

INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN “IMMO DEBT TOKENS Klapdorp 60/103” DOOR IMMOTOKENS REAL ESTATE A BV

Dit document is opgesteld door IMMOTOKENS REAL ESTATE A BV.

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

6 mei 2022 datum van beschikbaarheidsstelling.

30 mei 2022 datum start aanbieding.

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

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

Inleidende informatie.

Immotokens Real Estate A (hierna de “Emittent”) is een besloten vennootschap naar Belgisch recht met als belangrijkste doelstelling de effectisering van onroerende goederen ten einde beleggers toe te laten onrechtstreeks in vastgoed te investeren.

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

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

De structuur van onderhavig aanbod is als volgt: de Emittent zal het een één slaapkamer **appartement Klapdorp 60/103** (hierna het “**Onroerend Goed**”) aankopen op 30/05/2022. Voor dit Onroerend Goed zal er één reeks van Immo Debt Tokens worden uitgegeven, nl. de Aangeboden Immo Debt Tokens. De Aangeboden Immo Debt Tokens hebben dus uitsluitend betrekking op het Onroerend Goed. Een eventuele latere uitgifte van Immo Debt Tokens door de Emittent zullen steeds betrekking hebben op een ander onroerend goed, en strikt worden gescheiden van onderhavige uitgifte / de Aangeboden Immo Debt Tokens. De verschillende geldstromen worden door de Emittent beheerd en gerapporteerd via het platform.

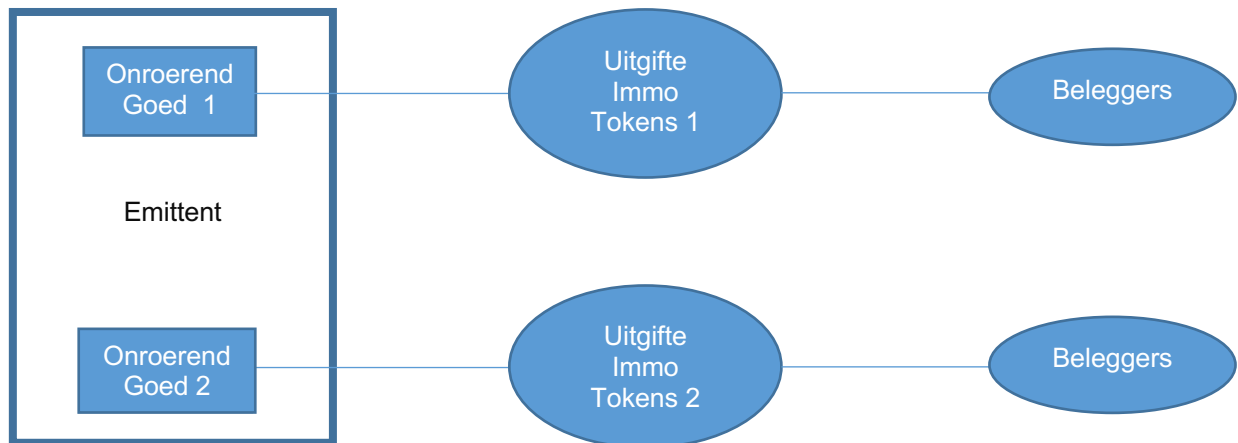
Visueel kan dit als volgt worden weergegeven:



*Een immotoken is een schuldvordering op de inkomsten uit een onroerend goed, nl. de eventuele huurinkomsten en meerwaarde bij verkoop

** De Emitent is juridisch eigenaar van het vastgoed. Er wordt dus onrechtstreeks geïnvesteerd in het vastgoed. De investeerder heeft geen zakelijk recht op het vastgoed.

*** Een Immotokens heeft geen vaste of variabele rente maar is afhankelijk van de prestaties van het vastgoed en bijhorende kosten.



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

1.1. Risicofactoren verbonden aan de Emittent

1.1.1. Risico's verbonden aan de activiteit van de Emittent

1.1.1.1. Risico's verbonden aan de concentratie van de investering

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

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

De Tokenhouder loopt het risico zijn inleg geheel of gedeeltelijk te verliezen als het onderliggende vastgoed niet presteert.

De Emittent zal in geen geval aansprakelijk kunnen worden gehouden voor tegenvallende Opbrengsten. Het risico op ontbrekende/verminderde inkomsten en minderwaarde worden volledig gedragen door de Tokenhouder.

1.1.1.2. Risico's verbonden aan een eventuele insolventie van de Emittent

Er bestaat een risico dat ten gevolge van het faillissement van de Emittent de Tokenhouders de bedragen waarop zij aanspraak maken, zijnde het geïnvesteerde bedrag, eventuele meerwaarde en de toekomstige huurinkomsten, niet zouden kunnen recupereren. Het kan in beginsel niet worden uitgesloten dat de Emittent niet in staat is om haar verplichtingen na te komen. Er bestaat momenteel geen objectieve informatie over de kwaliteit van de emittent als schuldenaar en er is ook geen historische financiële informatie beschikbaar.

Bij insolventie bestaat het risico op samenloop van schuldeisers en Tokenhouders van andere reeksen wat ervoor kan zorgen dat de Tokenhouder zijn inleg geheel of gedeelte verliest.

De tokenhouder loopt het risico zijn inleg geheel of gedeeltelijk te verliezen bij insolventie van de Emittent.

1.1.2.3 Risico's verbonden aan de startup fase van de Emittent.

Er is nog geen proof of concept van de voorgenomen activiteit, geen track record en geen historische financiële informatie die informatie kan bieden over het verloop van de investering.

De tokenhouder loopt het risico zijn inleg geheel of gedeeltelijk te verliezen en/of te investeren in effecten die niet presteren zoals initieel verwacht.

1.1.2.4 Risico's verbonden aan onvoldoend werkkapitaal van de Emittent

Het risico bestaat dat het werkkapitaal van de Emittent onvoldoende is om aan de behoefte van de volgende twaalf maand te voldoen. Dit kan leiden tot insolventie van de Emittent waardoor de tokenhouder het risico loopt zijn inleg geheel of gedeeltelijk te verliezen.

1.1.2. Risico's verbonden aan vastgoed

1.1.2.1. Risico's verbonden aan het Onroerend Goed

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

Kleine, dagdagelijkse investeringen (<10% van de aanschaffingswaarde) worden door de externe beheerder goedgekeurd en uitgevoerd zonder inspraak van de Tokenhouders. De betaling hiervan wordt in mindering gebracht van de opbrengsten. De Tokenhouders hebben geen inspraak in deze beslissingen.

Grote investeringen (>10% van de aanschaffingswaarde) die noodzakelijk zijn om de waarde van het Onroerend goed te behouden worden voorgefinancierd door de Emittent d.m.v. een bancaire financiering en afgehouden van de huuropbrengsten. Hierdoor bestaat het risico dat de Tokenhouder lange periodes geen opbrengsten zal ontvangen. De Tokenhouders kunnen volgens de bepaling van de BAV hun inspraak geven bij dergelijke beslissingen.

Andere risico's kunnen bestaan in onder meer, maar niet beperkt tot, het (al dan niet volledig) teniet gaan van het Onroerend Goed, bodemverontreiniging, onteigening, asbest, natuurrampen, oorlog, terreur, ander calamiteiten en niet-gedekte schade of kosten door brand- of andere verzekeraars.

Vóór de aankoop van het Onroerend Goed wordt evenwel een schattingsverslag uitgevoerd om verborgen gebreken te voorkomen. Het schattingsverslag wordt uitgevoerd door een erkende landmeter volgens deze [vormvoorschriften](#). Het schattingsverslag is echter geen vrijwaring voor een mogelijke waardevermindering. Het schattingsverslag kan geraadpleegd worden op het Platform bij de start van de aanbidding.

Als Tokenhouder kan er bij een waardevermindering van het onderliggende vastgoed een volledig of gedeeltelijk verlies aan kapitaal en inkomsten optreden.

1.1.2.2. Risico's verbonden aan het cyclisch karakter van de vastgoedmarkt

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

De Tokenhouder loopt het risico om bij bovenvermelde resultaten kapitaal te verliezen als de verkoopwaarde van het vastgoed daalt. De Tokenhouder loopt het risico minder opbrengsten te ontvangen als verwacht door de vermindering van huuropbrengsten.

1.1.3. Risico's verbonden aan het aanbod

1.1.3.1. Risico's verbonden aan de beperkte liquiditeit en de waarde van de Immo Debt Tokens

De Aangeboden Immo Debt Tokens zijn niet genoteerd en zullen niet genoteerd worden op een gereguleerde markt of op een MTF (Multilateral Trading Facility). De Emittent organiseert geen secundaire markt. De Aangeboden Immo Debt Tokens bieden bovendien geen bescherming tegen inflatie of monetair erosie. Monetair erosie wil zeggen de reële waarde van het in tokens geïnvesteerd bedrag op het moment van de terugbetaling door de inflatie lager is dan de waarde op het moment van de uitgifte van de tokens

De Tokenhouder loopt het risico dat het moeilijk of zelfs onmogelijk zou zijn om het belegde bedrag terug te krijgen gedurende de lange looptijd. Door inflatie of monetair erosie loopt de Tokenhouder het risico minder kapitaal terug te krijgen dan initieel geïnvesteerd.

1.1.4.3 Risico's verbonden aan het verlies van kapitaal

Er zijn aanzienlijke risico's verbonden aan de aankoop van deze effecten. De Tokenhouder loopt het risico zijn gehele inleg te verliezen.

