest.	Goed. Hoofdhuurder met vast contract zonder opzegmogelijkheden.	
	Duur verkoop	1 jaar	
	Potentiële investeerders	Institutionele investeerders.	
Opmerkingen	Bijzonder concept, desijds waarschijnlijk op maat van de hoofdhuurder geconcepied		



Huurverrenties			
Datum	Huurder	Adres gebouw	Huur (€/m <sup>2</sup> /jr.)
14Q4	Nokia Solutions & Networks	Mechelen, Stationsstraat 100-200	503
13Q2	CSI Behring	Mechelen, Bedrijvenlaan 1-3-4	482
12Q1	Procter & Gamble	Mechelen, Bedrijvenlaan 1-3-4	1.681
13Q4	BVA	Mechelen, Stationsstraat 100-200	1.683
13Q1	Penik Opticians	Mechelen, Stationsstraat 100-200	618
13Q2	Conssroad Consulting	Mechelen, Schalenhoedreef 20 A-J	526
12Q2	Verhaeren Wegenbouw	Mechelen, Schalenhoedreef 20 A-J	1.889
13Q4	MMCD Benelux	Mechelen, Zandvoorststraat 47	1.545
14Q3	Cieliste	Mechelen, Hendrik Consciencestraat 1	540
15Q1	AVT Europe	Mechelen, Generaal De Wittelaan 9-21 (Intercity Business Park)	469
Huuraanbod			
15Q3		Mechelen, Blarenberghlaan 2B (nieuw project York Tower, te bouwen)	7.400
15Q3		Mechelen, Baatensstraat 68 A (nieuwbouw)	2.760
15Q3		Mechelen, Van Kerckhovestraat (nieuwbouw)	6.000
15Q3		Mechelen, Hendrik Consciencestraat 40-42 (nieuwbouw)	2.329
15Q3		Mechelen, Bedrijvenlaan 1-3-4	2.718
15Q3		Mechelen, Schalenhoedreef 20 A	5.390
15Q3		Mechelen, Zeuststraat (Rapheno Business Park, nog op te richten nieuwbouw)	34.800
15Q3		Mechelen, Zandvoorststraat 47 A & B	3.633
15Q3		Mechelen, Zandvoorststraat 27 C	1.019
15Q3		Mechelen, Zeuststraat 2B	110
15Q3		Mechelen, Hendrik Consciencestraat 1B	702
15Q3		Mechelen, Generaal De Wittelaan 9	4.171
Investeringsverrenties			
Datum	Investeerder	Adres gebouw	Opp. (m <sup>2</sup> )
14Q4	AG Real Estate	Gent, Fabiolaan (Lovingly gebouw)	38.000
14Q4	AG Real Estate	Antwerpen, Kervynlaan	130.000
14Q4	Geodiam	Konink, Kartuizerweg, 3	1.239
14Q4	AXA REIM	Leuven, Kolonel Bequaullaan 1 (nieuwbouw met 20% retail)	16.985
14Q4	Aldes	Gent, Sint-Levenslaan 23 (RAC Ter Plueten, verhuurd aan regie tot 2027)	15.700
14Q4	Arca Property Partners (Arca Management)	Diegem, Pegasus Park	81.500
14Q1	Private Investors	Hoeilaart, Terhulpsiestenweg, 6 (Rezendal)	5.041
14Q1	Baloise Belgium	Antwerpen, Uilensalvestraat 66/72	11.960
13Q4	Banarro	Antwerpen, Desguinlei 100	13.996
13Q4	Imregra Project Development	Antwerpen, Sint-Pietersvliet 7-9 (Tolhuus)	16.000
13Q3	Befirno	Antwerpen, Italiëlei 4 (BLT, 16,5 jr)	54.000
13Q3	Baloise Belgium	Antwerpen, Kervyn II (BLT, 18 jr)	11.000
13Q2	Private Investor	Konink, Prins Boudewijnlaan 5	6.945
11Q3	Mercator Verzekeringen	Mechelen, Blarenberghlaan 3C (Stephenson Plaza)	12.200
11Q4	Ebad Body	Konink, Veldkint 31-33	9.295
10Q2	Private Investor	Mechelen, Zwartzusterst 21-22 (Hof Van York)	4.740
			Init. rendement (% of Verkoopprijs (€/m <sup>2</sup> ))
			< 5%
			7,35%
			1,53%
			5,95%
			2,18% *
			10,10%
			8,75%
			2,34%
			* 765
			* 790
			6,47%
			5,10%
			7,75%
			6,80%
			11,20%
			10,25% (900 €/m <sup>2</sup> )

## 5.

### Besluit

Door zijn bijzondere configuratie blijft de huurwaarde als potentieel groot geheel in aanbod op de Mechelse kantorenmarkt beperkt op 100 €/m<sup>2</sup> jaar. Daarbij wordt een correctie toegepast op de onderste 2 verdiepingen met een groter aandeel van schemerzones.

- Het gebouw biedt blijkbaar een aan de overheid aangepast concept dat voor openbare dienstverlening geschikt is. Het heeft de grote troef over een lange termijn verbintenis te beschikken met de overheid. De enige risicofactor is een ondoordachte overdracht van bevoegdheden van het federaal naar het regionaal niveau waarbij de overheid zich toch moeilijk aan haar verplichtingen kan onttrekken.
- Het is een 10tal jaren oud en vergt, om de huurders voldoening te waarborgen en het saldo verhuurd te krijgen een voortdurende inspanning die niet uit het oog verloren mag worden. Het leegstandsrisico is na 8 jaren beperkt tot 15 %, doch dit moet desalniettemin in rekening genomen worden.
- Het aspect van mede-eigendom en doorgangsrecht, vooral via de ondergrondse garage vanuit aanpalende woonblokken zal in het verder beheer mee-behandeld moeten worden.

Daar waar rendementen op lange termijncontracten voor nieuwe “state of the art” duurzame hedendaagse gebouwen (3 sterren en meer volgens het \*systeem van de Vlaamse overheid) zeer scherp rond de 5,00 % staan dient betrokken object gezien zijn intrinsiek kenmerken vergeleken te worden met transacties zoals deze van BEFFIMO aan de Italiëlei in Antwerpen aan een rendementen van +- 6,50 % of AXA REIM aan de Begaultlaan in Leuven aan 6,00 % waarbij de ouderdom van het gebouw of de duurtijd van het contract in betrokken context gecompenseerd wordt.

Het equivalent rendement van betrokken pand komt aldus op ± 5,95 % te staan wat overeenkomt met een aanvangsrendement van ± 6,70 %

De hierna volgende huurschema's, actualisatie van de afwijkende huurinkomens en rekenmodel illustreren de parameters van de weerhouden besluiten.

Huurschema €	OPPERVLAKTEN (m²)				EENH. (u)		HUUR		HUUR OP JAARBASIS						
	Kantoor +0 en +1	Kantoor	Archief	Park. int.	Park. second.	BEGIN	EINDE	Volgende beziening (potentieel)	Contractuele huur/jaar €	Effectief Huur inkomen / jaar €	Kantoor +0 en +1	Kantoor	Archief	Park. int.	Park. second.
MCC															
	niv + 7														
	niv - 1		345		8		01/08/2010	31/07/2019	30/07/2016	56.788	56.788	143,7		900,0	
niv - 2															
AGENTSCHAP FACILITAIR MANAGEMENT															
	niv + 6														
	niv - 1		758		6		01/06/2014	31/05/2023	31/05/2023	78.873	78.873	96,9		900,0	
niv - 2															
"Jongerenwelzijn"															
	niv + 6														
	niv - 1		419		6		01/01/2015	31/12/2023	31/12/2023	44.958	44.958	94,4		900,0	
niv - 2															
AGENTSCHAP FACILITAIR MANAGEMENT															
	niv + 6														
	niv - 1														
niv - 2															
REGIE DER GEBOUWEN															
	niv + 5		1.375				01/08/2004	31/07/2031	31/07/2031	1.812.588	1.812.588	193,3	40,0	900,0	600,0
	niv + 4		1.449												
niv + 3		1.448													
niv + 2		2.152													
niv + 1	2.354														
niv + 0	2.246														
niv - 1				100	5										
niv - 2			1.601												
REGIE DER GEBOUWEN															
	niv - 1														
	niv - 2														
LEEGSTAND															
	niv + 7														
	niv - 1	390													
TOTAAL															
	verhuurd	4.600	7.946	1.601	145	5		verhuurd	2.025.878	2.025.878	90,0	100,0	40,0	900,0	600,0
	leegstand	0	390	0	30	0		leegstand	65.000	65.000	90,0	132,1	40,0		
TOTAAL	4.600	8.336	1.601	175	5		TOTAAL	2.091.878	2.091.878	gemiddelde huur					
		12.936	1.601	180											
		14.537													

NAW verschil afwijkend huurinkomen (EH-MHIW)		HUUR						Verschil (jr) Effectief Huurkosten - Markt Huurwaarde	Periode tot volgende huurherziening 1/08/15	NAW verschil		
		BEGIN	EINDE	Volgende herziening	(EH) Effectief Huurinkomen / jaar €	(GHV) Geschatte Huur Waarde	Verschil /periode					
MCC												
KBC BANK	n.v. + 7	01/08/2010	31/07/2019	30/07/2016	56.788			41.700	3.772	15.088	3.99	14.737
	n.v. - 1											
	n.v. - 2											
AGENTSCHAP FACILITAIR MAN.		01/06/2014	31/05/2023	31/05/2023	78.873			81.200	-1.164	-2.328	15.66	-14.880
	n.v. + 6											
	n.v. - 1											
	n.v. - 2											
"Jongerenwelzijn"												
AGENTSCHAP FACILITAIR MAN.		01/01/2015	31/12/2023	31/12/2023	44.958			47.300	-1.171	-2.343	16.83	-15.847
	n.v. + 6											
	n.v. - 1											
	n.v. - 2											
"Vlabel"												
REGIE DER GEBOUWEN		01/08/2004	31/07/2031	31/07/2031	1.812.588			1.213.440	299.574	599.148	32,00	6.351.480
	n.v. + 5											
	n.v. + 4											
	n.v. + 3											
	n.v. + 2											
	n.v. + 1											
	n.v. + 0											
	n.v. - 1											
	n.v. - 2											
REGIE DER GEBOUWEN		01/12/2007	31/12/2016	31/12/2016	32.672			22.500	5.086	10.172	2,84	14.079
	n.v. - 1											
	n.v. - 2											
LEEGSTAND												
	n.v. - 1											
verhuurd	geschat											
leegstand			verhuurd		2.025.878			1.406.140	306.097	619.738		6.349.569
TOTAAL	2,68 %		leegstand	(geschat)	66.000			56.000				
			TOTAAL	(geschat)	2.091.878			1.472.140		619.738		

MCC

Marktwaaarde verhuurd

Beschouwde parameters (munteenheid = € )	peildatum :	01/08/2015
markthuurwaarden op jaarbasis aantal betalingen (term.) /jaar	(bet. begin term.) Z	(1)
Kantoor	100,0 /m <sup>2</sup> /jr	
Kantoor +0 en +1	90,0 /m <sup>2</sup> /jr	
Archief	40,0 /m <sup>2</sup> /jr	
Park. int.	900,0 /u/jr	
Park. second.	600,0 /u/jr	
rendement	5,935 %	(2,92 %/per)
renovatie kosten	technieken	12,5 /m <sup>2</sup>
renovatie kosten	contractuele kost Z	60,0 /m <sup>2</sup>