1.1.4.4 Risico's verbonden aan het gebrek aan inkomsten en meerwaarde

De inkomsten die worden uitbetaald hangen onder meer af van de mate waarin het Onroerend Goed wordt verhuurd en van de indexering van de huurprijzen. De meerwaarde is onzeker en wordt slechts gekend bij de verkoop van het onroerend goed.

De Tokenhouder loopt het risico minder rendement te ontvangen als verwacht of weergegeven. De Tokenhouder loopt het risico om bij verkoop van het onroerend goed minder terug te krijgen dan de originele inleg.

1.1.4.5 Risico's verbonden aan de annulatie van het aanbod

Indien het minimumbedrag van de aanbieding niet bereikt wordt dan kan de Emittent er voor kiezen om het Onroerend Goed niet te tokenizen en de aanbieding te annuleren. De Tokenhouders krijgen een terugbetaling van inleg verhoogt met een interest van 3% per jaar.

1.1.4.6 Risico's verbonden aan de verhoging van kosten

Kosten die eigen zijn aan het vastgoed worden in mindering gebracht van de vastgoedopbrengsten en dus het rendement. Bij een verhoging van deze kosten loopt de Tokenhouder het risico op een verlies aan rendement.

1.1.4.7 Risico's verbonden aan de beperkte inspraak voor Tokenhouders

Als individuele Tokenhouder hebt u een beperkte inspraak in het Onroerend goed t.ov. klassieke eigendom van een onroerend goed. De Tokenhouder heeft enkel inspraak in de mate dat de BAV van de Tokenhouders bevoegd is. Verder heeft de Tokenhouder slechts beperkte inspraak t.o.v. van zijn deel en is daardoor gebonden door de beslissingen van de meerderheid.

1.1.4. Risico's verbonden aan het gebruik van de website

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

Hierdoor loopt de Tokenhouder het risico de website tijdelijk niet te kunnen gebruiken.

Deel II. – Informatie over de uitgevende instelling		
A. Identiteit van de uitgevende instelling		
1°	Zetel	Engelhoekstraat 22B, 9800 Sint-Martens-Leerne
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	0769.577.115
	Land van herkomst	België
	Webadres	www.immotokens.be (het "Platform")
	Oprichtingsdatum	14/06/2021
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling	De Emittent heeft als activiteit het aankopen van vastgoed en het aanbieden van Immo Debt Tokens aan potentiële

		beleggers ten einde deze toe te laten om onrechtstreeks in vastgoed te investeren.
3°	Voor zover die informatie bekend is bij de uitgevende instelling of de aanvrager van de toelating tot de verhandeling, identiteit van de personen die meer dan 5 % van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit	Per 01/05/2022 bezitten de volgende personen meer dan 5 % van de aandelen van de Emittent: (i) Warmoes E. bezit 100% van het kapitaal
4°	In verband met de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders: - de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld; - het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen.	Gedurende de laatste twee boekjaren en het lopende boekjaar vonden volgende belangrijke transacties plaats tussen de Emittent en de sub 3° bedoelde personen en/of ander verbonden partijen dan aandeelhouders: • Het aangaan van een win-win lening ten behoeve van de Emittent met waarde van € 60.000 en persoonlijke waarborg van Warmoes E. • Het aangaan van een achtergestelde lening ten behoeve van de Emittent met als doel de aankoop van vastgoed met waarde van € 90.000 uitgegeven door EWS Consultancy Comm. V. • Het aangaan van een achtergestelde lening ten behoeve van de Emittent met als doel de aankoop van vastgoed met waarde van € 90.000 uitgegeven door Maxes BV. De beheerder van het Onroerend goed is Smartflats NV.
5°	De identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of leiders die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	<u>Raad van bestuur</u> De Emittent wordt bestuurd door één bestuurder, namelijk: Edgar Warmoes.
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de sub 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring	De Emittent werd opgericht op 14/06/2021. Er werd dus geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt voor de sub 5° bedoelde personen. Er werden geen bedragen voor pensioenen gereserveerd.

7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring	In de voorbije vijf jaar werd geen lid van het bestuursorgaan noch van het dagelijks bestuur: (i) veroordeeld voor fraudemisdrijven; (ii) betrokken bij een faillissement, surséance of liquidatie; (iii) gesanctioneerd of officieel en openbaar beschuldigd door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties). Geen van de leden van het bestuursorgaan of van het dagelijks bestuur is de afgelopen vijf jaar door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurders-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de uitgevende instelling. De emittent is niet betrokken in rechtszaken en/ of arbitrages.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaan geen familiebanden tussen de bestuursleden of de dagelijkse bestuurders. Er bestaat geen belangenconflict tussen de Emittent en de personen bedoeld sub 3° en 5°, of andere gerelateerde partijen.
B. Financiële informatie over de uitgevende instelling		
1°	Voor zover de uitgevende instelling op dat ogenblik al actief was, haar jaarrekening van de laatste twee boekjaren, in voorkomend geval geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van 11 juli 2018	De Emittent werd opgericht op 14/06/2021 en heeft derhalve nog geen beschikbare jaarrekening. Het eerste boekjaar zal worden afgesloten op 31/12/2022. De verwachte publicatie van de eerste jaarrekening is 01/06/2023.
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien	Naar het oordeel van de Emittent is er bijkomend werkkapitaal nodig. De behoefte aan extra werkkapitaal wordt geschat op € 435.000. Door de aankoop van Onroerend Goed is er een negatief werkkapitaal. Dit wordt opgevangen door bancaire financiering met looptijd 24 maand (€ 235.000), achtersgestelde leningen (€ 100.000) en een bijkomende financieringsronde (€ 200.000)
3°	Overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden	Toestand op 01/05/2022 (i) <u>Eigen vermogen</u>: EUR 55.000 (ii) <u>Schulden met waarborg</u> op: a. EUR 60.000 aan S. Warmoes. Persoonlijke waarborg E. Warmoes. Doel werking van het platform ondersteunen. Begindatum: 01/08/2021. Einddatum: 31/07/2026. b. EUR 190.000 aan Belfius Bank NV. Onroerend goed als waarborg. Doel aankoop van het Onroerend goed. Begindatum: 30/05/2022. Einddatum: 30/05/2024. (iii) <u>Schulden zonder waarborg</u> op:

		a. EUR 90.000 aan EWS Consultancy Comm V. Doel eigen inbreng aankoop van het Onroerend goed financieren. Begindatum: 01/05/2022. Geen einddatum. b. EUR 90.000 aan MAKSES BV. Doel eigen inbreng aankoop van het Onroerend goed financieren. Begindatum: 01/05/2022. Geen einddatum.
4°	Beschrijving van elke wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring	De Emittent werd opgericht op 14/06/2021 en heeft derhalve nog geen laatste boekjaar. Er hebben zich in ieder geval geen wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie voorgedaan sinds de oprichting.

C. Beschrijving van het onderliggend actief

1°	Het onderliggend actief is het Onroerend Goed, gelegen te Klapdorp 60/103, 2000 Antwerpen. Het bestaat uit het éénslaapkamer appartement 101 dat deel uitmaakt van het gebouw Klapdorp 60. De bruto woonoppervlakte is 74m². Het Onroerend goed heeft een klein terras, 1 slaapkamer, 1 badkamer, 1 berging, 1 WC, een inkomenhal, een keuken en leefruimte. Bij het appartement hoort ook een berging en een meubelpakket t.w.v. € 25.000. Het gebouw is recent gerenoveerd, enkel de gevel is gebleven. De oplevering vond plaats op 01/12/2021. Het Onroerend Goed zal worden aangekocht op 30/05/2022 d.m.v. bancaire financiering (60%) verstrekt door Belfius bank NV en (40%) door achtergestelde leningen. De bancaire financiering dient binnen de 24 maand terugbetaald te worden. Deze terugbetaling gedaan naar gelang de investeerders Tokens aankopen. Het appartement wordt 15 jaar lang ingehuurd door Smartflats NV aan € 1.095/maand. De huuropbrengsten zijn geïndexeerd. Deze huuropbrengsten worden gegarandeerd door Smartflats NV. Het gaat over een triple net geïndexeerd huurcontract. Dit wil zeggen dat Smartflats NV alle lasten betaald uitgezonderd de onroerende voorheffing.
----	---

Deel III. – Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbieding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	EUR 401.750 zijnde 8035 Aangeboden Immo Debt Tokens.
2°	Voorwaarden van de aanbieding	Elke in België gevestigde natuurlijke of rechtspersoon kan op de Aangeboden Immo Debt Tokens inschrijven volgens de procedure vastgelegd in de uitgiftevoorwaarden betreffende de Aangeboden Immo Debt Tokens (de

		“Uitgiftevoorwaarden”) die onderaan dit document verder worden toegelicht.
	Minimumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	EUR 281250 zijnde 5625 Aangeboden Immo Debt Tokens. Indien evenwel op minder dan 70 % van de Aangeboden Immo Debt Tokens wordt ingeschreven, wat overeenstemt met het deel vreemd vermogen, zal de Emittent de aanbidding annuleren en de opgehaalde kapitalen terug betalen binnen de 30 dagen na de definitie annulatie van de uitgifte. Indien er op meer dan 70% van de Aangeboden Immo Debt Tokens wordt ingeschreven verbindt de Emittent zich tot het doorgaan van de aanbidding. Bijkomende financieringskosten zijn ten laste van de Emittent.
	Minimum en/of maximumbedrag van de inschrijving per belegger	Minimumbedrag inschrijvingsbedrag per belegger: EUR 50, zijnde 1 Aangeboden Immo Token. Geen maximumbedrag per belegger.
3°	Totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	EUR 50 x 8035 Aangeboden Immo Debt Tokens = EUR 401.750. De betaling gebeurt via bankoverschrijving op het Bankrekening nummer - BE63 3632 1230 0708, op naam van Immotokens Real Estate A met volgende mededeling - “ID/NAAM” + “Klapdorp 60/103”. Het ID nummer krijgt de Tokenhouder te zien tijdens het aankoopproces.
4°	Tijdschema van de aanbidding: aanvangs- en slotdatum van de aanbidding, uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten	Datum van beschikbaarheidsstelling (neerlegging informatienota): 06/05/2022. De startdatum van de aanbidding is 30/05/2022. De uitgiftedatum = intekendatum van verschillende tokens. De einddatum ligt vast op 30/05/37. De inschrijvingsperiode loopt vanaf de uitgave van deze nota tot 30/05/2023. De aanbidding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt. In geval van overschrijving zal token per token verdeeld worden over de verschillende investeerders, waarbij de kleinste investeringen voorrang krijgen. Na het investeringsbedrag wordt er verder verdeeld op basis van intekendatum waarbij de eerste intekeningen voorrang krijgen. Indien op 30/05/2023 het minimumbedrag niet werd bereikt, kan de aanbiedperiode verlengd worden met maximaal zes (6) maanden.

		Daarna wordt de aanbieding definitief geannuleerd indien het opgehaald bedrag niet gelijk is aan het vooropgestelde minimumbedrag zoals vermeld onder III.A.2. 30 dagen na de annulatie word het kapitaal teruggestort aan de tokenhouders.
5°	Kosten ten laste van de belegger	De kosten met betrekking tot het Onroerend Goed worden aan-of doorgerekend aan de Tokenhouders, waaronder onder meer: de onroerende voorheffing en andere grondlasten, de kapitaalkost van leningen ter herstelling van het Onroerend Goed, de makelaarskost bij verkoop, enz.) De kosten die niet eigen zijn aan het vastgoed maar betrekking hebben tot de werking van de vennootschap worden niet verhaald op de Tokenhouders. Deze worden betaald met de platformvergoedingen zoals hieronder beschreven. De totale jaarlijkse kosten worden op het moment van deze nota geschat op 3,23% per Aangeboden Immo Token. Het huurcontract is een tripple net contract, wat wil zeggen dat alle kosten ten laste zijn van de huurder met uitzondering van de onroerende voorheffing. Uitzonderlijke herstellingswerken zijn wel ten laste van de eigenaar en zullen worden doorgerekend aan de tokenhouders zoals verder beschreven. Vaste kosten met betrekking tot het vastgoed • Onroerende voorheffing: €1000/jaar. • Gelet dat het hier over vernieuwbouw gaat verwachten we geen grote herstellingskosten of renovaties de komende 15 jaar. Kosten met betrekking tot het platform en de verhandeling van immotokens. • Aankoopkost: Bij de aankoop van een Immotoken wordt 3% transactie vergoeding aangerekend. • Uitbatingkost: Bij de uitkering van de huuropbrengsten wordt 3% van de bruto huuropbrengsten als transactie vergoeding aangerekend. • Verkoopkost: Bij de verkoop van het Onroerend goed wordt 3% van de verkoopwaarde als transactie vergoeding aangerekend.
B. Redenen voor de aanbieding		
1°	Beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen	De ingezamelde bedragen zullen gebruikt worden om de financiering van het Onroerend Goed af te ronden, zodoende dat het Onroerend Goed schuldenvrij is en in het bezit is van de Emittent. Het vooropgesteld bedrag is 401.750

2°	Details van de financiering van het project dat de aanbidding tot doel heeft te verwezenlijken	Huidig aanbod heeft tot doel de aankoop van het Onroerend Goed te financieren. Het Onroerend Goed zal (i) worden verhuurd met het oog op het genereren van rendement aan de Tokenhouders in de vorm van uitgekeerde huurinkomsten, na verrekening van de hogervermelde kosten, en (ii) worden verkocht in overeenstemming met de bepalingen van de Uitgiftevoorwaarden, waarna de Tokenhouders eveneens recht zullen hebben op een proportioneel deel van de eventueel gerealiseerde meerwaarde. Het Onroerend goed wordt voorgefinancierd met private financiering en met bancaire financiering. De ingezamelde bedragen worden gebruikt om eerst de bancaire financiering af te lossen. Vervolgens wordt de private financiering afgelost. Op het einde is het Onroerend Goed schuldenvrij. In afwachting van de afbetalingen ontvangen de Tokenhouders hun deel van de huuropbrengsten. Zie Bijlage 1: Hoe loopt de financiering van het vastgoed. • Achtergestelde lening van EWS Consultancy Comm. V. Ten belopen van € 90.000, zonder waarborg. • Achtergestelde lening van Maxes BV Ten belopen van € 90.000, zonder waarborg. • Bancaire lening van Belfius Bank Ten belopen van € 190.000 met het Onroerend goed als waarborg.
3°	Andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van het vooropgestelde project	Het vooropgestelde project werd voorafgaandelijk gefinancierd met een win-win lening ten belope van € 60.000 met een persoonlijke waarborg gegeven door E. Warmoes los van de Emittent. Deze lening werd verstrekt door S. Warmoes.

Deel IV. – Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	De Aanboden Immo Debt Tokens zijn “getokeniseerde” schuldinstrumenten die rechten incorporeren op de inkomsten, de opbrengsten en de realisatiewaarde van het bij de uitgifte bepaalde onroerende goed. De Immo Debt Tokens hebben volgende karakteristieken: (i) de tokenhouders hebben enkel een schuldvordering op de emittent en geen zakelijke rechten op het onroerend goed, dat eigendom is van de emittent; (ii) (ii) de tokens geven als schuldinstrument enkel recht op netto-inkomsten (dus na aftrek van kosten); (iii) Noch de inkomsten, noch de eventuele meerwaarde zijn gegarandeerd.
----	---	---

		Een Immo Debt Token is geen obligatie: het rendement ligt niet vast en kan enkel uitgekeerd worden indien er voldoende (huur)inkomsten zijn. Evenmin is er enige kapitaalgarantie op de eindvervaldag. De Tokenhouders worden bij de overdracht van het Onroerend Goed uitsluitend terugbetaald op basis van hun aandeel in de verkoopprijs. De Aangeboden Immo Debt Tokens worden gecreëerd via DLT. In het bijzonder vormt elke transactie met een Aangeboden Immo Token een block op een Chromia blockchain. Aan de Aangeboden Immo Debt Tokens zijn respectieve rechten en plichten verbonden die in de Uitgiftevoorwaarden uiteengezet worden en waartoe elke Tokenhouder zich dient te verbinden alvorens te kunnen inschrijven op de Aangeboden Immo Debt Tokens. De rechten en plichten blijven aan de Aangeboden Immo Debt Tokens verbonden, in welke handen zij ook overgaan. De Aangeboden Immo Debt Tokens zijn ondeelbaar.
2°	Munt, benaming en nominale waarde	De Aangeboden Immo Debt Tokens worden uitgedrukt in Euro, dragen de benaming “Immo Debt Tokens” en hebben elk een nominale waarde van EUR 50.
3°	Vervaldatum terugbetalingsmodaliteiten en	De Aangeboden Immo Debt Tokens hebben een vaste duur van 15 jaar. Ze worden terugbetaald bij de verkoop van het Onroerend Goed. Evenwel is het terugbetaalde bedrag bij verkoop afhankelijk van de gerealiseerde verkoopprijs. Dit kan ook een minwaarde betekenen wat wil zeggen dat de Tokenhouder niet zijn volledige investering terugbetaald krijgt. De startdatum van de looptijd is vastgelegd op 30/05/2022. De einddatum van de looptijd is vastgelegd op 30/05/2037. Er worden overdrachtmomenten van het Onroerend Goed vastgelegd op vijftien (15) jaar na de datum van de uitgifte, overeenkomstig de beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van Tokenhouders (zie <i>infra</i> deel V). De Tokenhouders kunnen derhalve niet op elk moment beslissen om over te gaan tot de verkoop van het Onroerend Goed. Evenwel kan de Buitengewone Algemene Vergadering, wanneer zich een uitzonderlijke opportuniteit voordoet, beslissen om tot overdracht van het Onroerend Goed over te gaan buiten deze overdrachtmomenten (zie <i>infra</i> deel V). De verkoopopbrengst na overdracht van het Onroerend Goed wordt uitgekeerd 30 dagen na de overdracht.