Schatting van de jaarlijkse huurwaarden	m <sup>2</sup>	/m <sup>2</sup> (u)/jr	MHW	Huid. Hinz per jaar exc. Taxen
Kantoor	8.336	100,0	833.600	
Kantoor +0 en +1	4.600	90,0	414.000	
Archief	1.601	40,0	64.040	
Park. int.	(u)	175	157.500	
Park. second	(u)	5	3.000	
<b>Totaal</b>			<b>1.472.140</b>	<b>2.025.878</b>
<b>Kapitaalsate</b>				
	1.472.140 x 100 =		24.806.213	
	5,935%			
<b>Correcties</b>				
- voor huurverschil tov markthuurwaarden	@ 2,92%	/semester	6.349.569	
- renovatie kosten	brw incl	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	NAW	
	technieken	8.336	-12,5	-104.200
	contractuele kost 2022	11.024	-60,0	-661.440
	erelonen	10%		-76.364
				-842.204
NAW	tov	01/08/2022		-562.518
- leegstand	4,48 %			
NAW	66.000 /2 =	33.000	ged. 8 semester(s)	-239.185
NAW	makebaar	18,15% brw incl		-9.512
- kosten leegstand		3.300	ged. 8 semester(s)	-24.700
	Waarde vrij op naam			
				30.319.866
Aftek koopkosten	registratie rechten	10,00%	afgerond	30.320.000
				-2.754.272
	notaris	0,08%		
	total			-22.872
				-2.777.144
	Waarde kosten koper		afgerond	27.542.722
				27.540.000
	Fair Value		afgerond	29.580.357
				29.580.000

Splitsing van de waarde volgens eenheidsoprijzen	m <sup>2</sup>	/m <sup>2</sup> (u)
Kantoor	8.336	1.870
Kantoor +0 en +1	4.600	1.685
Archief	1.601	750
		1.200.750
Park. int.	(u)	175
Park. second.	(u)	5
		16.840
		11.225
		2.947.000
		56.125
	Waarde kosten koper	
		27.543.195

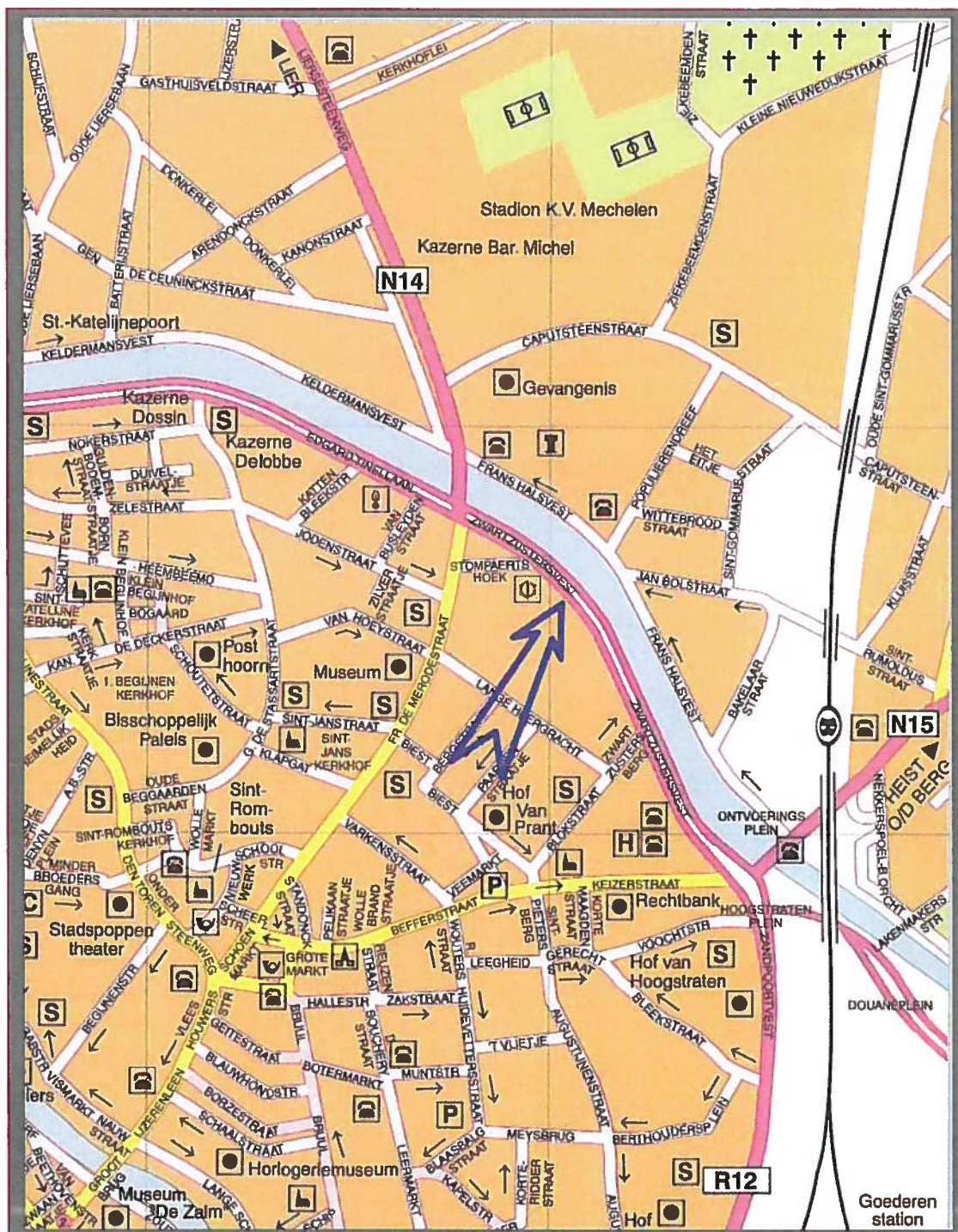
## Bijlagen

1. Liggingsplan
2. Kadastrale uittreksels
3. Luchtfoto
4. Gewestplan
5. Beschrijvende fiche
6. Overstromingsgebieden
7. Foto's
8. Plannen

# 1. LIGGINGSPLAN

MECHELEN

Zwartzustersvest 24





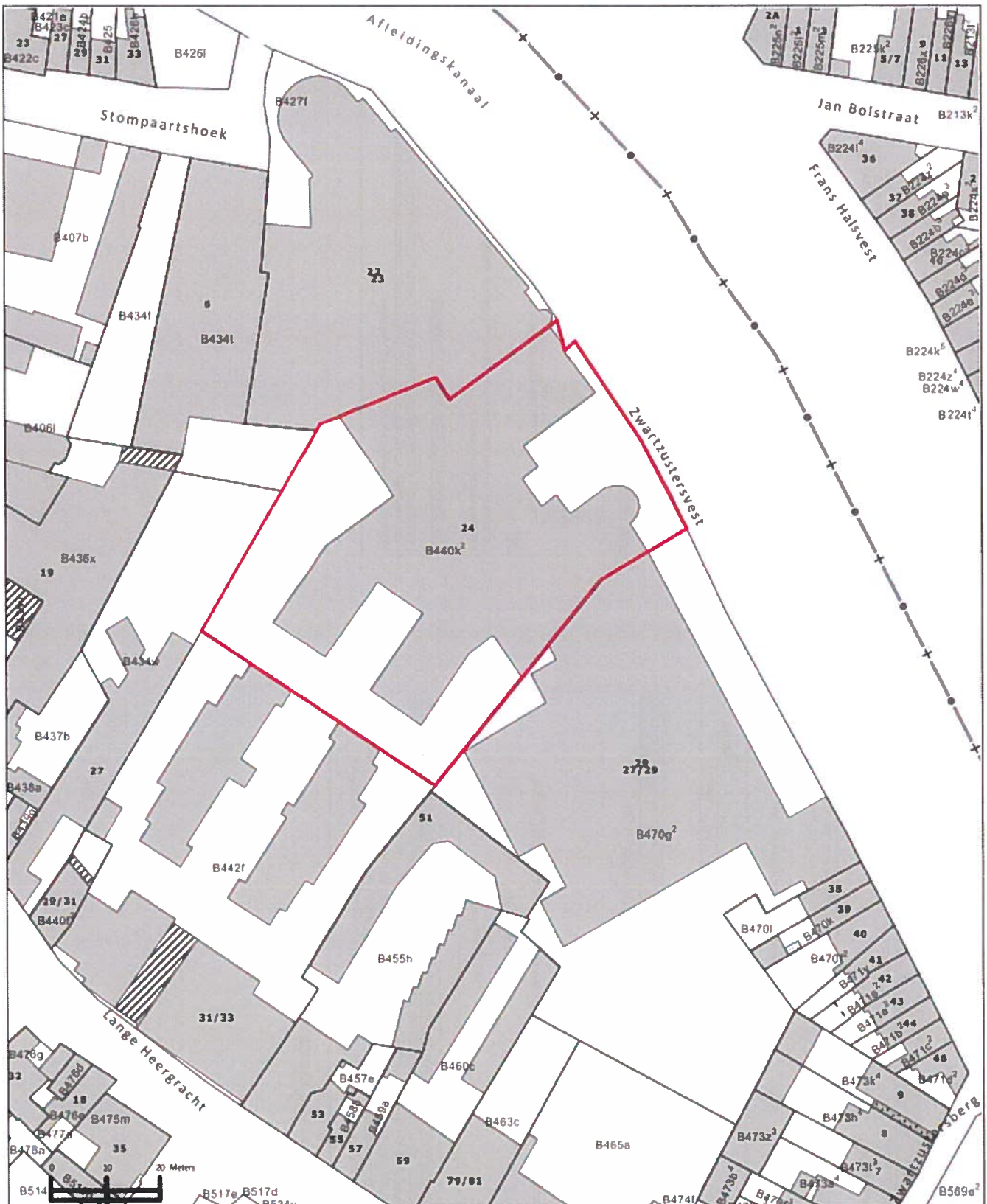
## 2.KADASTRALE UITREKSELS

Centré sur: MECHELEN 1 AFD

Administration générale de la Documentation patrimoniale

Situation Dernière situation fiscale. (01.01.2015)

Echelle: 1/1000



© 31.07/2015 Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. L'usage public du présent document, non officiel, est soumis à l'autorisation écrite préalable délivrée par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, qui est seule compétente pour en délivrer un extrait officiel.