4°	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling bij insolventie	De Aangeboden Immo Debt Tokens hebben onderling dezelfde rangorde (<i>pari passu</i>). De Aangeboden Immo Debt Tokens verlenen de Tokenhouders geen enkele voorrang of zekerheid. De rechten van de Tokenhouders zijn ondergeschikt aan de rechten van gewaarborgde schuldeisers. - Gewaarborgde schuldeisers Belfius bank NV voor een bedrag van € 190.000 De Tokenhouders hebben voorrang op de aandeelhouders. De Tokenhouders kunnen in rang ondergeschikt zijn aan toekomstige schuldeisers die kunnen worden gezocht om financiering van het onroerend goed rond te krijgen.
5°	Beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	De Aangeboden Immo Debt Tokens zijn vrij overdraagbaar. Een Tokenhouder die zijn tokens wenst over te dragen is evenwel gehouden zelf een koper te zoeken. De Emittent zal en kan in geen geval geacht worden twee of meer beleggers met elkaar in contact te brengen waardoor tussen deze Tokenhouders een verrichting tot stand kan komen.
6°	Jaarlijkse rentevoet	De Immo Debt Tokens geven geen vaste of variabele interestvoet, maar louter een pro rata deel, na aftrek van kosten, van huurinkomsten van het Onroerend goed, in de mate dat die effectief worden betaald door de huurder. Idem wat meerwaarde op moment van overdracht betreft. De Emittent verwacht een bruto huurrendement van € 13.140 per jaar wat neerkomt op 3,27% bruto. Na aftrek van kosten/vergoedingen en voor belastingen komt dit neer op 2,90% netto. Daarnaast verwacht de Emittent een jaarlijkse meerwaarde van 2 tot 3 % per jaar. Dit is louter een inschatting van de Emittent en dit is niet vastgesteld door een onafhankelijke partij. De schatting van de meerwaarde is gebaseerd op de algemene prijsstijgingen van de voorbije jaren. U kan de algemene vastgoed prijsstijgingen volgen op Statbel. Deze schatting is gebaseerd op de volgende parameters: - Waarde van het Onroerend Goed waarin in het kader van deze aanbieding wordt geïnvesteerd: EUR 401.750; - Verwachte huurinkomsten op jaarbasis: EUR 13.140; - Verwachte kosten op jaarbasis: EUR 1.394,20. - o €1000 onroerende voorheffing - o €394,20 platform vergoeding.
7°	Datum waarop de rentevoet wordt uitgekeerd	De variabele huurinkomsten op het Onroerend Goed worden maandelijks uitgekeerd op de tiende dag van de maand.

		Indien deze dag niet op een werkdag valt, vindt de uitkering plaats op de eerstvolgende werkdag.
--	--	--

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

A. Vergaderingen van Tokenhouders

1° Gemeenschappelijke bepalingen

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

De Tokenhouders worden toegelaten tot deze vergaderingen op grond van eigendom van de Immo Debt Token. Op elke vergadering wordt een aanwezigheidslijst gehouden.

2° Informatievergaderingen

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

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

3° Buitengewone algemene vergaderingen

De Emittent kan daarnaast, indien zij dit nodig acht en op uitsluitend initiatief van de bestuurder, een buitengewone algemene vergadering van Tokenhouders samenroepen, dewelke beslissingen kan nemen die bindend zijn voor alle Tokenhouders. De Emittent nodigt de Tokenhouders uit via een kennisgeving op het Platform en via het e-mail adres dat gekoppeld is aan de Immo Debt Tokens. De vergadering wordt digitaal gehouden via het Platform.

Voor de volgende beslissingen zal in ieder geval een buitengewone algemene vergadering van Tokenhouders worden samengeroepen door de raad van bestuur van de Emittent:

- (i) De overdracht van het Onroerend Goed op het overdrachtmoment, namelijk vijftien (15) jaar vanaf de uitgiftedatum.
- a) Drie (3) maanden voor elk of aankomend Overdrachtmoment wordt de Tokenhouder op de hoogte gebracht van het Overdrachtmoment en zullen zij kunnen instemmen met de Overdracht van het Onroerend Goed. Deze beslissing wordt genomen overeenkomstig de beraadslagingsregels die gelden voor de Buitengewone Algemene Vergaderingen van Tokenhouders.
- b) Bij ongunstige marktomstandigheden, met inbegrip van daling van de vastgoedprijzen, kan het Overdrachtmoment door de Buitengewone Algemene Vergaderingen van Tokenhouders met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen worden uitgesteld.
- c) Indien de Buitengewone Algemene Vergadering van Tokenhouders beslist tot de Overdracht van het Onroerend Goed, zal een externe Vastgoedschatter worden aangesteld om een correcte inschatting te maken van de waardering en zal desgevallend 2 makelaars aangesteld worden om het Onroerend Goed over te dragen, onverminderd de toepasselijke wetgeving op de Overdracht.

- d) Er zal steeds overgedragen worden aan de hoogste bidder en pas als het bod van zulke bidder minstens gelijk is aan de minimumprijs zoals vastgesteld door de Vastgoedschatter (de **Minimumprijs**). Niettegenstaande het voorgaande, kan de Buitengewone Algemene Vergaderingen van Tokenhouders met twee derde meerderheid beslissen om het Onroerend Goed over te dragen onder de Minimumprijs.
 - e) Na de gedeeltelijke Overdracht van een deel van het Onroerend Goed, zal er worden overgegaan tot het betalen van een tussentijdse liquidatiebonus aan de Tokenhouders met betrekking tot dat deel van het Onroerend Goed.
 - f) Na de overdracht van het geheel van het Onroerend Goed of, naar gelang het geval, de Overdracht van het laatste overblijvende deel van het Onroerend Goed, zal er worden overgegaan tot volledige vereffening van de Immo Debt Tokens en uitbetaling van het Vereffeningssaldo.
- (ii) Uitzonderlijke opportuniteiten om het Onroerend Goed te verkopen buiten de vaste overdrachtmomenten.
 - (iii) De eventuele uitbreiding of reconversie van het Onroerend Goed voor een bedrag dat hoger ligt dan 10 % van haar op dat ogenblik geldende verkoopwaarde. Alvorens dergelijke beslissing wordt genomen, moet de vergadering van Tokenhouders zich uitspreken over de financieringswijze ervan. Indien de financiering gebeurt middels een nieuwe uitgifte van Immo Debt Tokens, wordt aan de Tokenhouders een voorkeurrecht verleend. Zij kunnen dit voorkeurrecht uitoefenen gedurende een termijn van vijftien (15) dagen te rekenen van de dag van openstelling van de inschrijving; Voor uitbreidingen of reconversies van minder dan 10% van haar op dat ogenblik geldende verkoopwaarde is er geen inspraak van de tokenhouders vereist. Deze beslissing wordt genomen door de externe beheerder onder toezicht van de beheercontroleur.
 - (iv) De aanstelling van een nieuwe beheercontroleur;
 - (v) Wederopbouw indien het Onroerend Goed volledig of gedeeltelijk verwoest is;
 - (vi) Grote herstellingen/investeringen (>10% van de aanschaffingswaarde) die noodzakelijk zijn om de waarde van het Onroerend goed te behouden.
 - (vii) De wijziging van de uitgiftevoorwaarden van de Immo Debt Tokens.

De buitengewone algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen als de aanwezigen minstens de helft van de bestaande Aangeboden Immo Debt Tokens vertegenwoordigen. Is deze voorwaarde niet vervuld, dan is een nieuwe bijeenroeping nodig. De tweede vergadering moet plaatsvinden binnen de maand volgend op de eerste vergadering en kan beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Aangeboden Immo Debt Tokens.

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

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

4° Notulen

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

B. Beheercontroleur

De Emittent zal een beheercontroleur aanwijzen om de belangen van de Tokenhouders te behartigen. De beheercontroleur kan verbonden zijn aan de Emittent, daar hij vooral controle uitoefent op de externe beheerder.

De beheercontroleur heeft de volgende taken:

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

De beoordeling moet met name betrekking hebben op:

- (i) De nuttige besteding van de gelden en de bestemming van tijdelijke beleggingen;
 - (ii) De naleving voor de verschillende partijen van de overeenkomsten betreffende de verwerving, het beheer en de verhuring van het Onroerend Goed;
 - (iii) De verantwoording van eventuele verbouwings-, herstellings- of uitbreidingswerken;
 - (iv) De voorwaarden voor een eventuele overdracht;
 - (v) De bijeenroeping van de buitengewone algemene vergadering van Tokenhouders.
- (c) Het bijwonen van de buitengewone algemene vergaderingen van de Tokenhouders met raadgevende stem.

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

C. Fiscale behandeling van de Aangeboden Immo Debt Tokens

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

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

Bijlagen

Bijlage 1: Hoe loopt de financiering van het vastgoed.



Bijlage 2: Wat bij annulatie van een tokenreeks?



ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN EN INSCHRIJVINGSOVEREENKOMST

met betrekking tot tokenreeks Klapdorp 60/103

met bijhorende informatienota terug te vinden op www.immotokens.be

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

ALVORENS EEN BELEGGINGSBESLISSING TE NEMEN RADEN WE AAN OM DE
INFORMATIENOTA GRONDIG NA TE LEZEN.

30 mei 2022 (DATUM START AANBIEDING)

[PARTIJ 1]

als Emittent

[PARTIJ 2]

als Tokenhouder

INHOUD

ARTIKELN

1	DEFINITIES.....	21
2	EMITTENT	27
3	IMMO DEBT TOKENS.....	27
4	RECHTEN VERBONDEN AAN DE IMMO DEBT TOKENS	28
5	BEVOEGDHEDEN EN DELEGATIE BEHEERDER.....	29
6	HET PLATFORM.....	30
7	INSCHRIJVINGSMODALITEITEN	30
8	BETALINGEN - INSCHRIJVING.....	31
9	VERKOOPSBEPERKINGEN	32
10	OVERDRACHT - RECONVERSIE	32
11	EVENTUELE NIETIGHEID OF NIET-UITVOERBAARHEID VAN EEN ARTIKEL	34
12	VOORRANG	34
13	JAARREKENING	34
14	KENNISGEVINGEN	34
15	VERGADERINGEN	34
16	BEVOEGDE RECHTBANKEN	35
17	TOEPASSELIJK RECHT	35
18	AFSTAND – VERZAKING.....	35
19	RECHTSMIDDELEN	35
20	MUNTEENHEID EN INTERESTEN.....	35
21	EXEMPLAREN	35
	HANDTEKENINGEN	36

DEZE ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN EN INSCHRIJVINGSOVEREENKOMST werd afgesloten op de aankoopdatum . (hierna de **Overeenkomst**).