**001 EIGENAAR(S) EN RECHTEN**

BV NV7 MECHELEN CITY CENTER  
 1080 Sint-Jans-Molenbeek Herentlaan 12

**001 KADASTRALE / PATRIMONIALE PERCELSINFORMATIE**

12025 MECHELEN 1 AFD  
 ZWARTZUUSTERSVEST 24

Status : Gekadastraard Jaar einde opbouw : 2004

Sociale of Perceelnr	Perceel	Aand. gezinsh	Oppervlakte	PMW	Klassering Kf	Code Kf	Einde vrijstelling
B440 K2	P001	KANTOORGEBOUW	41 A 84 CA T			ZL	19901


**OVERZICHT VAN HET DOCUMENT**

Gevraagde informatie : Lijst - Percelen per eigenaar ; met fiscale gegevens en beperkte lijst

Motivering van de aanvraag : Andere :  
 Bewerkingstoestand op : 01/01/2015  
 Kosten : 5.50 €

Gelijkvormig verklaard met de gegevens uit de patrimoniumdocumentatie door HELSEN KAREN

Datum : 05/08/2015

Handtekening 

**Conformiteit - verantwoordelijkheid van de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie (AAPD)**  
 De AAPD reikt de informatie uit die zij bezit. De gebruiker moet de nodige voorzorgen in acht nemen en alleen hij is aansprakelijk voor eventuele schade die uit het gebruik van die gegevens kan voortvloeien. De uitgereikte informatie geldt als aanvaard door de gebruiker, tenzij deze binnen de 10 werkdagen na ontvangst, schriftelijk kennis geeft van de gebreken in de informatie aan de AAPD. Indien de uitgereikte informatie een aan de AAPD toe te rekenen fout bevat, wordt kosteloos een verbeterde versie van de informatie ter beschikking gesteld.

Voor toelichting, zie de bijgevoegde VERKLARENDE NOTA.

**KI**

Het bedrag van het (niet geïndexeerde) kadastraal inkomen, uitgedrukt in euro.

**Einde vrijstelling**

Als een datum staat aangeduid betekent dit dat de vrijstelling van de onroerende voorheffing op die datum vervalt. Als M&O voor onbepaalde tijd wordt vrijgesteld van onroerende voorheffing, wordt dit - enkel voor het Vlaamse Gewest - aangeduid onder de vorm van 1.1.0000.

**Status**

De meest voorkomende zijn:

- **Gereserveerd** : het perceelnummer werd gereserveerd, om als identificatie in een nog te verkrijgen authentieke akte te worden gebruikt. In dit geval wordt geen KI vermeld.
- **Gereserveerd-geactueerd** : idem gereserveerd maar reeds opgenomen in basisakte of verkavelingsakte.
- **In afwachting** : betreft private entiteiten nog niet in gebruik genomen of verhuurd. In dit geval wordt geen KI vermeld.
- **Gekadastraard** : de patrimoniumdocumentatie is bijgewerkt.
- **Gekadastraard - niet afbaling** : perceel dat één of meerdere terreingedeelten bevat die aan verschillende eigenaars toebehoren. Deze delen worden niet op plan afgebeeld bij gebrek aan afbaling of opmetingsplannen die de ligging ervan vastleggen.
- **Opgelet** : de voor dit perceel vermelde rechten zijn niet altijd correct. Zie percelen "niet afgepaald" voor de rechten.
- **Niet afgepaald** : perceel dat niet op plan werd afgebeeld bij gebrek aan afbaling. Deze percelen zijn gekoppeld aan een perceel met status gekadastraard - niet afbaling. De vermelde rechten zijn correct.

**Jaar einde opbouw**

0001: vóór 1850  
 0002: van 1850 tot 1874  
 0003: van 1875 tot 1899  
 0004: van 1900 tot 1918  
 0005: van 1919 tot 1930  
 Vanaf 1931 wordt het volledige jaartal aangeduid.

**M\***

De code M\* naast het "jaar einde opbouw" betekent dat het perceel materieel en onuitlage (M&O) bevat - of kan bevatten - dat niet belastbaar is in de OV.

**BIJWERKINGSTOESTAND OP OP ddr/mm/jjjj**

Het uittreksel vermeldt de gegevens zoals zij in de patrimoniumdocumentatie van die datum voorkomen. Het is mogelijk dat die gegevens nog niet de actuele toestand van het goed weergeven. Het kan ook dat het kadastraal inkomen in herziening is ingevolge een bezwaar.

## VERKLARENDE NOTA

### EIGENAAR(S) EN RECHTEN

Aanduiding van de eigenaar(s) met hun rechten en, in voorkomend geval, de datum waarop die rechten vervallen.  
 Als echtheden in gemeenschap eigenaar zijn, worden hun namen verbonden door het teken "&".  
 De afkortingen van de meest frequente rechten zijn:

VE: volle eigendom  
 BE: biete eigendom  
 VG: vruchtgebruik

OPSTAL: opstal  
 GEBR/BEWON: gebruik/bewoning  
 ERFP: erfpacht

### PERCEELSINFORMATIE

#### Perceelnummer

Het kadastraal perceel wordt geïdentificeerd door de kadastrale afdeling van gemeente, de sectie, een grondnummer, evenueel een bisnummer, een afkenningscode en mogelijk een numerieke exponent.  
 Bijvoorbeeld: 21614 Ukkel 4 afd., sectie E 262 K6, waarbĳ 21614 staat voor het nummer van de kadastrale afdeling.

#### Partitie

Wanneer voor een kadastraal perceel een meer nauwkeurige identificatie nodig is, bijv. voor appartementsgebouwen, dan wordt het opgesplitst in een kadastraal planperceel en één of meer kadastrale patrimoniale percelen. In dat geval kan, per onroerend object waarop een eenheid van recht wordt uitgeoefend, de voormelde identificatie worden uitgebreid met een partienummer.

Bijvoorbeeld: 21614 Ukkel 4 afd., sectie E 262 K6 P0004.

Het partienummer staat niet vermeld op het kadastraal percelenplan.

#### Aard - Datzif(s)

Aan de kadastrale aard mag geen stedenbouwkundige betekenis worden toegekend.  
 Het teken # geeft verkort de ligging en de samenstellende delen van het hoofdbestanddeel weer, zoals aangeduid in de basisakte.  
 Bijvoorbeeld: PRIVATIEF DEEL# AS/CLJK9-G9 (Appartement, op de 5<sup>e</sup> verdieping, centrum links, keider 9 en garage 9).

#### Oppervlakte (uitgedrukt in HA, A en CA)

Letter « T » : de oppervlakte is gesteund op een opmetingsplan, gehecht aan de akte.  
 Letter « V » : de oppervlakte is gesteund op een meting, door de administratie uitgevoerd.  
 Letter « N » : het kadastraal inkomen (KI) van deze oppervlakte is vrijgesteld van onroerende voorheffing (OV).

#### P&W

Een code Px of Wx duidt aan dat het perceel geheel of gedeeltelijk is gelegen in het gebied van een polder of een watering, waarbĳ x staat voor een cijfer of letter, dat refereert naar de betrokken polder of watering. Een letter D staat voor een afgeschafte polder. Een letter E voor een afgeschafte watering.

#### Klassering KI/ha

Klassering van het ongebouwde perceel en haar corresponderende kadastraal inkomen per hectare.

#### Code KI (kadastraal inkomen)

De code KI is samengesteld uit twee posities.

#### Eerste positie:

- 1: gewoon - ongebouwd
- 2: gewoon - gebouwd
- 3: nijverheid - ongebouwd (of ambacht of handel met materieel en outillage - M&O)
- 4: nijverheid - gebouwd (of ambacht of handel met M&O)
- 5: M&O op een ongebouwd perceel
- 6: M&O op een gebouwd perceel

#### Tweede positie:

- F: belastbaar KI  
 G, H, P, Q: KI (of gedeelte KI) vrijgesteld van de OV op basis van wettelijke bepalingen  
 J: niet vastgesteld KI (of vastgesteld KI niet belastbaar in de OV betreffende een gebouw dat niet in gebruik werd genomen of verhuurd vóór 1 januari van het aanslagjaar)  
 K: voortloppig KI van een gebouw dat in gebruik werd genomen of verhuurd vóór de volledige voltooiing  
 L: gedeeltelijk voortloppig KI van een nieuw onroerend goed dat technisch werd ontworpen en opgericht om per onderscheiden gedeeltes te worden verkocht (bv. appartementen)  
 X: KI vrijgesteld ingevolge een bijzondere bepaling van een Gewest

### 3. LUCHTFOTO

MECHELEN

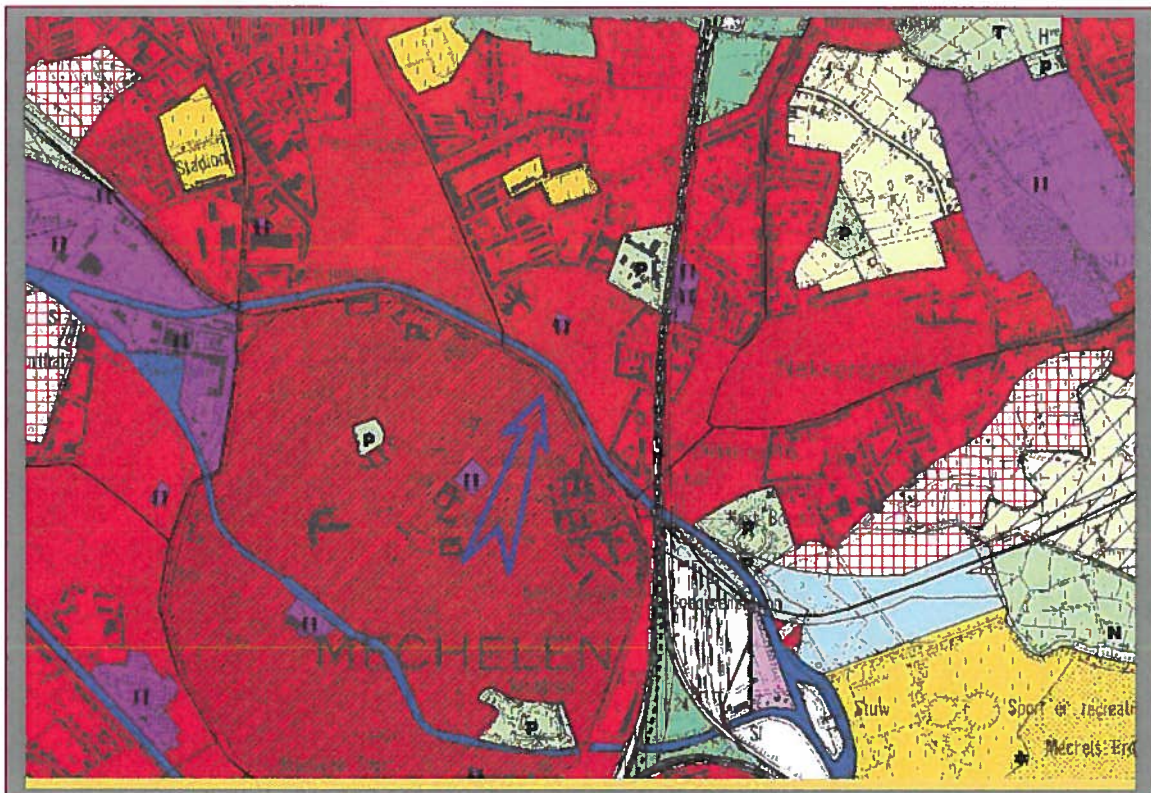
**Zwartzustersvest 24**



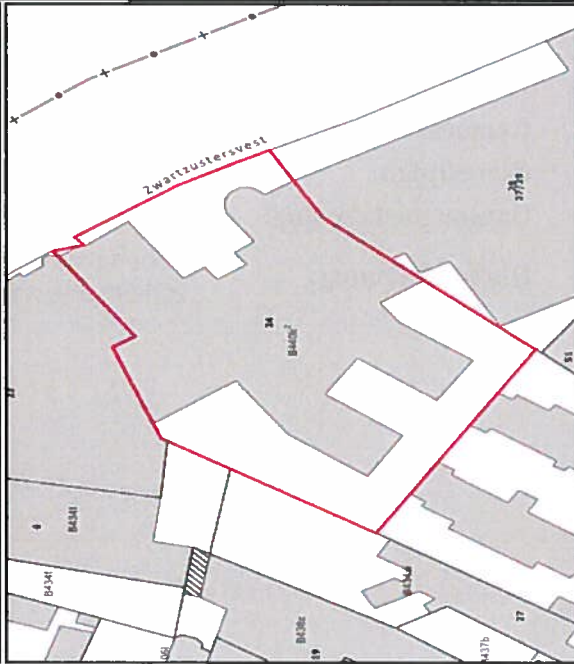
## 4. GEWESTPLAN

MECHELEN

**Zwartzustersvest 24**



<b>Gemeente</b>	MECHELEN
<b>Gewestplan:</b>	Mechelen
<b>Datum goedkeuring:</b>	5/08/1976
<b>Hoofdbestemming:</b>	Woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde



### Identificatie

Postcode: 2800 MECHELEN  
 Adres: Zwartustersvest 24  
**Kadastrale gegevens**  
 Afdeling: 1 Oppervl.: +/- 1.148 m<sup>2</sup>  
 Sectie: B Kl: +/- 189.601 €  
 Nummer 440 K 2 Rechten: Volle eigendom  
**"Gewestplan"**  
 Naam: Mechelen  
 Datum: 05/08/76  
 Bestemming: woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde  
 Andere Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen plannen: (18/07/2008)  
 Stedebouwkundige vergunning:  
 Datum: 27/06/2000  
 Milieu vergunning:  
 Datum: 18/01/2006  
 Vervaldatum: 9/4/2022

### Oppervlakten

Kantoren:	12.936 m <sup>2</sup>
Werkplaatsen:	0 m <sup>2</sup>
Polyv. ruimten:	0 m <sup>2</sup>
Archief ruimten:	1.601 m <sup>2</sup>
Winkels:	0 m <sup>2</sup>
Woning:	0 m <sup>2</sup>
Diverse:	0 m <sup>2</sup>
Parkings buit:	0 u.
bin.:	180 u.

### Zichtbaarheid

**Zichtbaarheid:** Van plaatseijk belang  
 Gehele complex steekt iets uit in de massa

**Oriëntatie:** Gebouwbenummering

**Nabije omgeving:**  
 Historische stadskern van Mechelen + buitenwijken.

**Representativiteit:** Van 50.000 tot 100.000 inw.

**Aantrekkingskracht:** Landelijke organisaties

**Naburige functies:**  
 Stadscentrum

**Veiligheid:** Beperkte sociale controle op bepaalde uren  
**Geuldshinder:** Luidruchtig stedelijke verkeersassen

**Uitbreidingspotentieel:** Onbestaand

### Met eigen vervoer:

**Nabijheid van verkeersassen:** Minder dan 500 m

**Hoofdbestemmingen:** Stadscentrum + naburige stad + randgemeenten  
 Ring om Mechelen aan voorzijde gebouw.  
 Oprittencomplex Mechelen-Noord (E19) op ± 2,5

**Verkeersbelemmering:** Tijdens de spitsuren

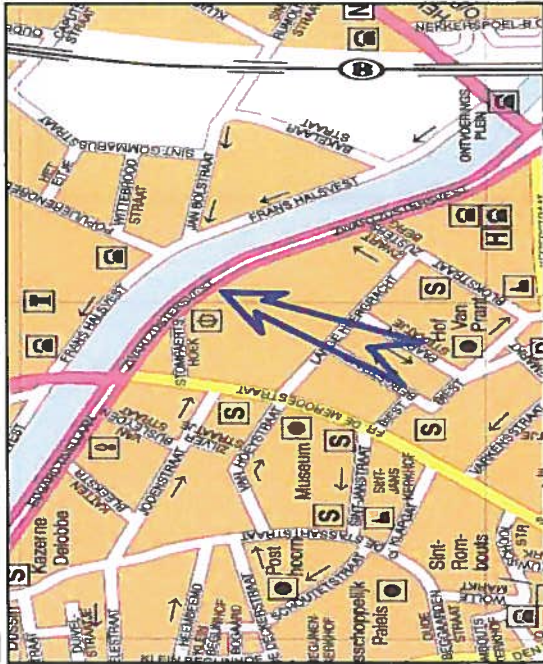
### Openbaar vervoer:

**Trein/Tram/Bus/Metro:** Bus, trein.

**Hoofdbestemmingen:** Stadscentrum + naburige stad + randgemeenten

**Nabijheid:** Station of tram/bus stop op minder dan 500 m

Station op as Antwerpen-Brussel. Bussen richting centrum, Heist-op-den-Berg, Lier, Tremelo,



**Configuratie**

Aantal bouwiagen: 10  
 -2 -> +7 (+ technisch)

Vrije hoogte +0: 3,25 m

Vrije hoogte verdiep: 3,1 m

Diepte: m

Draagkracht vi: tussen 200 en 300 kg/m<sup>2</sup>

Gevelmodulatie: aanpassingsmogelijkheid elke 1,10 m

Aandeel sombere zones: tussen 30 % en 20 %

Mogelijke verdeling van het gebouw: > 900 m<sup>2</sup> (% netto / bruto oppervl.)

Ratio netto/bruto: tussen 10 en 15 % (u. pkg / m<sup>2</sup> bovengrond)

Ratio parking: tussen 1/50 en 1/100

**Ruwbouw:** Bouwjaar: 2004  
 Renovatie jaar:

Struktuur: Beton

**Gevel:** Natuursteen of crepi (+ isolatie)

Ramen en poorten  
 Grondstof: Aluminium

**Bewegings-vrijheid:** Enkel openend of vast

**Beglazing:** Dubbel glas zonerend

% **gevellicht oppervl.:**

**Dak:**

**Vorm:** Plat dak + gebogen dak

**Bedekking:** Roofing + grind+ isolatie + beton of geprofileerde sandwichepanelen

**Uitrusting**

**Warm:** Jaar: 2001  
 Vermogen: 521 + 304 kw

Gas  
 Klimaatbalken

**Koeling:** Jaar: 2004  
 Vermogen: 639 kw

Koelbalken in plafond  
 R407C

**Ventilatie:** Mechanisch (gedwongen)  
 Vermogen: 45435 m<sup>3</sup>/h  
 0,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/h

**Technische kenmerken (vervolg)**

**Lift(en):** 3 Jaar: 2004  
 Vermogen: 1.000 + 1\* 1.500 Kg

**Brandvoorziening:** Brandhaspels

**Bekabeling:** Valse vloeren

**Specifieke uitrusting:**

**Laadkaai:** niet aanwezig 175 KVA

**Generator:** aanwezig

**Toegangscontrole:** aanwezig

HS Cabine : 800 KVA

Levenslijn + gondel (120 kg,2005) voor reiniging gevel.

PE Afvoeren

**Afwerking:**

Standaard hedendaags

Geschilderde muren met glasvezelbehang. Vloeren in linoleum tegels of vasttapijt. Plafonds met ingebouwde TL verlichting. verlichtingBetegeelde lifthal.

**Inkomhal:** Natuursteen met eenvoudige decors

**Sanitaire uitrusting:** Eenvoudige uitrusting + volledig betegeld

**Elementen voor gehandicapten:** aanwezig

**Onderhoudsniveau:** Normaal

**Energie certificaat:**

**E-peil:** Ja  Nee  270

**K-peil:** Ja  Nee  U-peil: Ja  Nee

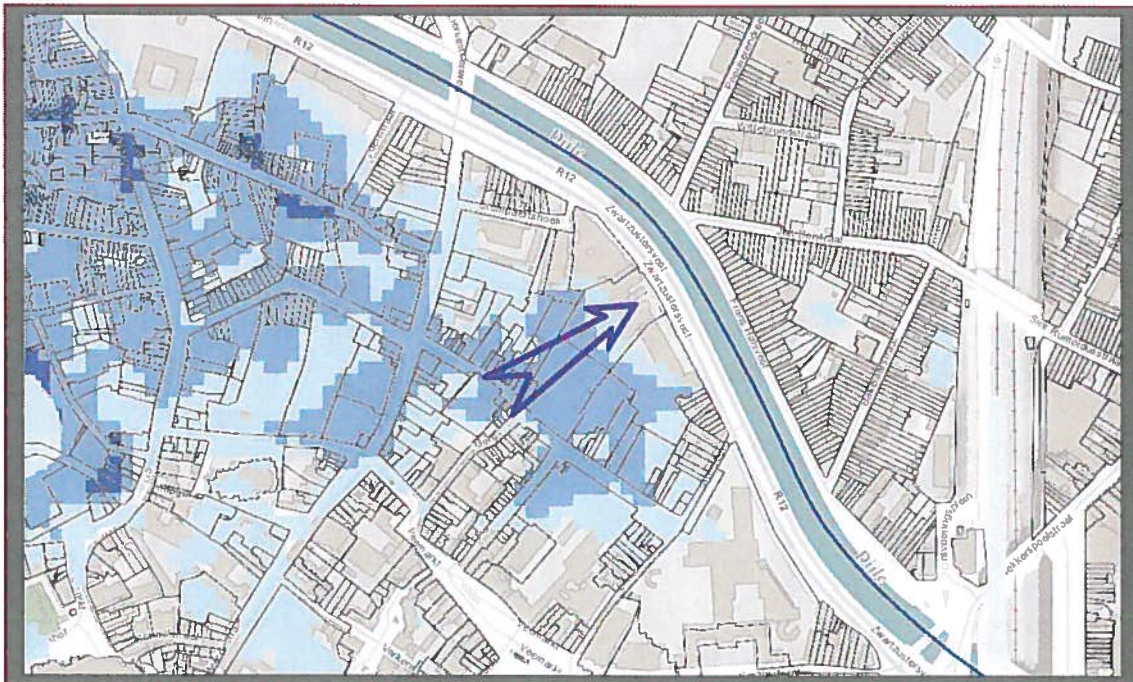
**Gebreken:**

**Algemeen:** Warme keuken en cafetaria op gelijkvloers. Inplanting koelbalken maakt flexibele opdeling minder evident. Ruime liftenhal zorgt voor verlies aan functionele ruimte.

## 6. OVERSTROMINGSGEBIED

MECHELEN

**Zwartzustersvest 24**



## 7.FOTO'S

MECHELEN

Zwartzustersvest 24



*Voorgevel met inrit parking.*



*Achtergevel midden.*





*Leegstande kantoren +7.*



*Kantoren +6.*



*Kantoren middenstuk achteraan.*



*Achtergevel midden.*



*Liftenhal.*



*Inkomhal.*



***Sanitair.***



***Keuken & eetzaal.***



***Ingang parking.***



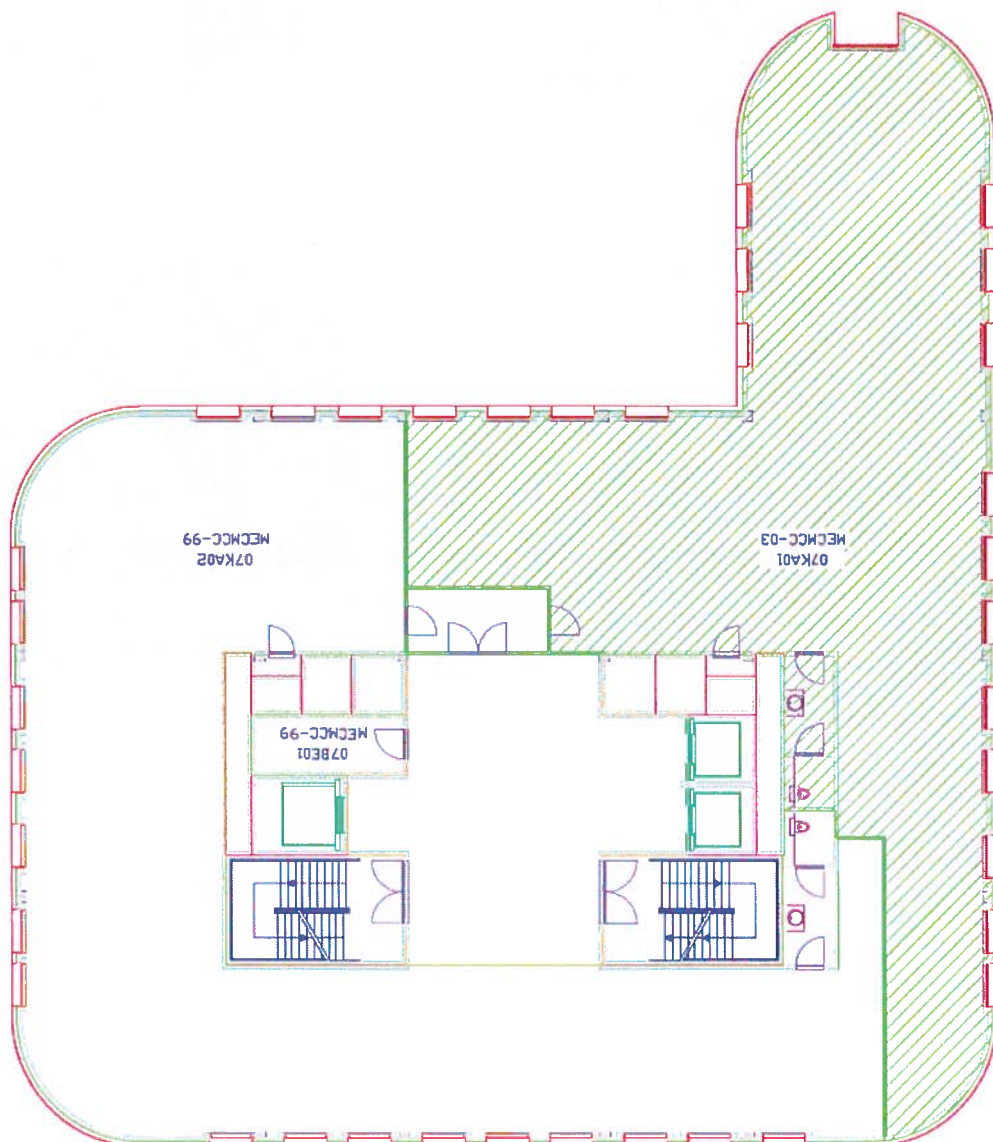
***Ondergrondse parking.***

# 8. PLANNEN

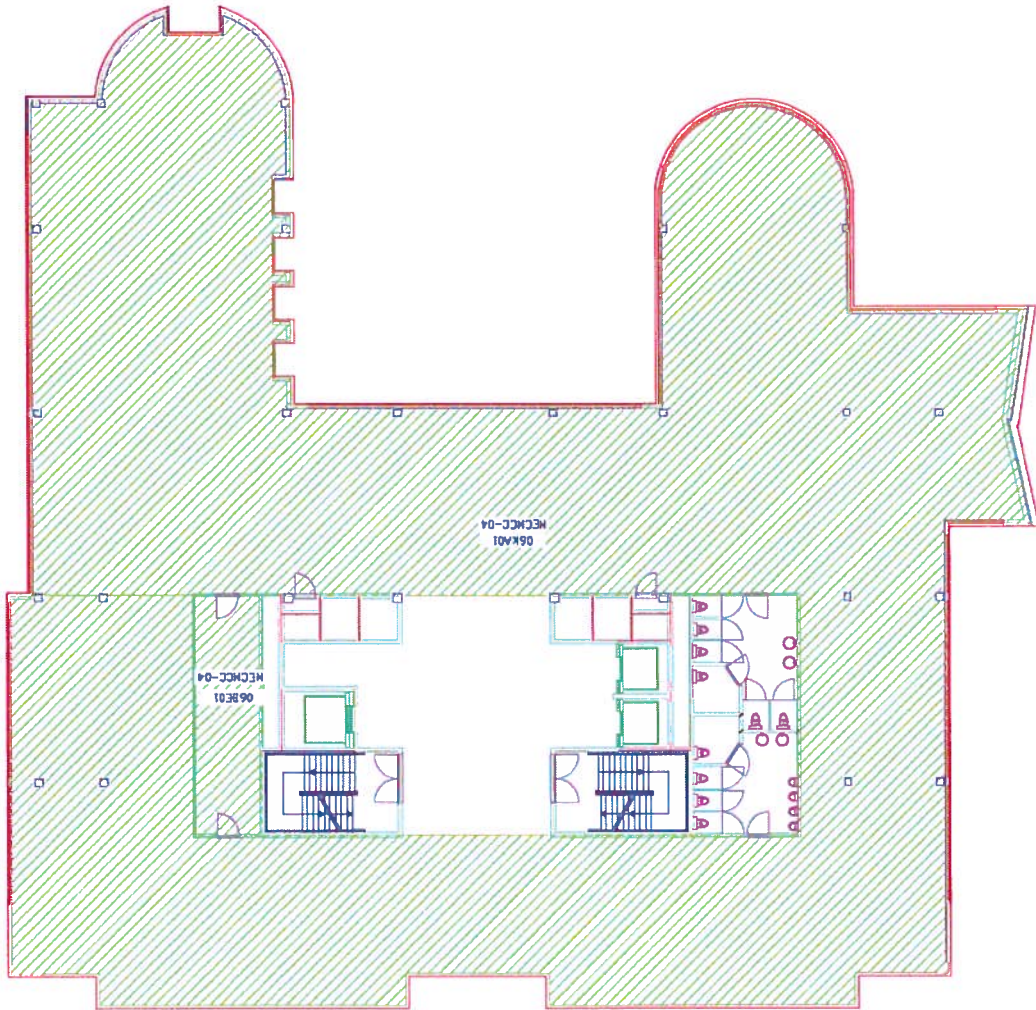
MECHELEN

Zwartzustersvest 24

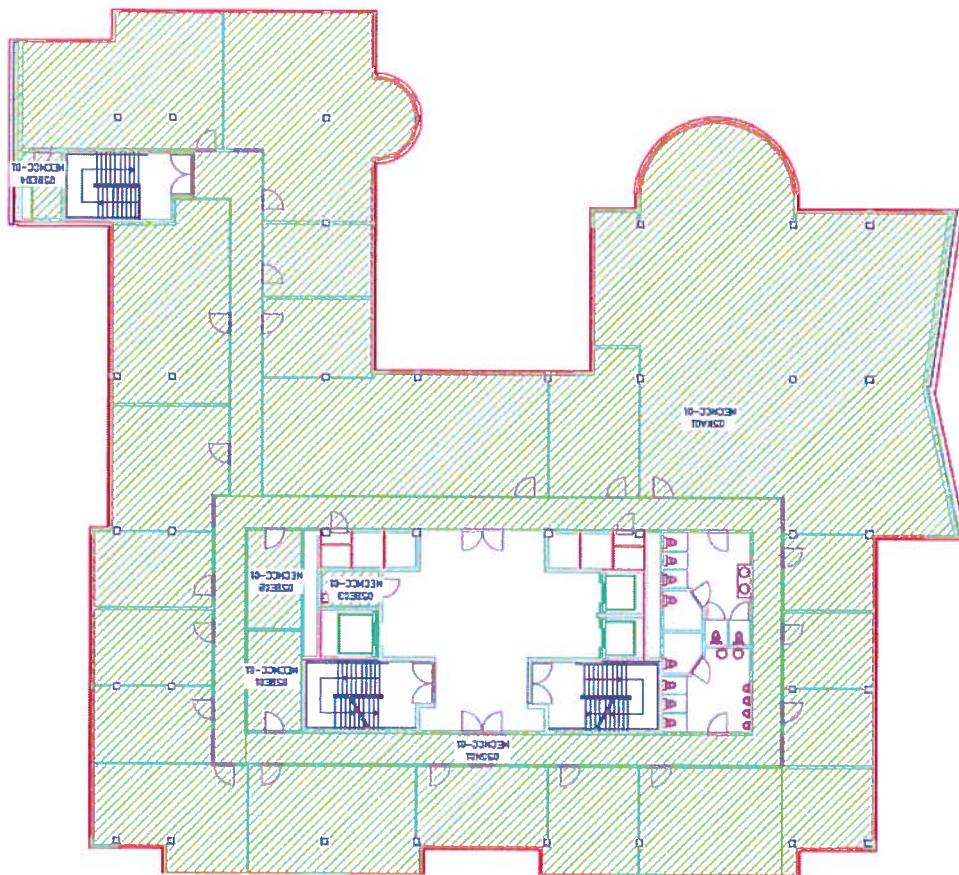
NIV +7



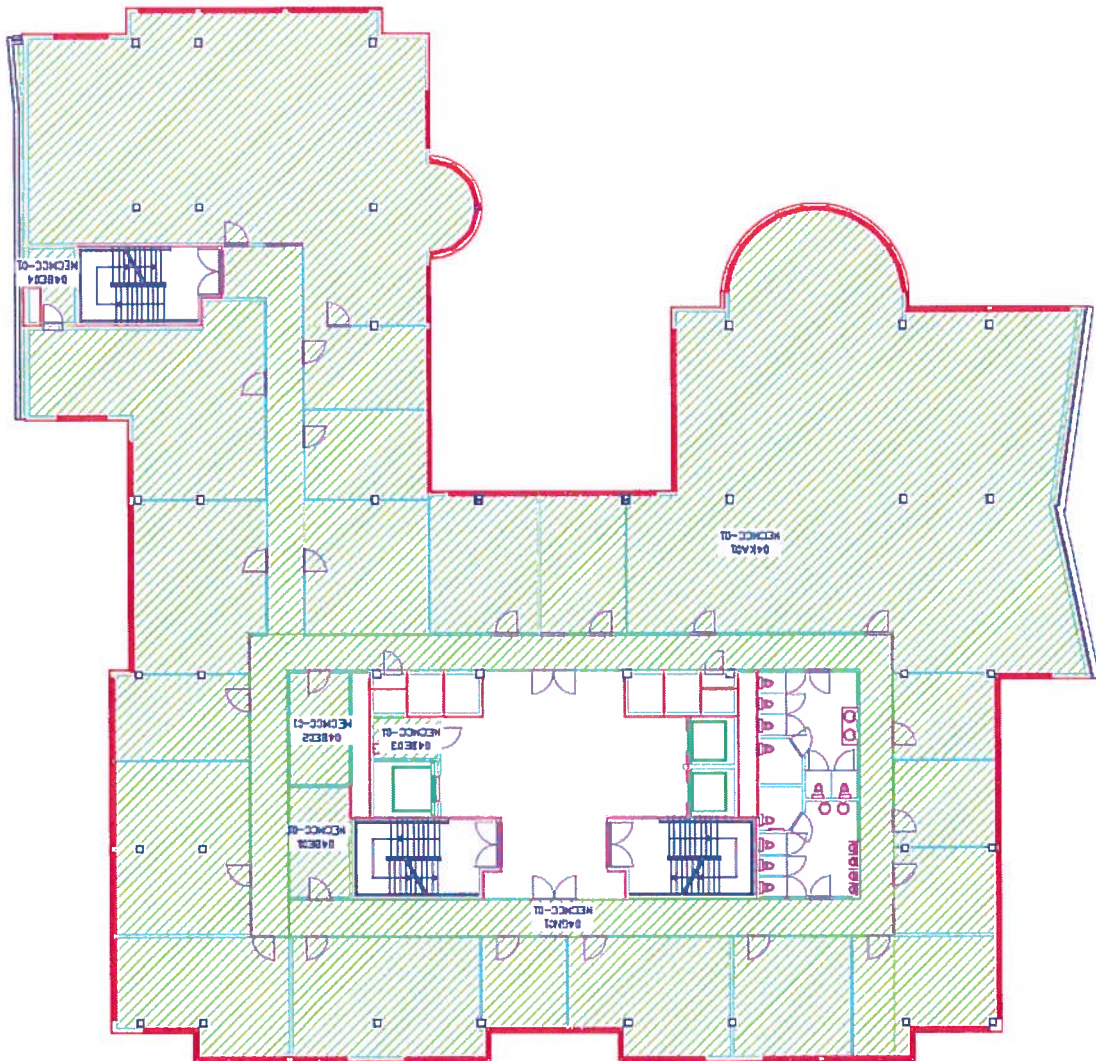
NIV+6



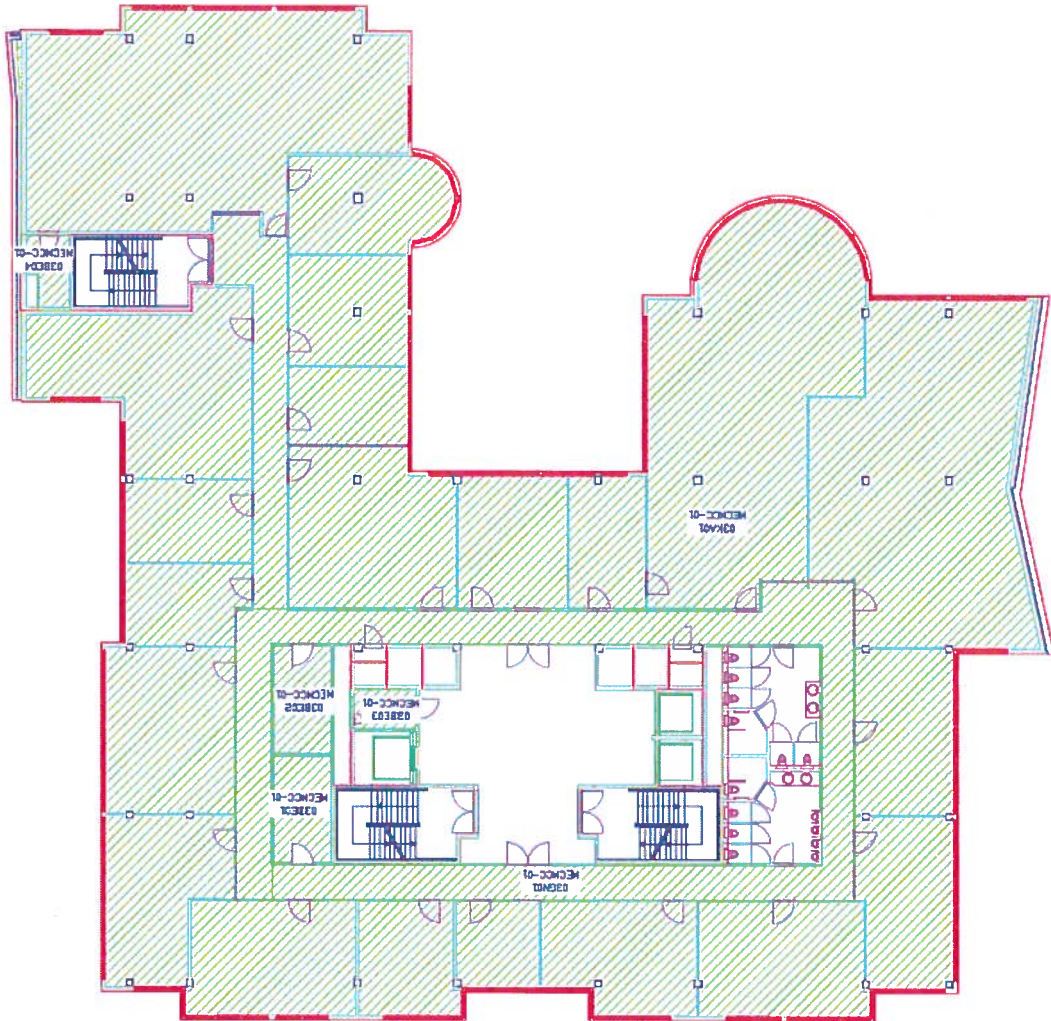
NIV+5



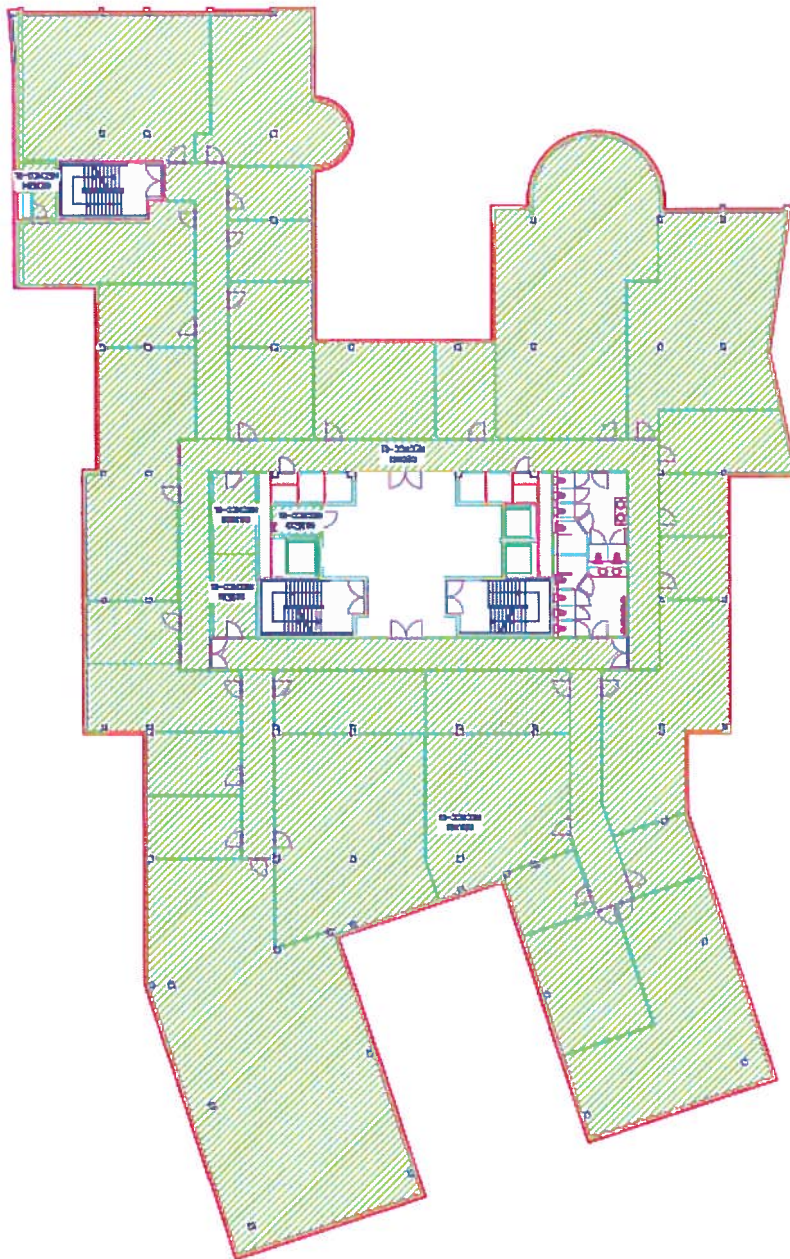
NIV+4



NIV+3

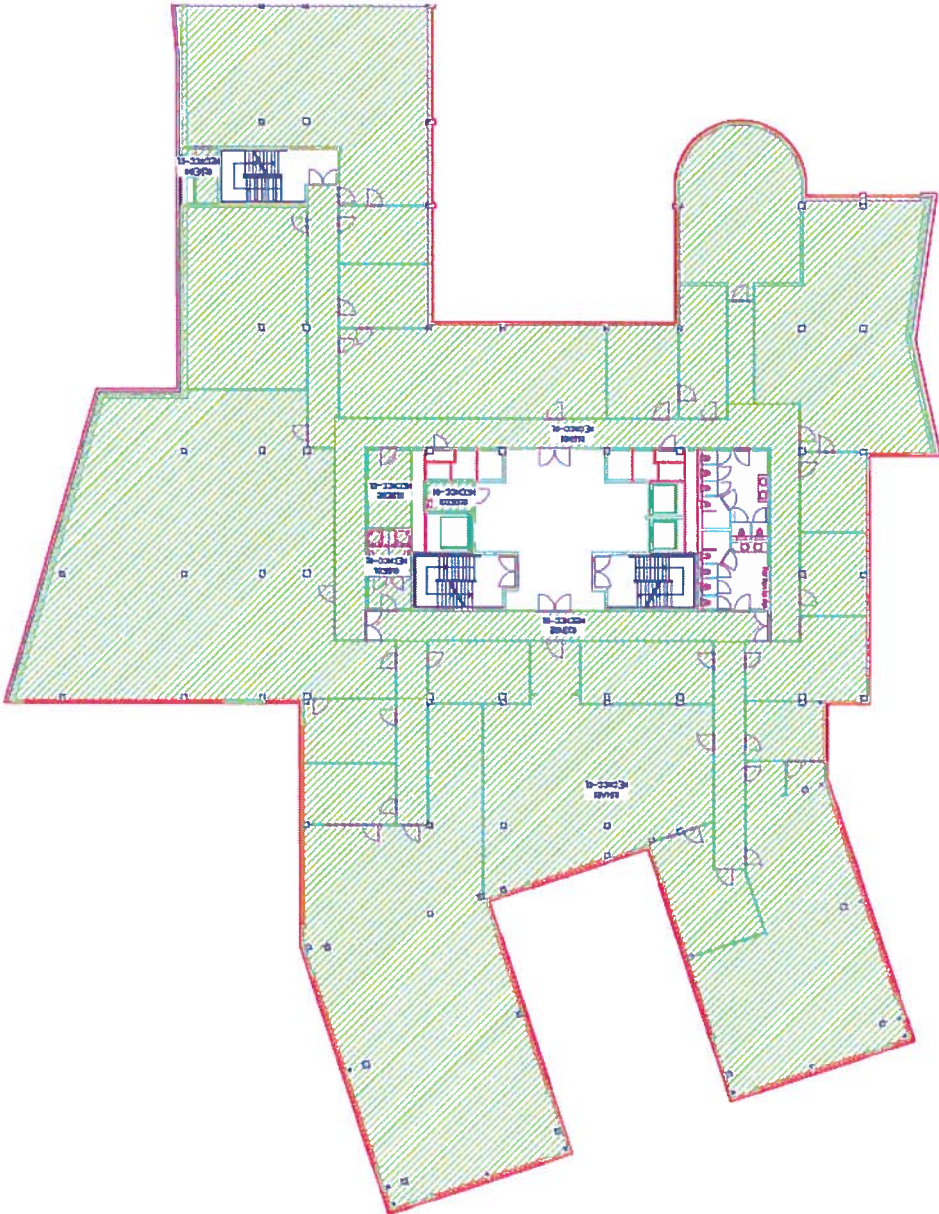


NIV+2

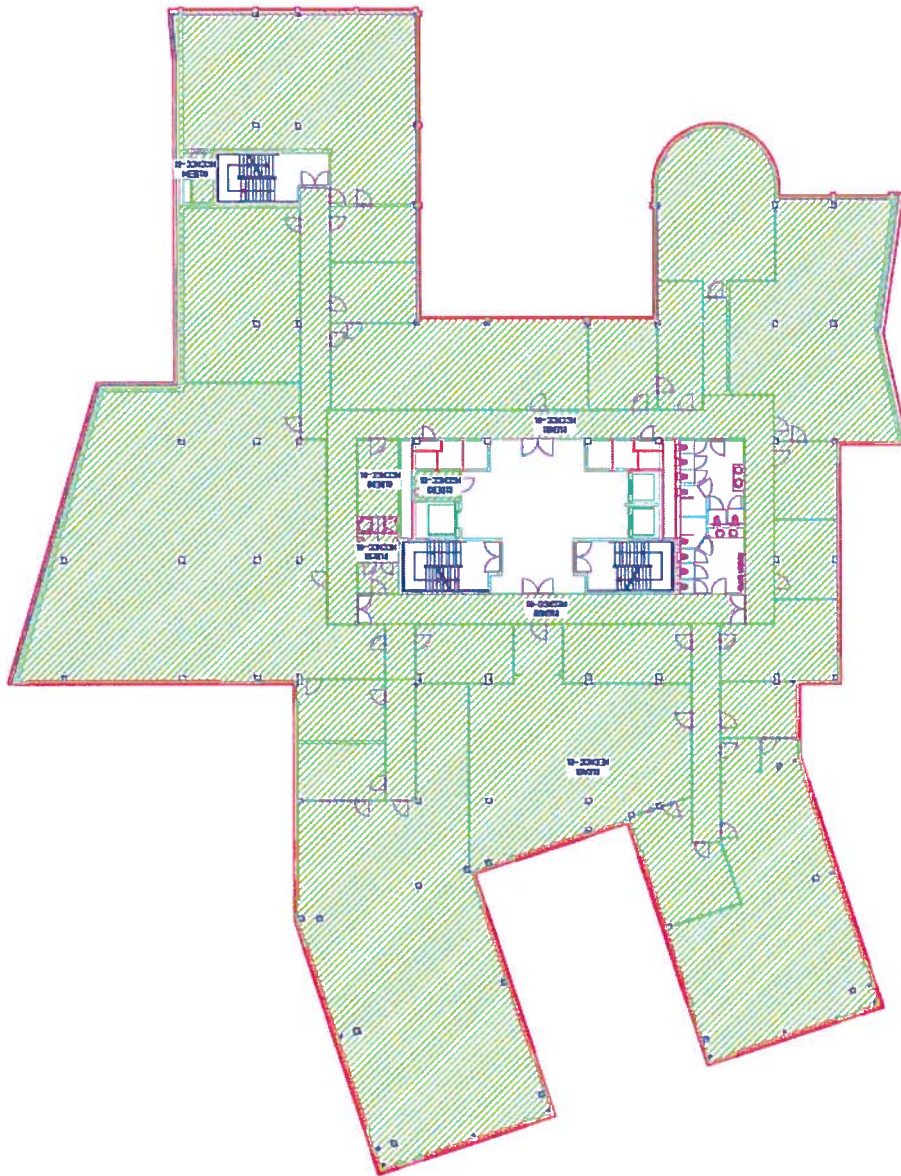




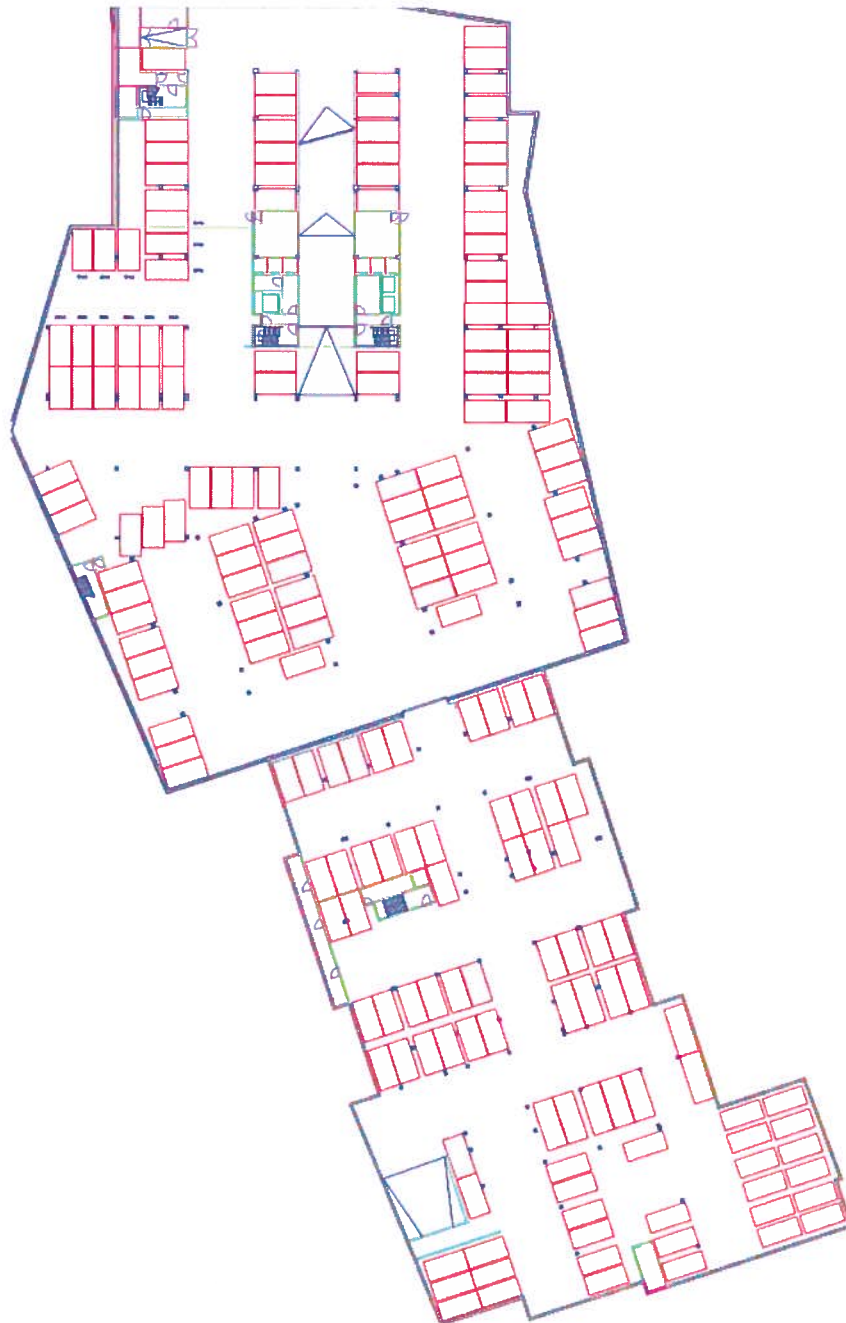
NIV+1



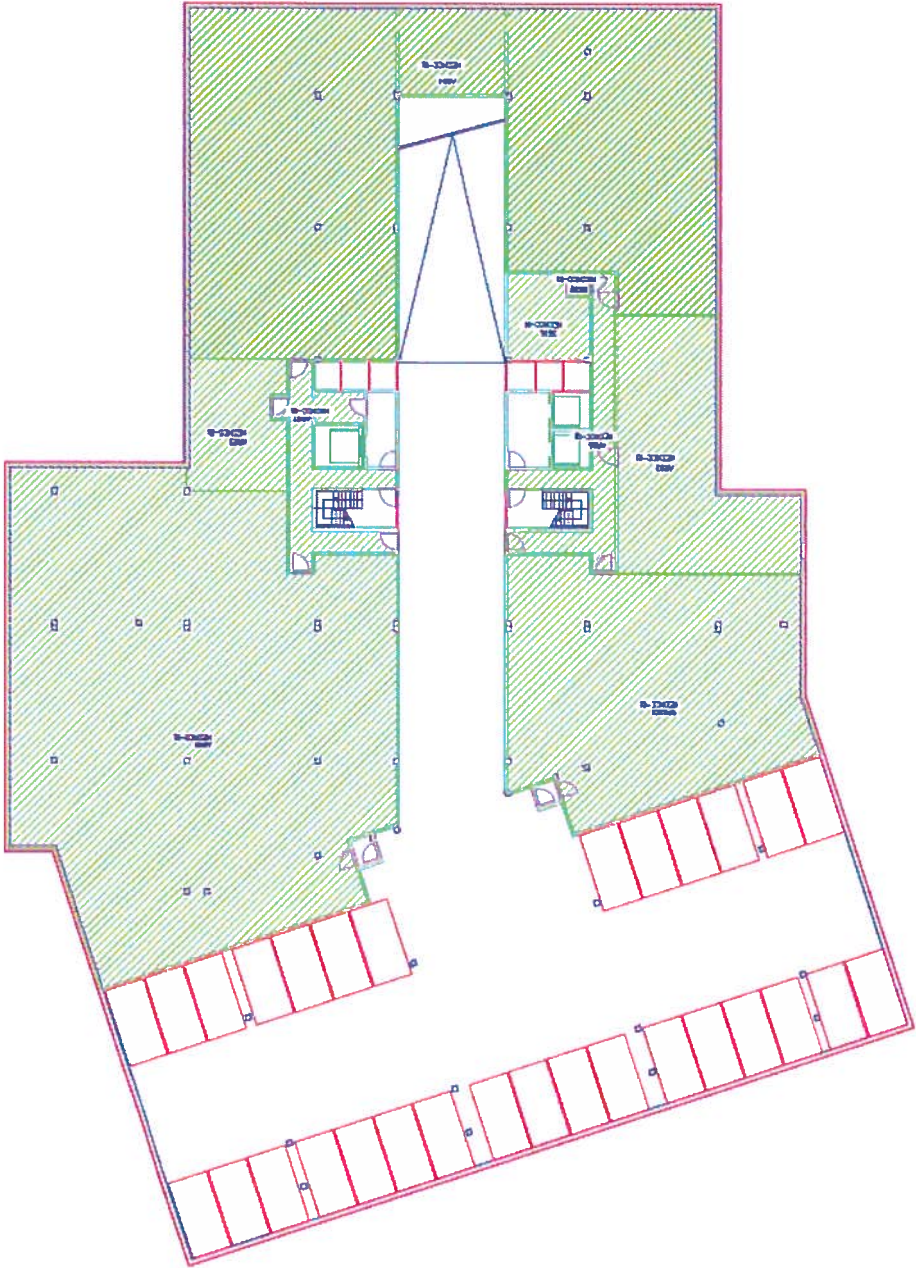
NIV 0



NIV-1



NIV-2



FSMA  
Congresstraat, 12-14

1000 Brussel

3 november 2015

Geachte Heren,

Betreft: *onafhankelijkheidsverklaring deskundige vastgoed Immo MCC N.V.*

S.A. de Crombrugghe & Partners N.V.  
Av. Herrmann-Debroux-laan, 54  
B - 1160 Bruxelles - Brussel  
☎ +32-2-663 43 83  
Fax +32-2-663 43 84  
Email :  
info@decrombrugghe-partners.be

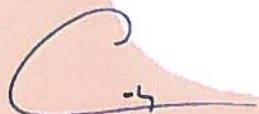
Bij deze verklaren ondergetekenden voor zichzelf in eer en geweten dat :

- Als lid van de RICS en conform de RICS-taxatiestandaarden (editie januari 2014 PS 4.1 en volgende p 22) zijn wij verplicht ten allen tijde onafhankelijk en objectief te handelen conform de professionele en ethische standaarden.
- In de context van betrokken opdracht werden geen bedreigingen van onze onafhankelijkheid en objectiviteit geïdentificeerd. Het kantoor dC&P is nooit betrokken geweest bij enige studie of commercialisering van betrokken eigendom. Het kantoor heeft destijds taxatie-opdrachten uitgevoerd voor aanpalend pand voor aanverwante vennootschappen van de groep KBC doch dit staat zowel in de tijd als vastgoedmatig los van het betrokken object.