TUSSEN

- a. Immotokens Real Estate A, een vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Engelhoekstraat 22B, 9800 Sint-Martens-Leerne ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen met ondernemingsnummer 0769577115 (de **Emittent**); en
- b. de **Tokenhouder**.

De partijen vermeld onder sub a. tot b. worden hierna gezamenlijk aangeduid als **Partijen** en afzonderlijk als **Partij**.

WAARBIJ

- a. De Emittent is eigenaar van het Onroerend Goed en wenst dit als belegging op de markt te brengen door het aanbieden van Immo Debt Tokens.
- b. Hierna worden de voorwaarden uiteen gezet met betrekking tot de Immo Debt Tokens.

DE PARTIJEN ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN

1 DEFINITIES

1.1 Definities

De hierna genoemde begrippen hebben voor de doeleinden van deze Overeenkomst de volgende betekenis, behalve in de gevallen waar het tegendeel uitdrukkelijk wordt voorzien:

Aanbod	een "aanbieding van beleggingsinstrumenten aan het publiek" zoals gedefinieerd door de Prospectuswetgeving;
Bezoeker	betekent elke niet-geregistreerde bezoeker van het Platform;
Beheerder	Smartflats NV
Beheercontroleur	Edgar Warmoes;

Beleggingsadvies

het doen van gepersonaliseerde aanbevelingen aan een cliënt, hetzij op diens verzoek hetzij op initiatief van een beleggingsonderneming, met betrekking tot één of meer verrichtingen die betrekking hebben op financiële instrumenten;

Bestuurder

de bestuurder van de Emittent; Edgar Warmoes

Blockchain

een gedistribueerde database dat alle transacties met Immo Debt Tokens bevat en waarbij elke transactie opgeslagen wordt in een block, hetwelk afgesloten wordt met de Hash van alle gegevens in het desbetreffende block. In het volgende block wordt de Hash van het voorgaande block opgenomen waardoor de blokken naar elkaar verwijzen en er een zogenaamde *chain* (ketting) ontstaat;

**Buitengewone
Vergadering
Tokenhouders****Algemene
van**

de buitengewone algemene vergadering van tokenhouders die wordt samengeroepen en die de bevoegdheden heeft zoals omschreven in de Informatienota;

Derde

elke persoon of entiteit die geen Partij is bij deze Overeenkomst;

Exploitatieresultaat

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

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

en anderzijds:

1. De redelijke kosten, vergoedingen, honoraria, kost van herstellingen en allerhande voorzieningen ten laste van de Emittent met betrekking tot (i) het Onroerend Goed, (ii) de activiteit van de Emittent in haar hoedanigheid van eigenaar, en/of (iii) activiteiten van de Beheerder. Deze kosten worden berekend op 11% van de

bruto huuropbrengsten (8% onroerende voorheffing en 3% vergoeding voor de Emittent).

2. De redelijke kosten, interesten en kapitaalaflossingen van de bankleningen of andere financieringen desgevallend aangegaan ten behoeve van het Onroerend Goed (met uitzondering van de aankoop);

3. Een eventuele afhouding ter vorming van een voorziening voor toekomstige onderhouds- en herstellingskosten. Het bedrag wordt vastgelegd door de Emittent en dient goedgekeurd te worden door de Beheercontroleur. Momenteel wordt dit niet verwacht voor Klapdorp 60/103 gezien de recente renovaties.

4. Redelijke kosten met betrekking tot de vergoeding van de vastgoedschatter, de kosten inzake boekhouding evenals alle mogelijke kosten van deskundigen, met het oog op een verkoop goedgekeurd door de BAV.

5. Een bedrag dat toelaat om de verschuldigde vennootschapsbelasting en andere mogelijke belastingen of heffingen in hoofde van de Emittent te betalen die verband houden met deze uitgegeven Immo Debt Tokens of het Onroerend Goed; en

6. Mogelijke kosten met betrekking tot leegstand en verwaarlozing zoals een leegstandtaks.

Hash

de output van een Hashfunctie;

Hashfunctie

een functie die de invoer uit een breed domein van waarden omzet in een kleiner bereik;

Immo Debt Token

betekent een “getokeniseerd” schuldinstrument uitgeven door de Emittent dat betrekking heeft op het Onroerend Goed;

Informatienota

de bij dit inschrijvingsdocument horende informatienota waarvan de publicatie verplicht is conform de Prospectuswetgeving, hetwelk terug te vinden is op www.immotokens.be

Gebruiker

betekent elke bezoeker van het Platform die zich succesvol heeft geregistreerd;

FSMA

de autoriteit voor Financiële Markten en Diensten;

ICB

een instelling voor collectieve belegging, zijnde hetzij een instelling voor collectieve belegging in effecten gereguleerd door de wet van 3 augustus 2012 betreffende de instellingen voor collectieve belegging die voldoen aan de voorwaarden van Richtlijn 2009/65/EG en de instellingen voor belegging in schuldvorderingen en de ter uitvoering ervan genomen maatregelen, hetzij een alternatieve instelling voor collectieve belegging zoals gereguleerd door de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders en de ter uitvoering ervan genomen maatregelen, en alle daarop volgende wijzigingen en coördinaties;

Market Maker

een persoon die op de financiële markten doorlopend blijk geeft van de bereidheid voor eigen rekening en met eigen kapitaal te handelen door financiële instrumenten tegen door hem vastgestelde prijzen te kopen en te verkopen;

Onroerend Goed

het onroerend goed (1 slaapkamer appartement) gelegen te Klapdorp 60/103, 2000 Antwerpen en dat het onderliggend actief uitmaakt van de huidige Tokenreeks, zoals verder omschreven in de Informatienota onder Deel II.C.

Opbrengsten

het Exploitatieresultaat en het Vereffeningssaldo;

Overdracht van het Onroerend Goed

de verkoop van het geheel of een deel van het Onroerend Goed of iedere andere vorm van overdracht van alle of een deel van de zakelijke rechten met betrekking tot het Onroerend Goed 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 Tokenhouders niet langer de begunstigten zijn van alle aan het Onroerend Goed verbonden economische rechten, inclusief onteigening van het Onroerend Goed of algehele of gedeeltelijke vernietiging van het Onroerend Goed, voor zover er niet wordt overgegaan tot wederopbouw;

Overdracht van een Immo Debt Token

de verkoop van het geheel of een deel van een Immo Debt Token of iedere andere vorm van overdracht van alle of een deel van de zakelijke rechten met betrekking tot een/de Immo Debt Token(s) ten bezwarende titel, waaronder ook overdracht door middel van inbreng of fusie, elke andere overdracht ten bezwarende titel en elk ander mechanisme of elke andere verrichting die tot gevolg heeft dat de Tokenhouder niet langer de eigenaar is van de betrokken Immo Debt Token(s), inclusief algehele of gedeeltelijke vernietiging of verlies van een/de Immo Debt Token(s), voor zover deze vernietiging of dat verlies onherroepelijk is;

Overdrachtmoment	elk mogelijk moment waarop de Buitengewone Algemene Vergadering van Tokenhouders kan besluiten tot de Overdracht van het Onroerend Goed;
Overeenkomst Financiële Dienstverlening	de overeenkomst [af te sluiten/afgesloten] tussen de Emittent en de Betaalagent met betrekking tot de door de Betaalagent uit te voeren financiële dienst(en) in verband met de Immo Debt Tokens;
Persoon	een natuurlijke persoon, rechtspersoon (met volkomen of onvolkomen rechtspersoonlijkheid), partnership, joint venture, maatschap, vereniging, trust, feitelijke organisatie of overheid (of enig departement, bestuur of enige afdeling daarvan);
Platform	betekent de online verzamelplaats van de verschillende vastgoedprojecten en investeringsmogelijkheden, inclusief de Immo Debt Tokens, die door de Emittent worden aangeboden. Het Platform is toegankelijk via de link www.immotokens.be ;
Prospectuswetgeving	Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Europese Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG en de wet van 11 juli 2018 op de aanbidding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en de ter uitvoering ervan genomen besluiten, en alle daarop volgende wijzigingen en coördinaties;
Raad van bestuur	de raad van bestuur van de Emittent;
Statuten	de statuten van de Emittent, rekening houdende met de gebeurlijke wijzigingen;
Tokenhouder	een houder van een/de Immo Debt Token(s);
Tokenreeks	de huidige uitgifte van Immo Debt Tokens waarop een Belegger kan inschrijven en die tot doel heeft het Onroerend Goed te effectiseren;

Vastgoedschatter

Landmeter-expert Thomas Thielens;

Vereffeningssaldo

bij de vereffening van de Immo Debt Tokens, het verschil tussen enerzijds:

1. De opbrengsten van Overdracht van het Onroerend Goed;
2. De eventueel nog niet uitgekeerde huurinkomsten; en
3. De verkoopopbrengsten van de overige activa verbonden aan het Onroerende goed zoals bv. meubelen;

en anderzijds:

1. De redelijke kosten die gepaard gaan met de Overdracht van het Onroerend Goed, met inbegrip van het gebruikelijke makelaarsloon en alle mogelijke andere kosten die zouden gemaakt zijn door de Emittent voor de verkoop van het vastgoed, zoals bv. een kuisploeg.
2. Een vergoeding voor de Emittent berekend op 3,0% bovenop het loon van de makelaar die wordt aangesteld bij de Overdracht van het Onroerend Goed;
3. De redelijke kosten, interesten, vergoedingen en kapitaalflossingen van de bankleningen desgevallend aangegaan ten behoeve van het Onroerend Goed;
4. Alle fiscale lasten, voor zover dat deze naar aanleiding van de Overdracht van het Onroerend Goed of bij het opzetten van de operatie verschuldigd zijn;
5. De overige schulden en de handelsschulden die aangegaan zijn ten behoeve van het Onroerend Goed, met uitzondering van de geboekte vordering van de Tokenhouders;
6. Een bedrag dat toelaat om de verschuldigde vennootschapsbelasting, roerende voorheffing en andere mogelijke belastingen en heffingen in hoofde van de Emittent in verband met deze specifieke Immo Debt Tokens reeks en het Onroerend Goed te betalen; en

7. De eventuele nog niet in rekening gebrachte andere redelijke kosten die verband houden met het Onroerend goed;

Werkdag

elke dag met uitsluiting van een zaterdag, zondag of enige andere dag die een wettelijke feestdag is in België en waarop banken in België gesloten zijn.

1.2 Interpretatie

Tenzij anders bepaald is elke verwijzing in deze Overeenkomst naar:

- a. een wettelijke bepaling: een verwijzing naar die bepaling zoals gewijzigd of vernieuwd;
- b. een persoon: uit te leggen zodat deze eveneens de rechtsopvolgers, overnemers en cessionarissen omvat, waarbij een 'persoon' elk individu of bedrijf, of elke vennootschap, onderneming, overheid of instelling van de overheid, vereniging, trust, joint venture of elk consortium of partnership (al dan niet met afzonderlijke rechtspersoonlijkheid) omvat;
- c. een overeenkomst, document of instrument: een verwijzing naar die overeenkomst of dat document of instrument zoals gewijzigd, aangevuld, uitgebreid of aangepast, of zoals gewijzigd ten gevolge van schuldvernieuwing;
- d. titels en hoofdingen: enkel opgenomen bij wijze van referentie en overzicht en hebben op geen enkele wijze invloed op de inhoud, betekenis of interpretatie van enige bepaling van deze Overeenkomst;
- e. de begrippen "met inbegrip" en "met name": geacht te zijn aangevuld door de uitdrukking "(maar niet beperkt tot)"; en
- f. het meervoud: zodanig uit te leggen dat dit het enkelvoud omvat en omgekeerd, en woorden verwijzende naar één geslacht zullen zodanig geïnterpreteerd worden dat deze het andere geslacht omvatten.

2 EMITTENT

- 2.1 De Emittent werd op 14/06/2021 opgericht bij notariële akte. De Emittent is eigenaar van het Onroerend Goed.
- 2.2 Als eigenaar wenst de Emittent het Onroerend Goed op de markt te brengen door het aanbieden van Immo Debt Tokens, zijnde een "getokeniseerd" schuldinstrument dat betrekking heeft op het Onroerend Goed.
- 2.3 De uitgifte van de Immo Debt Tokens werd goedgekeurd door de Raad van bestuur bij beslissing van 01/03/2022.
- 2.4 Deze Overeenkomst heeft betrekking op de tokenreeks Klapdorp 60/103 dewelke betrekking heeft op het Onroerend Goed (de **Tokenreeks**).

3 IMMO DEBT TOKENS

- 3.1 De Immo Debt Tokens zijn “getokeniseerde” schuldinstrumenten die worden uitgegeven door de Emittent en dewelke verhandelbaar zijn op een Blockchain zoals omschreven in de Informatienota.
- 3.2 De uitgifteprijs voor het aankopen van een Immo Debt Token bedraagt EUR vijftig (50).
- 3.3 In totaal worden 8035 Immo Debt Tokens uitgegeven onder deze Tokenreeks (vastgoedwaarde/50).
- 3.4 De Tokenhouder kan pas inschrijven op Immo Debt Tokens wanneer hij de Informatienota voorafgaandelijk heeft gelezen en goedgekeurd.
- 3.5 Met ingang van de Uitgiftedatum verlenen de Immo Debt Tokens aan de Beleggers de rechten zoals uiteengezet in artikel 4 (*Rechten verbonden aan de Immo Debt Tokens*) van deze Overeenkomst.
- 3.6 De Tokenhouder wordt er op gewezen dat de Immo Debt Tokens geen effecten van een ICB zijn, en dat de Emittent geen ICB is. De Immo Debt Tokens uitgegeven onder deze Tokenreeks hebben uitsluitend betrekking op het Onroerend Goed. Het rendement van de Immo Debt Tokens is derhalve enkel afhankelijk van de Opbrengsten. Er vindt geen pooling van risico's en inkomsten van verschillende onroerende goederen plaats. Er kunnen noch kosten noch doorgerekend worden die geen betrekking hebben op het Onroerend Goed. We wijzen wel op het risico in geval van insolventie, dan kan er een samenloop van schuldeisers/tokenhouders zijn.
- 3.7 De Emittent is geen gereguleerde of vergunningsplichtige onderneming. De belegger wordt er tevens op gewezen dat de Emittent hem geen Beleggingsadvies zal of kan verschaffen in verband met de uitgifte of aankoop van de Aangeboden Immo Debt Tokens.
- 3.8 Op de inschrijvings- of aankoopsom van de Immo Debt Tokens zal de belegger een commissie betalen van drie (3) procent aan de Emittent.

4 RECHTEN VERBONDEN AAN DE IMMO DEBT TOKENS

4.1 Uitkering van het Exploitatieresultaat en het Vereffeningssaldo

- 4.1.1 Iedere Immo Debt Token verleent de relevante Tokenhouder een vorderingsrecht ten aanzien van de Emittent op een proportioneel deel van het gerealiseerde Exploitatiesaldo en Vereffeningssaldo dat gelijk is aan $1/8035$ met het aantal Immo Debt Tokens dat de relevante Tokenhouder van tijd tot tijd aanhoudt, en dit vanaf de Uitgiftedatum.
- 4.1.2 Er bestaat geen verbintenis in hoofde van de Emittent tot uitbetaling van een vast rendement.

4.2 Exploitatieresultaat

- 4.2.1 Het volledig uit te keren bedrag als Exploitatieresultaat wordt maandelijks aan de Tokenhouders uitgekeerd conform de bepalingen van de Informatienota.

Deze maandelijks uitbetaling zal bestaan uit:

1. Het saldo, dat een roerend inkomen, nl. een interest, vertegenwoordigt.

Enkel kosten met betrekking tot het Onroerend goed worden in het saldo verrekend. Kosten met betrekking tot de algemene werking van het platform behoren niet tot deze kosten.

- 4.2.2 De de Bestuurder mag uitsluitend in het algemeen belang van de Tokenhouders om redenen van economische of juridische aard, bij uitzondering het bedrag van uitkering verhogen of verlagen. Dit kan voorkomen als er bv. noodzakelijke herstellingen in het vooruitzicht zijn.

Eventuele verliezen veroorzaakt door het Onroerend goed van een boekjaar worden aangerekend op en aangezuiverd met de meerwaarden van de volgende boekjaren. Dit kan voorkomen bij grote herstellingen die meer kosten dan de jaarlijkse huuropbrengsten.

4.3 Vereffeningssaldo

- 4.3.1 Bij Overdracht van het Onroerend Goed wordt aan de Tokenhouders het volledig uit te keren bedrag als Vereffeningssaldo uitgekeerd conform de bepalingen van de Informatienota.

Indien dat bedrag het nog niet afgeloste gedeelte van het ingetekende bedrag overtreft, bestaat het uit twee delen:

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

4.4 Uitsluitingen

- 4.4.1 De Immo Debt Tokens verlenen enkel de rechten vermeld in deze Overeenkomst en de Informatienota. Het bezit van de Immo Debt Tokens maakt de Tokenhouder niet tot aandeelhouder van de Emittent, noch verlenen zij de Tokenhouders zakelijke rechten op het Onroerend Goed. De Emittent kan zelfstandig, zonder toestemming van de Tokenhouders, alle daden stellen, behoudens deze waarvoor de toestemming van de Buitengewone Algemene Vergadering van Tokenhouders vereist is. Zij heeft de residuaire bevoegdheden, maar dient het exclusieve belang van de Tokenhouder voorop te stellen.

4.5 Rang

- 4.5.1 De Immo Debt Tokens hebben onderling dezelfde rangorde (*pari passu*). De Immo Debt Tokens verlenen de Tokenhouders geen enkele voorrang of zekerheid.

De rechten van de Tokenhouders zijn ondergeschikt aan de rechten van gewaarborgde schuldeisers zoals vermeld in de informatie nota IV.A.4.

De Tokenhouders hebben voorrang op de aandeelhouders.

5 BEVOEGDHEDEN EN DELEGATIE BEHEERDER

- 5.1 Niettegenstaande enige andere bepaling in deze Overeenkomst, worden de volgende taken die betrekking hebben op het Onroerend Goed bij overeenkomst opgedragen aan de Beheerder:

- Sluiten van nieuwe huurovereenkomsten, vernieuwen van huurovereenkomsten, onderhandelingen voeren met de huurders, indexeren van de huurovereenkomsten;

- Het Onroerend Goed beheren;
 - Herstellingen en onderhoudswerken laten uitvoeren;
 - De huur innen en doorstorten naar de Emittent;
 - Bezoeken begeleiden; en
 - De Emittent vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen van mede-eigenaars en contact onderhouden met de syndicus.
- 5.2 De Emittent kan ten alle tijden de overeenkomst met de Beheerder beëindigen en een andere beheerder aanstellen. De Emittent draagt er echter wel zorg voor dat er op elk ogenblik een beheerder is aangesteld.
- 5.3 De beheerder is een onafhankelijke partij die marktconform vergoed wordt. De kosten van beheer worden afgehouden van de huuropbrengsten en zijn ten laste van de Tokenhouders.

6 HET PLATFORM

- 6.1 Het Platform is toegankelijk via de link www.immotokens.be. Bezoekers kunnen zich op dit Platform registreren om als Gebruiker Immo Debt Tokens aan te kopen.
- 6.2 Tokenhouders en Gebruikers gebruiken het Platform als een normaal en zorgvuldig persoon. Zij mogen geen daden stellen die het Platform in gevaar kunnen brengen. Indien zij kennis hebben van verdachte handelingen dan melden zij dit onmiddellijk aan de tussenpersoon-controleur (service desk van het Platform).
- 6.3 Het Platform zorgt ervoor dat Tokenhouders geïnformeerd worden over, onder andere, de volgende zaken:
- Informatie van de Beheerder, zoals wijzigingen in de huurcontracten, herstellingen...;
 - Relevante informatie over het Onroerend Goed;
 - Mogelijke veranderingen aan het Platform; en
 - Uitnodigingen tot vergaderingen, waaronder de Buitengewone Algemene Vergadering van Tokenhouders.
 - Verslagen van de vergaderingen.

7 INSCHRIJVINGSMODALITEITEN

- 7.1 De inschrijving op of verwerving van Immo Debt Tokens door Tokenhouders gebeurt uitsluitend via het Platform.
- 7.2 Door ondertekening van deze Overeenkomst gaat de Tokenhouder akkoord om in te schrijven op het door hem via het Platform aangeduide aantal Immo Debt Tokens. Het inschrijvingsbedrag bestaat uit het aantal aangekochte Immo Debt Tokens vermenigvuldigd met EUR 50.
- 7.3 Na ondertekening van deze Overeenkomst zal de Tokenhouder via het Platform doorverwezen worden naar een overschrijvingsopdracht waar hij de informatie rond betaling van het inschrijvingsbedrag kan terugvinden.

8 BETALINGEN - INSCHRIJVING

8.1 Betaling van het Exploitatieresultaat en van het Vereffeningssaldo

- 8.1.1 De schuldvordering van de Tokenhouders met betrekking tot het Exploitatieresultaat zal jaarlijks betaald worden na afsluiting van het boekjaar waarop het Exploitatieresultaat betrekking heeft conform de bepalingen van de Informatienota.
- 8.1.2 De Emittent kan tussentijdse uitkeringen doen als voorschot op de betaling van de schuldvordering van de Tokenhouders met betrekking tot het Exploitatieresultaat.
- 8.1.3 De Emittent kan uitkeringen doen als voorschot op de betaling van de schuldvordering van de Tokenhouders met betrekking tot het Vereffeningssaldo.

8.2 Betalingsmethode

- 8.2.1 Elke Tokenhouder, door de inschrijving op of de verwerving van enige Immo Debt Tokens, benoemt onherroepelijk de Betaalagent om op te treden als betaalagent met betrekking tot de Immo Debt Tokens.
- 8.2.2 Alle betalingen met betrekking tot de Immo Debt Tokens gebeuren via de Betaalagent waarmee de Emittent in dit verband een Overeenkomst Financiële Dienstverlening zal gesloten hebben. De Emittent betaalt elk bedrag dat hij verschuldigd is aan de Tokenhouders bevrijdend door betaling aan de Betaalagent.

8.3 Inhoudingen

- 8.3.1 De Emittent zal de Belgische roerende voorheffing, alsook elke andere eventuele wettelijke voorheffingen of lasten, inhouden op alle aan de Tokenhouders uitgekeerde bedragen, behoudens mogelijke wettelijke vrijstelling. De Tokenhouders moeten in voorkomend geval samenwerken met de Emittent om een wettelijke vrijstelling te krijgen.

8.4 Onherroepelijk karakter van de inschrijving

- 8.4.1 Onder voorbehoud van wat bepaald wordt in de Informatienota met betrekking tot de mogelijkheid voor de Emittent om het Aanbod te annuleren en de opgehaalde kapitalen terug te betalen indien op minder dan 70% van de aangeboden Immo Debt Tokens wordt ingeschreven, is elke inschrijving door een Tokenhouder onherroepelijk.

8.5 Toewijzing en vermindering van inschrijvingen

- 8.5.1 Het precieze aantal Immo Debt Tokens staat vast bij de uitgifte. Indien het totaal aantal aangevraagde Immo Debt Tokens het aantal beschikbare Immo Debt Tokens overschrijdt, zal tot toewijzing worden overgegaan en kan het zijn dat potentiële investeerders minder Immo Debt Tokens 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 Immo Debt Tokens krijgen toegewezen dan vermeld in hun order.
- 8.5.2 Het is de bedoeling van de Emittent om, voor zover mogelijk, voorrang te geven aan een toewijzing waarbij een ruime verspreiding van de Immo Debt Tokens onder het publiek wordt bevorderd. In geval van overschrijving zal token per token verdeeld worden over de verschillende investeerders, waarbij de kleinste investeringen voorrang krijgen. Na het investeringsbedrag wordt er verder verdeeld op basis van intekendatum waarbij de eerste intekeningen voorrang krijgen.

8.6 Uitgifte, levering en betaling van de Immo Debt Tokens

- 8.6.1 De inschrijvingsprijs van de Immo Debt Tokens moet volledig betaald worden op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst, op basis van de instructies gegeven door het Platform. De Immo Debt Tokens worden in principe geleverd op dezelfde datum als de datum van betaling. De uitgiftedatum wordt gelijkgesteld aan de intekendatum van de Tokens. De eindatum is voor alle tokens hetzelfde.
- 8.6.2 De Immo Debt Tokens worden uitgegeven op de Blockchain. Ze zijn niet fysiek leverbaar. De Immo Debt Tokens zullen geleverd worden door middel van een transactie op de Blockchain waarbij de levering vertegenwoordigd wordt door een block, en waarbij het block wordt afgesloten met een Hash van alle gegevens in het betreffende block. De Immo Debt Tokens worden derhalve aangehouden op de Blockchain, die een gedecentraliseerde database is, en worden niet vertegenwoordigd door een boeking op een rekening. Een overzicht van de tokens kan steeds worden geraadpleegd op het Platform. De tokenhouder heeft de optie om de tokens toe te voegen aan zijn eigen e-wallet.

9 VERKOOPSBEPERKINGEN

- 9.1 De verspreiding van de Informatienota en het Aanbod en de verkoop van Immo Debt Tokens kunnen in bepaalde rechtsgebieden aan wettelijke beperkingen onderworpen zijn.
- 9.2 De Emittent verklaart niet dat de Immo Debt Tokens mogen worden aangeboden in overeenstemming met de toepasselijke registratie of andere vereisten in andere rechtsgebieden, of krachtens een daaronder beschikbare vrijstelling, en nemen geen aansprakelijkheid op zich om dergelijke verspreiding of aanbod mogelijk te maken. In het bijzonder heeft de Emittent geen enkele actie ondernomen om een aanbieding van de Immo Debt Tokens aan het publiek of de verspreiding van de Informatienota mogelijk te maken in een ander rechtsgebied dan België. Dienovereenkomstig mogen geen Immo Debt Tokens rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangeboden of verkocht, noch mag de Informatienota 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 de Informatienota of enige Immo Debt Tokens komen, moeten zich informeren over dergelijke beperkingen op de verspreiding van de Informatienota en het aanbod en de verkoop van de Immo Debt Tokens, en moeten deze beperkingen naleven.
- 9.3 In het algemeen moet elke Persoon, die geen Belgische ingezetene is, die Immo Debt Tokens wenst te verwerven zich er van vergewissen dat dergelijke verwerving geen inbreuk uitmaakt op toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen alvorens over te gaan tot zulke verwerving.

10 OVERDRACHT - RECONVERSIE

10.1 Overdracht van het Onroerend Goed

- 10.1.1 De Immo Debt Tokens hebben een vaste duur van vijftien (15) jaar te rekenen vanaf de startdatum van de aanbieding. Er word een overdrachtmomenten voorzien op vijftien (15) jaar vanaf de startdatum van de aanbieding.
- 10.1.2 Drie (3) maanden voor elk of aankomend Overdrachtmoment wordt de Tokenhouder op de hoogte gebracht van het Overdrachtmoment en zullen zij kunnen instemmen met de Overdracht van het Onroerend Goed. Deze beslissing wordt genomen overeenkomstig de beraadslagingsregels die gelden voor de Buitengewone Algemene Vergaderingen van Tokenhouders.