- Als onafhankelijke taxateur zijn wij nooit opgetreden als tegenpartij in eender welke verrichting van de opdrachtgever of met eender welke vennootschap waarover zij de controle heeft, en hebben wij geen enkel voordeel gehaald uit eender welke verrichting op een actief van de opdrachtgever of van een vennootschap waarover zij de controle heeft buiten de erelonen voor de taxatie(s) die vooraf desbetreffende afgesproken werden.
- Conform de RICS-taxatiestandaarden (PS 2 8.6.1 e.v. p31) melden wij dat KBC Vastgoed een inkomensstroom van minder dan 5 % van het zakencijfer van het kantoor dC&P vertegenwoordigt wat als minimaal beschouwd kan worden.

Zoals aangegeven in 3.6 (p 16) van ons verslag handelden wij daarom ook als onafhankelijke schatter.

Aldus hopen wij naar voldoening op uw vraag geantwoord te hebben.

Met achtingsvolle groeten.



Guibert de Crombrugghe, FRICS



Pascal Vanhumbeeck, MRICS

**BIJLAGE 4**  
**WAARDERINGSREGELS**

## WAARDERINGSREGELS IMMO MECHELEN CITY CENTER

### Algemeen

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk II van boek II van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

### Specifieke waarderingsregels

#### Opstartkosten

De kosten met betrekking tot de opstart en uitgifte van het vastgoedcertificaat worden gewaardeerd overeenkomstig de principes van voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw. Rekening houdende met de vooruitzichten van het vastgoedcertificaat worden zij over 5 jaar afgeschreven.

#### Immateriële vaste activa:

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat kosten voor onderzoek en ontwikkeling.  
De afschrijvingstermijn voor deze kosten en voor de goodwill belooft 5 jaar.

#### Materiële vaste activa:

De terreinen, bebouwd of onbebouwd, die niet voor verkoop bestemd zijn, worden in de jaarrekening opgenomen tegen aanschaffingswaarde of inbrengwaarde.

Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De gebouwen welke in huur zijn gegeven, in handelshuur of in vaste huur, in erfpacht of in opstal, worden geboekt op het actief van de balans onder de rubriek " Overige materiële vaste activa" tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van de bijkomende kosten. Er wordt een lineaire afschrijving toegepast volgens de hiernavolgende regels:

Activaklasse	Methode	Basis	Afschrijvingspercentages			
			Hoofdsom		Bijkomende kosten	
			Min.	Max.	Min.	Max.
Oprichtingskosten	L	NG	20,00	20,00	20,00	20,00
Immateriële vaste activa	L	NG	20,00	20,00	20,00	20,00
Materiële vaste activa: Terreinen en gebouwen Installaties, machines en uitrusting Meubilair en rollend materieel Leasing en soortgelijke rechten Overige materiële vaste activa Activa in aanbouw en vooruitbetaling	L	NG	3,03	20,00	3,03	20,00

#### Methode

L (lineaire)  
D (degressieve)  
A (andere)

#### Basis

NG (niet- geherwaardeerde)  
G (geherwaardeerde)

De bijkomende kosten worden met de bestanddelen waarop ze betrekking hebben geactiveerd, en op dezelfde manier en in hetzelfde tempo afgeschreven als de hoofdsom.

Deze vaste activa maken het voorwerp uit van bijkomende of uitzonderlijke afschrijvingen indien, ingevolge hun veroudering of wijziging in de economische of technologische omstandigheden, hun boekwaarde de nuttige gebruikswaarde voor de onderneming overtreft.

### Vorderingen

Deze worden in de balans opgenomen voor hun nominale waarde. Een vordering in vreemde munt wordt voor haar tegenwaarde in EUR tegen de koers van de dag van aanschaffing opgenomen. Bij de waardering op het einde van het boekjaar wordt de boekwaarde aangepast overeenkomstig de laatste valutakoers van het boekjaar.

Wanneer op het einde van het boekjaar de realisatiewaarde van een vordering lager ligt dan haar boekwaarde, en deze minderwaarde als reëel en blijvend mag worden beoordeeld, wordt hierop een waardevermindering toegepast tot beloop van de vastgestelde minderwaarde.

### Overlopende rekeningen

Deze posten worden op zodanige wijze opgesteld dat de baten en lasten die betrekking hebben op het boekjaar, bedrijfseconomisch correct in de resultaten verwerkt worden.

### Schulden

Deze worden in de balans opgenomen voor hun nominale waarde.

Overeenkomstig de modaliteiten medegedeeld in de statuten van het vastgoedcertificaat is de terugbetaling van de schulden t.o.v. de certificaathouders achtergesteld omdat deze afhankelijk is van de verkoopprijs op het moment van de verkoop van het gebouw.

### Voorzieningen voor risico's en lasten

De Raad van Bestuur beslist, op basis van het gevoerde beleid, welke bedragen moeten worden gereserveerd voor het dekken van:

- de kosten van grote herstellingen en groot onderhoud;
- de risico's die voortvloeien uit gegeven waarborgen;
- eventuele andere risico's.

Tevens worden de tijdens voorgaande boekjaren aangelegde voorzieningen aangepast aan de actuele beoordeling van de desbetreffende risico's; zo nodig worden overbodige voorzieningen teruggenomen ten gunste van de resultatenrekening.



**BIJLAGE 5**  
**Overzicht van bestuursmandaten**

Wanneer de betrokken bestuurder in de desbetreffende vennootschap een bestuursmandaat heeft opgenomen, wordt dit aangeduid met een 'X'.

	Kim Creten	Paul Vanderstappen	Carine Van Bever	Hubert De Peuter	Geliquideerd (L)
Almafin Real Estate NV	X	X	X	X	
Almafin Real Estate Services NV	X	X	X	X	
Apicing NV	X	X	X	X	
Apitri NV	X	X	X	X	
Brussels North Distribution NV	X	X	X	X	
Immo Genk-Zuid NV	X	X	X	X	
Immo-Antares NV	X	X	X	X	
Immo-Arenberg NV	X	X	X	X	
Immo-Basilix NV	X	X	X	X	
Immobilier Distri-Land NV	X		X	X	
Immolease-Trust NV	X	X	X	X	
Immo Marcel-Thiry NV	X	X	X	X	L
Immo NamOtt NV	X		X	X	
Immo NamOtt Tréfonds NV		X			
Immo Quinto NV	X	X	X	X	
Immo Zénobe Gramme NV	X	X	X	X	
Mechelen City Center NV	X	X	X	X	
Immo Mechelen City Center NV	X	X	X	X	
Pericles Invest NV	X	X	X	X	L
Poelaert Invest NV	X	X	X	X	
RHVG DK NV	X	X	X	X	

RHVG QT NV	X	X	X	X	
RHVG RB NV	X	X	X	X	
RHVG SB NV	X	X	X	X	
RHVG TB NV	X	X	X	X	
Weyveld Vastgoedmaatschappij NV	X	X	X	X	
Immo Lux-Airport SA	X	X	X	X	
Immo Senninerberg SA	X	X	X	X	
KBC Real Estate Luxembourg SA	X	X	X	X	
Luxembourg North Distribution SA	X	X	X	X	
Double U Building BV	X	X	X	X	
KBC Verzekeringen Vastgoed Nederland 1 BV	X	X	X	X	
Immo-Beaulieu NV	X	X	X	X	
Justinvest NV	X	X			
Rabot Invest NV	X	X			
Julienne SARL	X	X			L
Barbarahof	X				
Resiterra	X				
FM A Invest	X			X	
Val D'Europe Holding	X				
Amdale Holdings Ltd	X				
Pakobo	X				
Panton Kortenbergh Vastgoed	X				
Rumst Logistics I	X				
Rumst Logistics II	X				
Rumst Logistics III	X				

**MAATSCHAPPELIJKE ZETEL VAN DE EMITTENT**

**IMMO MECHELEN CITY CENTER NV**

**Havenlaan 12, 1080 Brussel, België**

**LEAD MANAGER**

**KBC Securities NV**



**Securities**

**BETAALAGENT**

**KBC BANK NV**



**COMMISSARIS EN AUDITOR**

**KPMG**



**BEHEERCONTROLEUR**

**Ernst & Young**



**VASTGOEDSCHATTER**

**de Crombrugghe & Partners**



**JURIDISCH ADVISEUR MET BETREKKING TOT DE TRANSACTIE**

**DLA Piper**



**Argo Law**