- 10.1.3 Bij ongunstige marktomstandigheden, met inbegrip van daling van de vastgoedprijzen, kan het Overdrachtmoment door de Buitengewone Algemene Vergaderingen van Tokenhouders met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen worden uitgesteld.
- 10.1.4 Indien de Buitengewone Algemene Vergadering van Tokenhouders beslist tot de Overdracht van het Onroerend Goed, zal een externe Vastgoedschatter worden aangesteld om een correcte inschatting te maken van de waardering en zal desgevallend 2 makelaars aangesteld worden om het Onroerend Goed over te dragen, onverminderd de toepasselijke wetgeving op de Overdracht.
- 10.1.5 Er zal steeds overgedragen worden aan de hoogste bieder en pas als het bod van zulke bieder minstens gelijk is aan de minimumprijs zoals vastgesteld door de Vastgoedschatter (de **Minimumprijs**). Niettegenstaande het voorgaande, kan de Buitengewone Algemene Vergaderingen van Tokenhouders met twee derde meerderheid beslissen om het Onroerend Goed over te dragen onder de Minimumprijs.
- 10.1.6 Na de gedeeltelijke Overdracht van een deel van het Onroerend Goed, zal er worden overgegaan tot het betalen van een tussentijdse liquidatiebonus aan de Tokenhouders met betrekking tot dat deel van het Onroerend Goed.
- 10.1.7 Na de overdracht van het geheel van het Onroerend Goed of, naar gelang het geval, de Overdracht van het laatste overblijvende deel van het Onroerend Goed, zal er worden overgegaan tot volledige vereffening van de Immo Debt Tokens en uitbetaling van het Vereffeningssaldo.

10.2 Overdracht van een Immo Debt Token

- 10.2.1 Onverminderd de bepalingen van artikel 9 (*Verkoopsbeperkingen*) van deze Overeenkomst kan de Tokenhouder, als eigenaar van (een) Immo Debt Token(s), op elk moment zijn Immo Debt Token(s) overdragen aan een Derde die gevestigd is in België. Deze kunnen enkel overgedragen worden aan een Gebruiker en/of Tokenhouder, dewelke zich na verwerving van de betrokken Immo Debt Token(s) ertoe zal verbinden om toe te treden tot deze Overeenkomst, alsook geacht zal worden de Informatienota en het Essentiële Informatiedocument te hebben ontvangen en gelezen.
- 10.2.2 De Tokenhouder is ieder geval zelf gehouden om een potentiële overnemer voor zijn Immo Debt Token(s) te zoeken. Dergelijke overdracht mag niet leiden tot de verwerving van de Immo Debt Token(s) door een niet in België gevestigde Tokenhouder. In geen geval zal de Emittent of het Platform orders met betrekking tot de Immo Debt Tokens ontvangen en doorgeven, met inbegrip van het met elkaar in contact brengen van twee of meer beleggers waardoor tussen deze beleggers een verrichting tot stand kan komen. Evenmin treedt de Emittent of het Platform op als Market Maker.
- 10.2.3 Op de loutere Overdracht van een Immo Debt Token is geen commissieloon ten gunste van de Emittent verschuldigd.

10.3 Reconversie

- 10.3.1 De Bestuurder kan ook op ieder moment beslissen om tot voorstudie van een reconversie van het geheel of een deel van het Onroerend Goed over te gaan. Hierbij zou, mits het verkrijgen van de nodige vergunningen en toestemmingen, overgegaan kunnen worden tot reconversie van het Onroerend Goed in een onroerend goed met een andere bestemming. Deze beslissing tot reconversie zelf wordt genomen met instemming van de Buitengewone Algemene Vergadering van Tokenhouders op de wijze zoals bepaald in de Informatienota.

10.4 Verbonden rechten

- 10.4.1 De rechten verbonden aan de Immo Debt Tokens vervallen bij Overdracht van het Onroerend Goed of bij vereffening of liquidatie van de Emittent.

11 EVENTUELE NIETIGHEID OF NIET-UITVOERBAARHEID VAN EEN ARTIKEL

- 11.1 Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de nietigheid of niet-uitvoerbaarheid van een of meerdere bepalingen van deze Overeenkomst geen gevolg heeft op de geldigheid of uitvoerbaarheid van de andere bepalingen ervan. Deze laatste bepalingen blijven dus onverminderd van kracht. Partijen verbinden zich ertoe de nietige of niet-uitvoerbare bepalingen te vervangen door andere bepalingen of uitvoeringsmaatregelen waarmee zoveel als mogelijk de oorspronkelijke gemeenschappelijke bedoeling van de Partijen wordt verwezenlijkt.

12 VOORRANG

- 12.1 Deze Overeenkomst vervangt alle andere mondelinge, schriftelijke of stilzwijgende overeenkomsten en bescheiden tussen Partijen voor zover deze betrekking hebben op het voorwerp van deze Overeenkomst.
- 12.2 In geval van tegenstrijdigheid of onduidelijkheid tussen de Statuten en deze Overeenkomst, primeert deze Overeenkomst.
- 12.3 In geval van tegenstrijdigheid of onduidelijkheid tussen de Overeenkomst en de Informatienota, primeert de Informatienota.

13 JAARREKENING

- 13.1 Jaarlijks wordt op 1 juni de jaarrekening van de Emittent opgemaakt door De Bestuurder.
- 13.2 De jaarrekening van de Emittent en de informatie betreffende het Onroerend Goed zijn raadpleegbaar op het Platform.

14 KENNISGEVINGEN

- 14.1 Elke kennisgeving of mededeling onder of in verband met de Immo Debt Tokens en deze Overeenkomst zal geschreven dienen te zijn, in het Nederlands (tenzij het een wettelijk of ander officieel document betreft) en zal via het Platform verlopen. De Tokenhouder wordt ook via zijn gelinkt e-mail adres op de hoogte gebracht. Elke kennisgeving of mededeling van de ene Partij aan de andere onder of in verband met deze Overeenkomst zal slechts effectief zijn de eerste Werkdag na datum van ontvangst van de kennisgeving.

15 VERGADERINGEN

- 15.1 Er zullen informatievergaderingen en Buitengewone Algemene Vergaderingen van Tokenhouders gehouden worden op de tijdstippen en conform de modaliteiten zoals bepaald in de Informatienota.

16 BEVOEGDE RECHTBANKEN

- 16.1 De Partijen komen overeen dat in eerste instantie wordt gezocht naar een vergelijk wanneer er met betrekking tot onderhavige Overeenkomst, de uitvoering of de inherente gevolgen ervan, tussen hen problemen mochten ontstaan.
- 16.2 Bij ontstentenis, worden alle geschillen die ontstaan uit of met betrekking tot de geldigheid, de interpretatie en/of uitvoering van onderhavige Overeenkomst exclusief beslecht door de rechtbanken van Gent.

17 TOEPASSELIJK RECHT

- 17.1 Deze Overeenkomst en alle niet-contractuele verplichtingen die hieruit voortvloeien of hiermee verband houden zijn onderwerpen aan en zullen geïnterpreteerd worden in overeenstemming met het Belgisch recht.

18 AFSTAND – VERZAKING

- 18.1 Geen enkele nalatigheid of uitstel in de uitoefening van enig recht, bevoegdheid of rechtsmiddel onder deze Overeenkomst noch enige afzonderlijke of gedeeltelijke uitoefening door enige Partij van enig recht, bevoegdheid of rechtsmiddel zal als een afstand daarvan worden beschouwd. Een Partij kan niet geacht worden afstand te hebben gedaan van een recht of aanspraak uit deze Overeenkomst of betreffende een wanprestatie van de andere Partij, tenzij deze afstand uitdrukkelijk wordt gedaan in deze Overeenkomst en/of schriftelijk wordt meegedeeld.

19 RECHTSMIDDELEN

- 19.1 De rechtsmiddelen voorzien in deze Overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen rechtsmiddelen voorzien door de wet uit.

20 MUNTEENHEID EN INTERESTEN

- 20.1 Tenzij anderszins overeengekomen in de Overeenkomst, worden alle betalingen in euro (€) uitgevoerd.
- 20.2 Indien een Partij in gebreke blijft een krachtens de Overeenkomst opeisbaar geworden betaling uit te voeren, dan zal het nog te betalen saldo van het opeisbaar bedrag worden vermeerderd met een interest van tien percent (10%) op jaarbasis ingaande op datum van opeisbaarheid tot op de datum van effectieve betaling. Een dergelijke interest zal het betaalbaar bedrag dagelijks verhogen zonder dat verdere formaliteiten vereist zijn en zal jaarlijks in het verschuldigd kapitaal worden geïncorporeerd.

21 EXEMPLAREN

- 21.1 Deze Overeenkomst mag ten uitvoer gebracht worden in zoveel exemplaren als gewenst alsook door de verschillende Partijen op afzonderlijke exemplaren, waarvan elk van deze ondertekende exemplaren beschouwd zal worden als een origineel, maar waarvan allen samen één en hetzelfde instrument zullen uitmaken.

Deze Overeenkomst is opgesteld in 2 originele exemplaren, waarbij elke Partij erkent een ondertekend en geparafeerd exemplaar te hebben ontvangen.

[PARTIJ 1]: Emittent

Naam: Edgar Warmoes

Functie: Zaakvoerder Immotokens

[PARTIJ 2]: Tokenhouder

Naam: