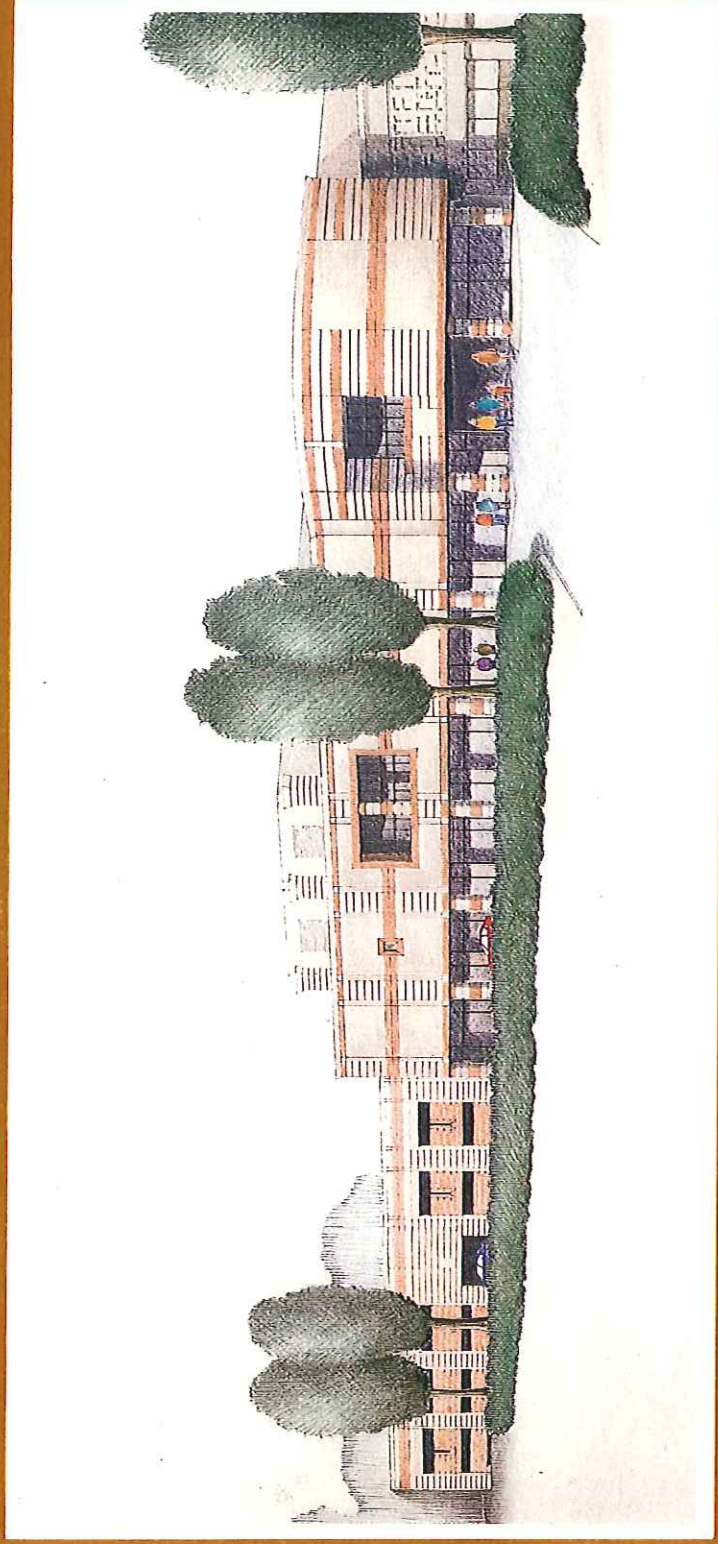


Certificaten van onroerende belegging

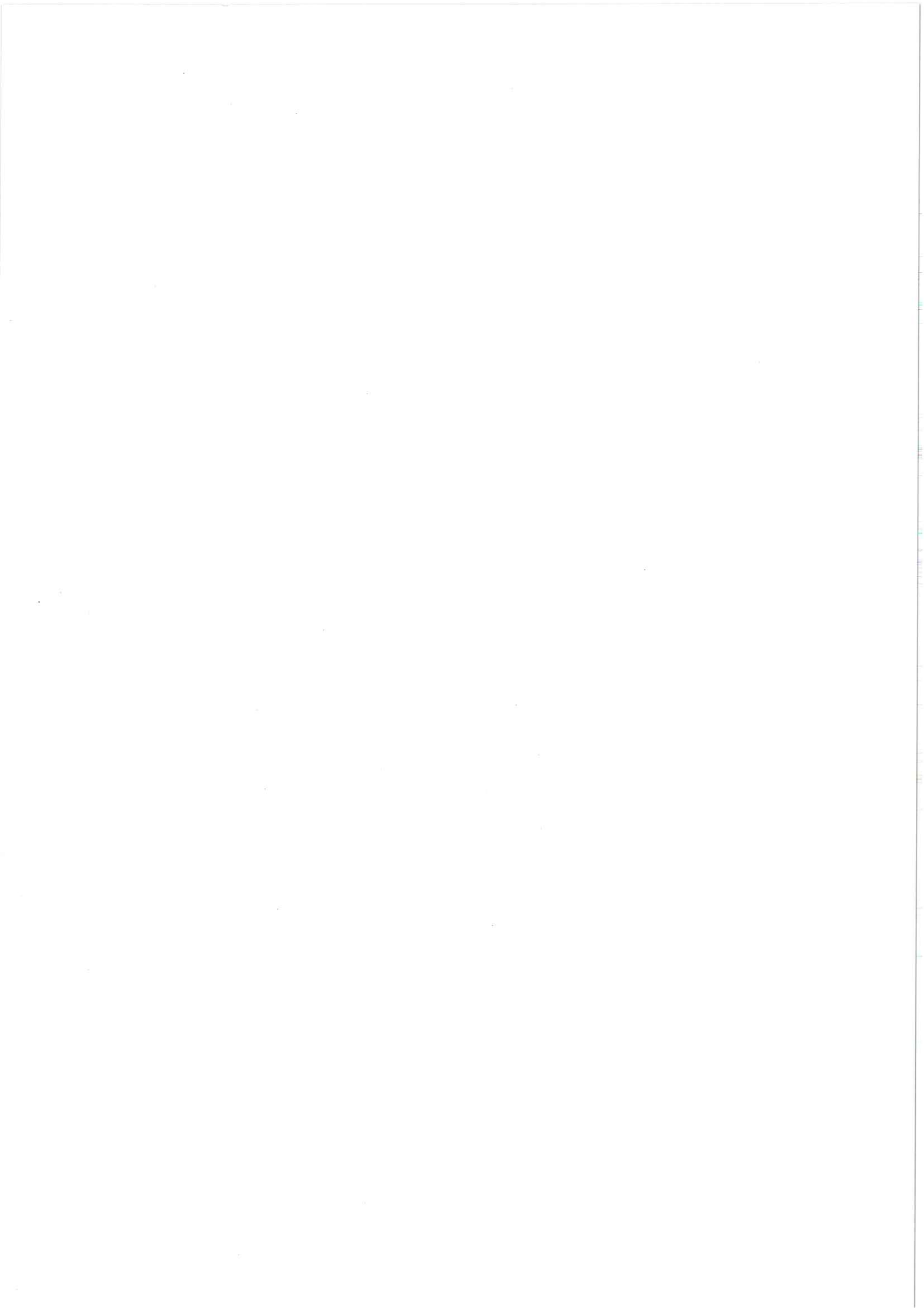
## Woluwe Uitbreiding



Openbare uitgifte verzorgd door de

**BBL**

April 1988



# ***Een roerende BELEGGING op basis van een ONROERENDE investering WOLUWE UITBREIDING***

waarvan de voorziene vergoedingen aan de inschrijvers een GEINDEXEERD jaarinkomen (vóór roerende voorheffing) zullen verschaffen ten belope van 7,28%, zodra het gebouw wordt betrokken, berekend op de uitgifteprijs van F 10.000.

De BBL biedt 103.000 certificaten van onroerende belegging

## **WOLUWE UITBREIDING**

ter openbare inschrijving aan tegen F 10.000 per stuk, plus F 300 voor de kosten.

Die certificaten worden door de N.V. Het Vastgoedcertificaat uitgegeven.

De opbrengst van die verrichting is bestemd voor de financiering van een handelsgebouw en parkings in het Woluwe Shopping Center.

De certificaten van onroerende belegging geven recht op een evenredig aandeel in de vergoedingen en in de opbrengst van de verkoop (na een periode van ongeveer 15 tot 30 jaar).

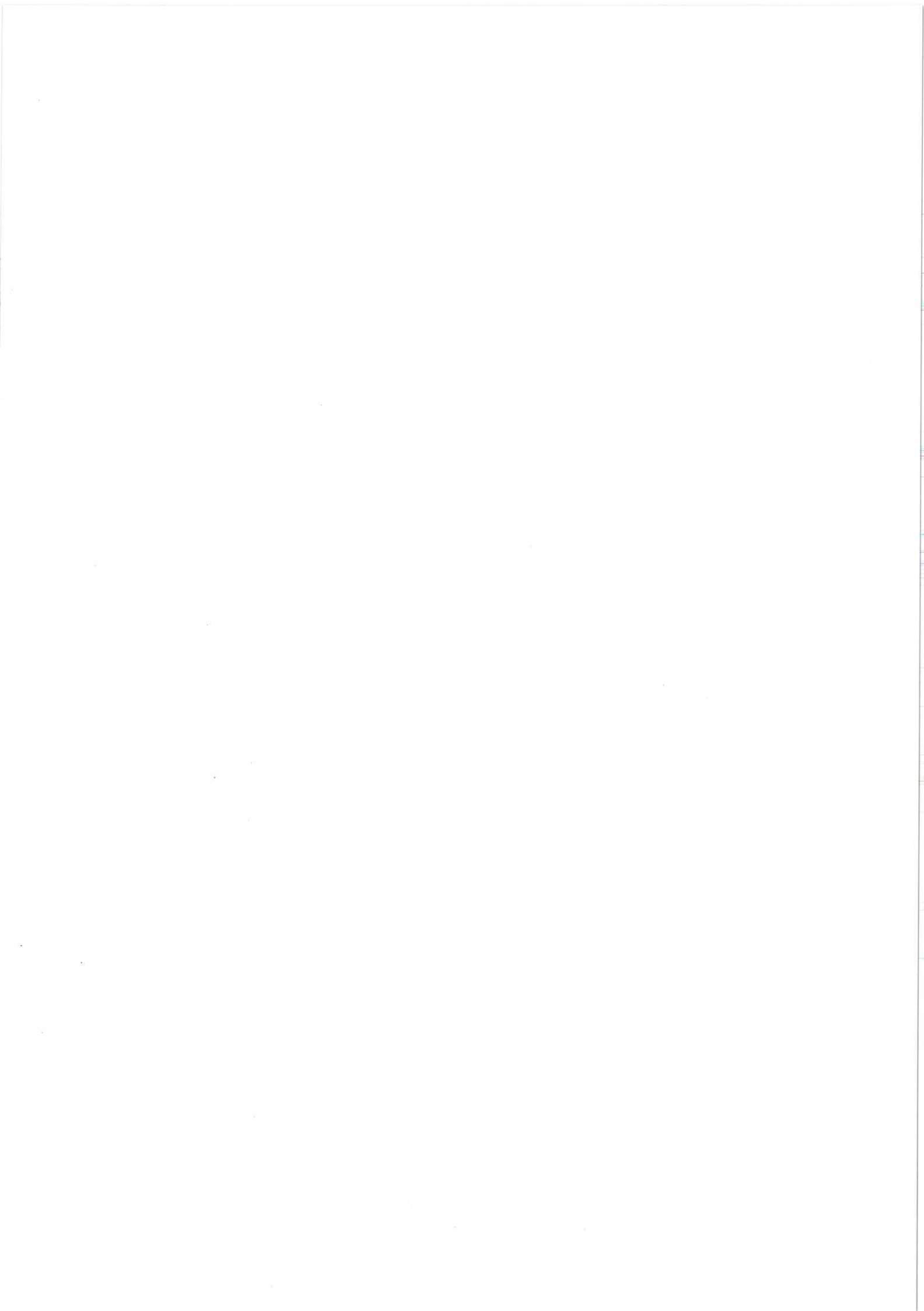
### **Bijzonderheden van deze emissie**

De certificaten van onroerende belegging Woluwe Uitbreiding zullen na het optrekken van het gebouw, buiten de **geïndexeerde inkomsten**, aan de houders een jaarlijkse **terugbetaling** van F 300 verzekeren.

### **Fiscaal bekeken**

Na het optrekken van het gebouw zullen de betaalbaar gestelde coupons een gedeelte inkomsten plus een terugbetaling van F 300 omvatten; op grond van het huidige belastingstelsel is slechts het gedeelte «inkomsten» vatbaar voor de inhouding van de roerende voorheffing. Bij de vereffening is alleen de eventueel verwezenlijkte meerwaarde belastbaar.

Een certificaat van onroerende belegging is een effect dat aan zijn houders een gedeelte van de inkomsten van een gegeven gebouw bezorgt plus een gedeelte van de opbrengst van dat gebouw in geval van verkoop. In tegenstelling tot de obligatie waarvan het rendement en het terugbetaalbare bedrag vooraf zijn vastgelegd, houdt het certificaat van onroerende belegging een mogelijkheid tot wijziging in de jaarinkomsten, meerwaarde of waardevermindering in.



## Inhoud

	Bladzijde
1. Technische gegevens over de inschrijving	3
2. Aard van de verrichting	4
3. Het gebouw	5
4. Beschrijving van de verrichting	6
5. Kostprijs	7
6. Vooropgezet rendement	8
7. Verhandelbaarheid	10
8. Vereffening	11
9. Garanties	12
10. Vergaderingen van certificaathouders	13

### Bijlage:

Inschrijvingsformulieren waarop de tekst van het statuut van de certificaten van onroerende belegging en de tekst van het contract van vereniging in deelname worden afgedrukt.





## Technische gegevens over de inschrijving

van F 10.000 die de N.V. Het Vastgoedcertificaat heeft uitgegeven voor de financiering van de aankoop van een gebouw met winkels en parkings; die certificaten worden met inachtneming van de volgende modaliteiten ter openbare inschrijving aangeboden:

a) De **inschrijvingsprijs** bedraagt F 10.300, integraal bij de inschrijving te betalen. In die prijs steekt een provisie van 3% die de emissiekosten moet dekken.

b) De **openbare inschrijving** zal geopend zijn van 19 april tot 5 mei 1988 bij de zetels en kantoren van de BBL.

c) De houders van certificaten van onroerende belegging **Woluwe Shopping Center** zullen het recht hebben **prioritair** in te schrijven op de certificaten Woluwe Uitbreiding in de verhouding van maximum vijf certificaten Woluwe Uitbreiding van F 10.000 voor elk certificaat Woluwe Shopping Center van F 50.000.

Dat recht wordt belichaamd in coupon nr. 9 van de certificaten van onroerende belegging Woluwe Shopping Center. Die coupon moet ter staving van de inschrijving ingeleverd worden. In dit geval wordt het daartoe bestemde inschrijvingsformulier ingevuld.

d) Op de certificaten die eventueel beschikbaar blijven na uitoefening van het prioritair inschrijvingsrecht, heeft de Belgische Maatschappij van Algemene Verzekeringen «Leven» N.V.

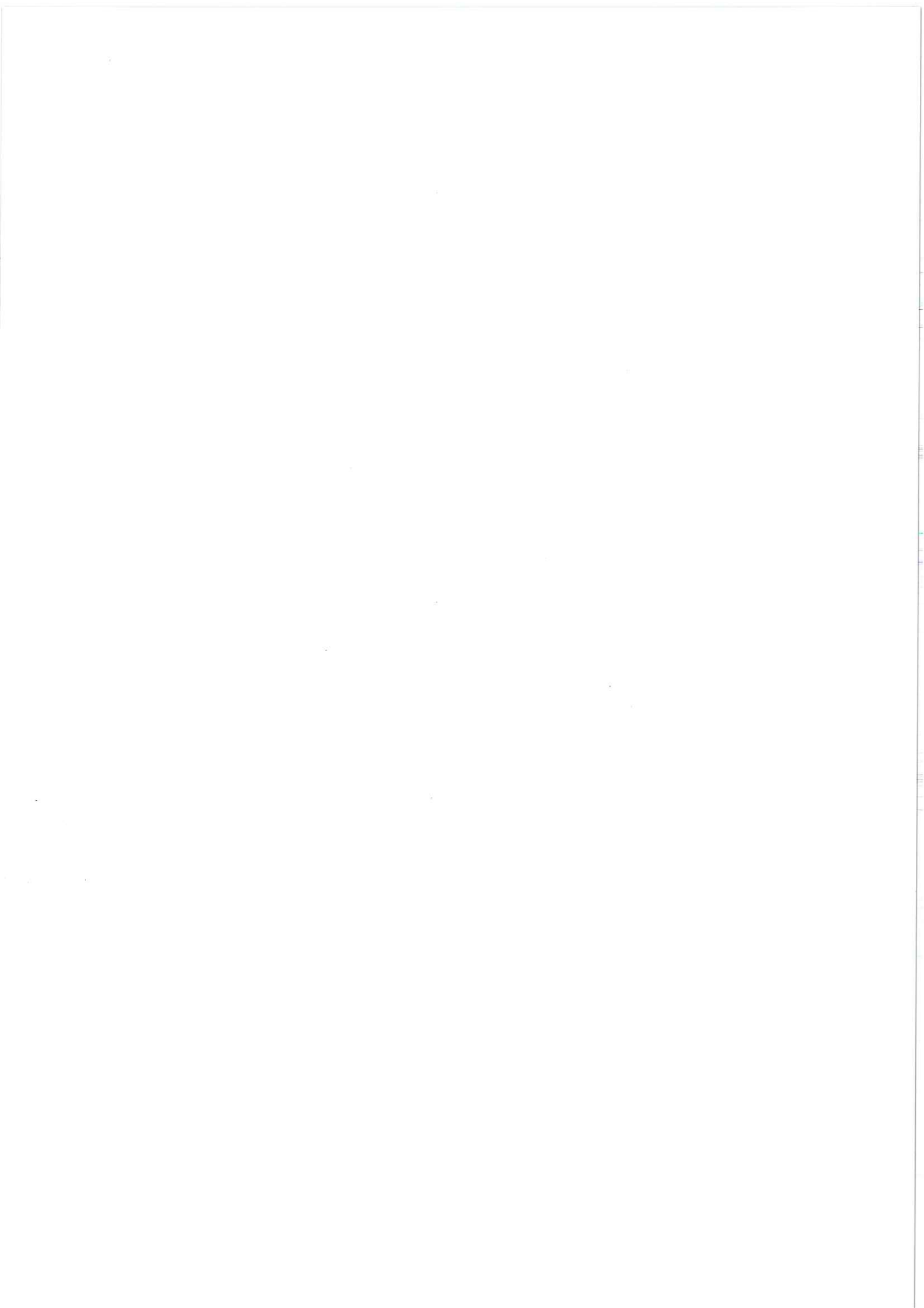
(AG van 1824) zich de mogelijkheid voorbehouden maximum 20.000 certificaten op te nemen.

e) Op het nog beschikbare saldo van de **uitgifte** na de uitoefening van het prioritair inschrijvingsrecht en de inschrijving door de AG van 1824, waarvan hiervoor sprake, kan gedurende dezelfde periode van 19 april tot 5 mei 1988 zonder prioritair recht worden ingeschreven. In dit geval wordt het daartoe bestemde inschrijvingsformulier ingevuld. De gevraagde certificaten kunnen eventueel aanleiding tot toewijzing geven. De sommen die werden gestort voor de ingeschreven maar niet toegewezen certificaten zullen binnen de tien dagen na het afsluiten van het aanbod, zonder rentevergoeding, worden terugbetaald.

f) Op de inschrijvingen is de taks op de beursverrichtingen ten belope van 3,50‰ toe te passen.

g) Behoudens onvoorziene omstandigheden zal de materiële aflevering van de certificaten van onroerende belegging Woluwe Uitbreiding in de loop van de maand juli 1988 plaatsvinden.

**D**e BBL en de Financiële en Herverzekeringsmaatschappij van de Groep AG (AG Fin) verzorgen de vaste overname van de 103.000 certificaten van onroerende belegging





## Aard van de verrichting

Vanuit juridisch standpunt bezit de certificaathouder geen rechtstreekse eigendomstitel van het gebouw. Vanuit een **economisch standpunt** bevindt hij zich evenwel in een zelfde situatie als een particulier die de eigendom van een huurgebouw verworft waarvan het rendement afhankelijk is van het geïnvesteerde bedrag en de geïnde huurgelden, terwijl de latere verkoopprijs onder meer verband houdt met de op dat tijdstip geldende huurwaarde.

Certificaten van onroerende belegging zijn effecten die aan hun houders een evenredig aandeel toezeggen in de inkomsten van een welbepaald gebouw alsmede in de prijs die het gebouw bij verkoop zal opbrengen.

De certificaathouder hoeft zich evenwel niet te bekommeren om het beheer, de verhuring of de verkoop van het gebouw; de hele verrichting wordt van meet af aan door gespecialiseerde ondernemingen waargenomen.

Het certificaat van onroerende belegging geeft recht op:

a. een *evenredig aandeel van een geïndexeerd inkomen*;

Volgens de vooruitzichten zal de certificaathouder tijdens de bouwperiode, vóór roerende voorheffing, een jaarincome van 7,24% genieten.

Na de oplevering van het gebouw zal de jaarlijkse coupon, volgens de vooruitzichten, vóór

roerende voorheffing, 7,28% bedragen, geïndexeerd net zoals de vergoedingen, waarin een vaste jaarlijkse terugbetaling van 3% of F300 per certificaat, is begrepen;

b. een *evenredig gedeelte van de verkoopprijs*: Bij de vereffening van de verrichting zal de certificaathouder recht hebben op een gedeelte van de verkoopprijs van het gebouw. Hij zal dan ook delen in de eventuele meerwaarde die op dat tijdstip verwezenlijkt wordt.

### Juridisch bekeken

Certificaten van onroerende belegging zijn effecten in tegenwoordigheid van schuldvorderingen. Het zijn effecten aan toonder die door inschrijving verkregen worden en zonder bijzondere formaliteiten overdraagbaar zijn. Hun verkoop is dan ook niet onderworpen aan de kosten, taksen en registratierechten in verband met de overdracht van onroerende goederen.

### Fiscaal bekeken

Het Bestuur der Belastingen beschouwt de inkomsten toegekend aan de certificaathouders als inkomsten uit schuldverordeningen: bijgevolg wordt bij hun uitkering de roerende voorheffing aan de bron ingehouden. De eventuele meerwaarden bij verkoop van het gebouw volgen hetzelfde stelsel. Die meerwaarden vertegenwoordigen het verschil tussen het eventuele gedeelte van de certificaathouders in de verkoopprijs van de gebouwen en het nog niet op de certificaten terugbetaalde saldo.

De verrichting heeft tot doel de financiering van het optrekken van een gebouw met winkels en parkings door de N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding te verzorgen, overeenkomstig de toestemming verleend door de buitengewone algemene vergadering van houders van certificaten van onroerende belegging Woluwe Shopping Center bijeengekomen op 24 februari 1988. Hierdoor wordt het mogelijk de uitbreiding van het Woluwe Shopping Center te financieren door de uitgifte van certificaten die bij voorkeur aan de houders van certificaten van onroerende belegging Woluwe Shopping Center worden aangeboden. De N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center zal een erfpacht van 99 jaar aan de N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding afstaan voor de gronden die tot de uitbreiding nodig zijn. De verkoper is de N.V. ImmoBiliën Bernheim-Outremer.



## Het gebouw

geïndexeerde jaarlijkse erfpachttrente van F2 miljoen. De N.V. Immobiliën Bernheim-Outremer zal het gebouw optrekken volgens de plannen van de architect Lenders. Er zal beschikbare ruimte zijn voor ongeveer 6.700 m<sup>2</sup> winkels en diensten, verdeeld over twee niveaus, plus 750 parkings en 3.000 m<sup>2</sup> Mall.

De N.V. Immobiliën Bernheim-Outremer zal het gebouw tegen een vaste en definitieve prijs van F1.005.000.000, inclusief BTW, aan de N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding verkopen. Die prijs is betaalbaar bij de oplevering die zal plaatsvinden bij het inontvangstnemen van de gebouwen door de koper. De oplevering zal vermoedelijk in oktober 1989 geschieden.

Om de uitbreiding mogelijk te maken moeten op de bestaande gronden 1.115 m<sup>2</sup> winkels, een gemeentelokaal van ± 10 m<sup>2</sup> en een kapel worden afgebroken. Die lokalen zullen heropgebouwd worden en deel uitmaken van de uitbreiding. Tot heden brachten deze aan huur en vergoedingen F9.500.000 op. De N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding zal eenzelfde bedrag uit haar inkomsten aan de N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center moeten afdragen, zodat deze laatste over dezelfde inkomsten als voorheen kan beschikken.

Het gebouw zal verhuurd worden en de vermoedelijke totale huur zal ongeveer F95.000.000 bedragen.

De N.V. Immobiliën Bernheim-Outremer heeft zich verder verbonden gedurende twee jaar na de oplevering van het gebouw het hieronder aangehaalde bedrag aan huurgelden te garanderen. Als tegenprestatie zal zij of elke andere door haar aangewezen onderneming, indien de werkelijke totale huur het door haar gearandeerde geïndexeerde bedrag overschrijft, gedurende twee jaar recht hebben op het verschil tussen de ontvangen huur en het gearandeerde bedrag. Dit bedrag zal echter jaarlijks beperkt zijn tot maximum 10% van het gearandeerde bedrag.

In het huurcontract is doorgaans een bepaling opgenomen waardoor de huurprijzen of erfpachtrechten aan de omzet van de huurders gekoppeld zijn met een minimum dat jaarlijks aan de hand van de index der consumptieprijzen wordt aangepast.

Dat minimum werd in aanmerking genomen voor de berekening van de garantie van F95.000.000. Het is weinig waarschijnlijk dat gedurende de eerste jaren de koppelingsclausule tot een aanzienlijke verhoging van de inkomsten zal leiden.

**D**e gronden voor de uitbreiding worden door de N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center voor 99 jaar in erfpacht gegeven aan de N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding, tegen betaling van een



# Beschrijving van de verrichting

De N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding, brengt in de Vereniging het recht in op het innen van de inkomsten uit het gebouw, de opbrengst van zijn verkoop, de verplichting de lasten ervan te dragen en haar vaardigheid voor het beheer van de Vereniging.

De inbreng van de N.V. Bernheim Immobiliën en Financiën bestaat uit haar kennis en financiële en vastgoederervaring.

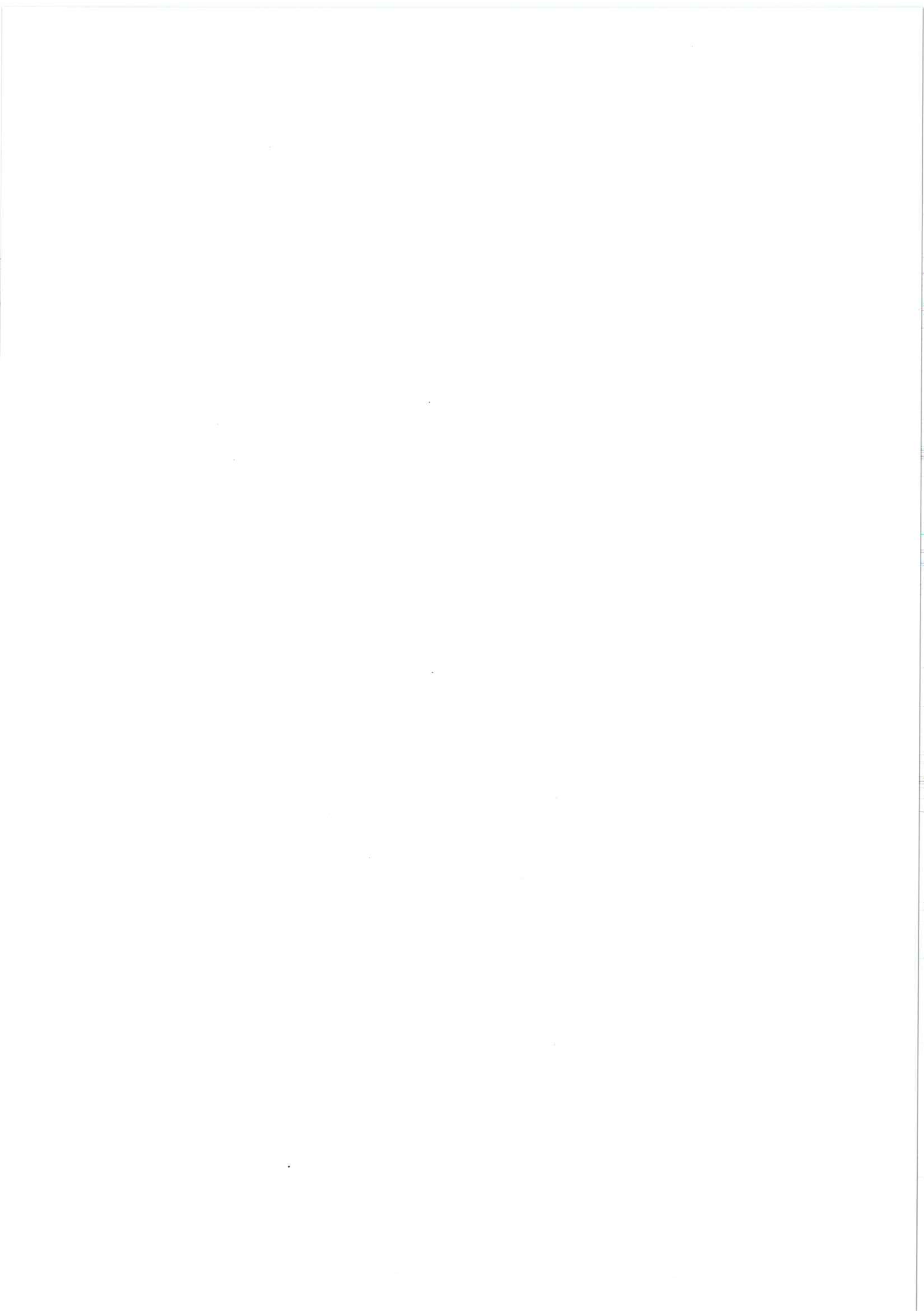
De N.V. Het Vastgoedcertificaat doet inbreng van de nodige geldmiddelen, te weten F 1.030.000.000, die ze bijeenbrengt door het plaatsen van certificaten van onroerende bezitting.

De N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding zal het beheer van de Vereniging waarnemen. Het beheer van het gebouw zal aan de N.V. Devimo-Consult, die reeds het bestaand handelscentrum beheert, worden toevertrouwd.

De certificaten van onroerende bezitting geven, elk voor een gedeelte, recht op vrijwel het gehele aandeel van de N.V. Het Vastgoedcertificaat in de netto-inkomsten van de Vereniging (huurgelden, tijdelijke beleggingen, opbrengsten van verkoop, steeds na aftrek van de kosten).

(\*) Op de ommezijde van elk inschrijvingsformulier wordt de tekst van het statuut van het certificaat van onroerende bezitting evenals de tekst van het contract van vereniging in deelneming afgedrukt.

**B**ernheim Immobiliën en Financiën N.V., Het Vastgoedcertificaat N.V. en De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding N.V. (\*) hebben een vereniging in deelneming, hierna «de Vereniging» te noemen, opgericht met het oog op de studie, de financiering en het beheer van deze investering.

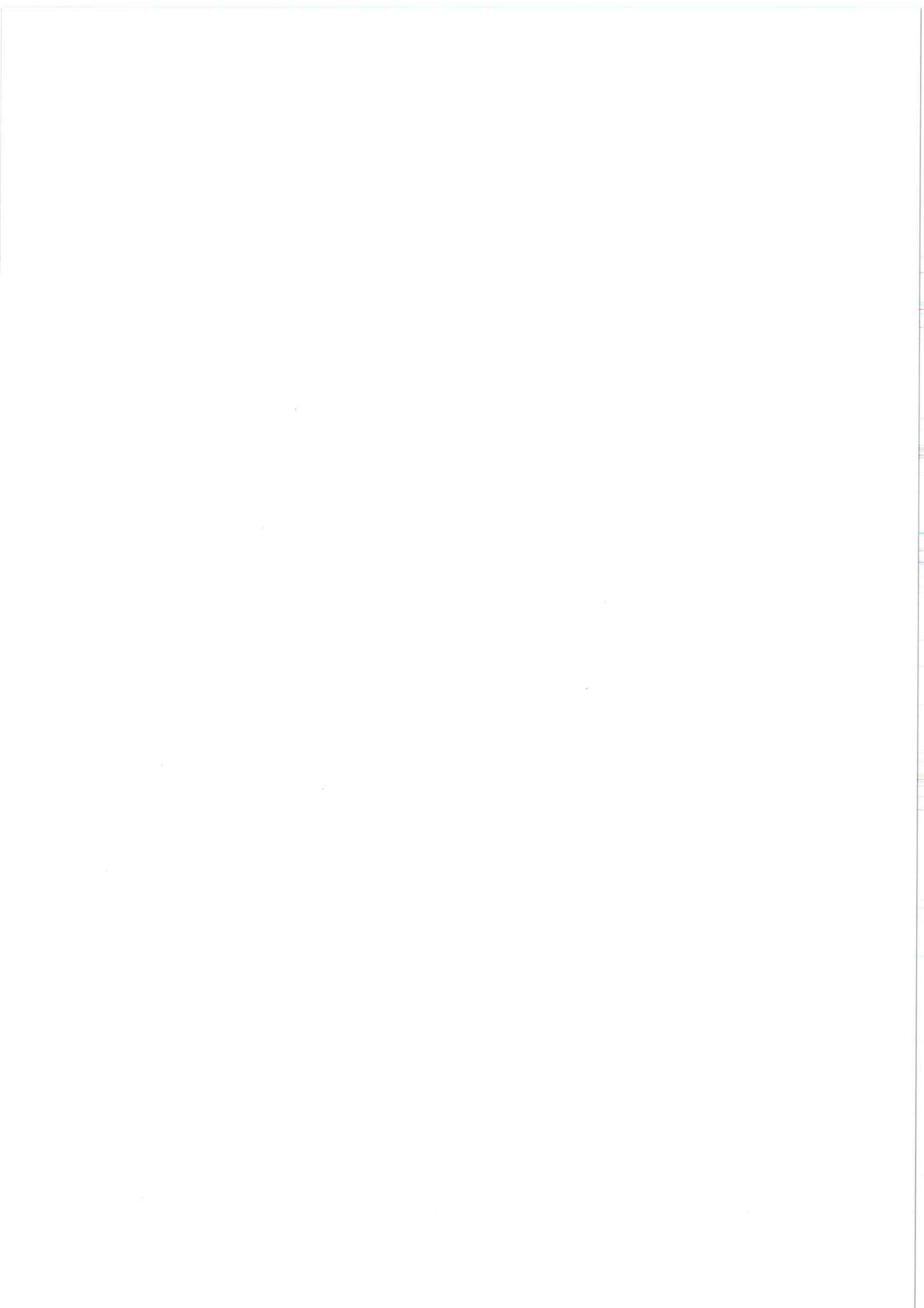


# 5

## Kostprijs

De kostprijs van de verrichting, overeenstemmend met het totale bedrag van de emissie, werd vastgesteld op F 1.030.000.000; hij bestaat uit de volgende posten:

<b>1. De aanschaffingsprijs</b> De gebouwen worden door de N.V. Immobiliën Bernheim-Outremer verkocht tegen de vaste en definitieve prijs van	F 1.005.000.000
<b>2. Akte- en diverse kosten</b> Aktekosten en aankoop van allerlei meubilair voor de Mall, geraamd op	F 5.000.000
<b>3. Aankoop- en realisatieprovisie</b> Deze provisie dekt de kosten van de N.V. Bernheim Immobiliën en Financiën voor de onderhandelingen om de verrichting tot stand te brengen	F 9.700.000
<b>4. Dossierkosten</b> Deze kosten worden forfaitair op 1% van de emissie vastgesteld. Ze dekken de administratieve en boekhoudkundige kosten van de verrichting aan N.V. Bernheim Immobiliën en Financiën te betalen	F 10.300.000
<b>Kostprijs van de verrichting</b>	<b>F 1.030.000.000</b>





# Vooropgezet rendement

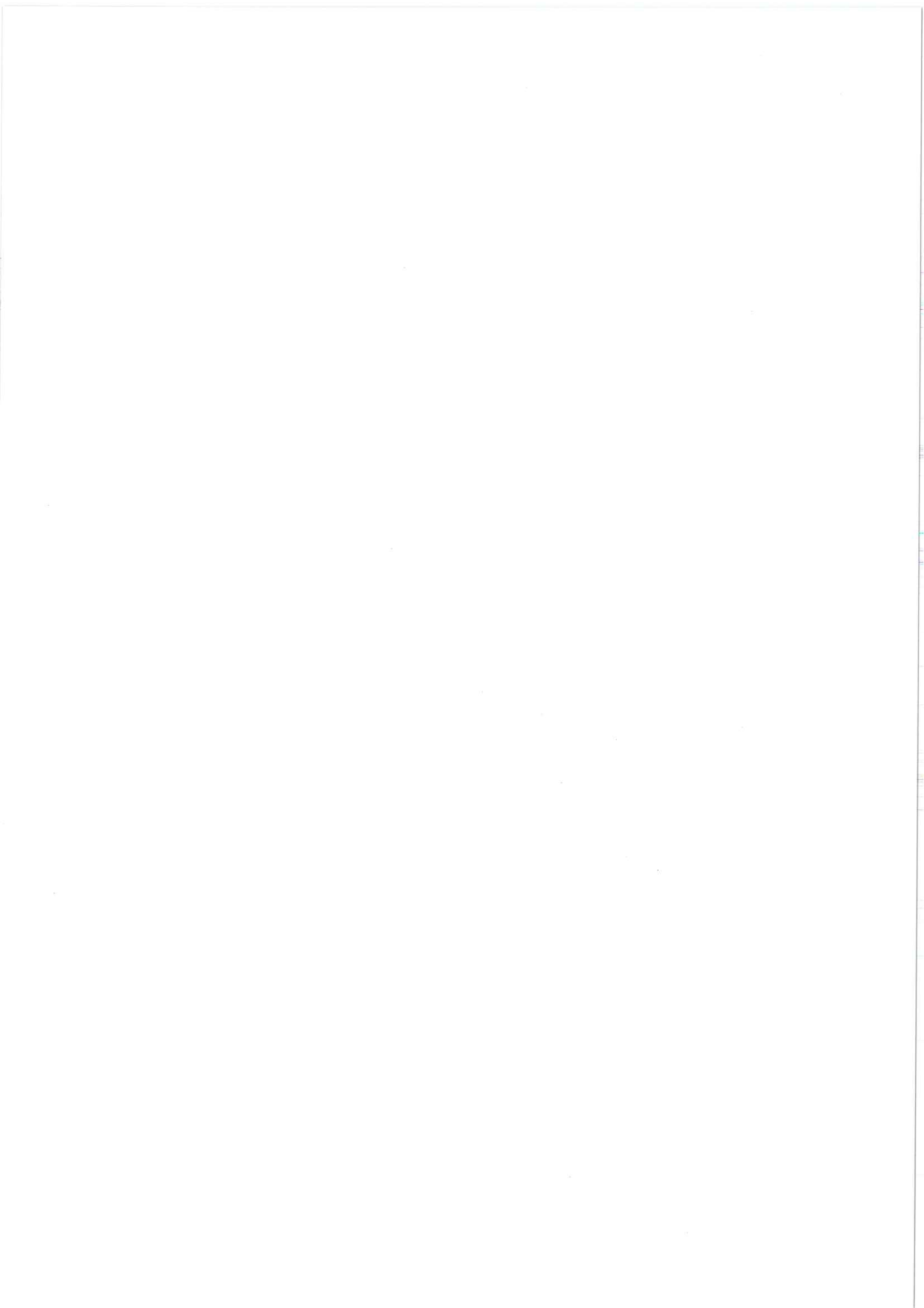
## A. RENDEMENT

a) <b>Gedurende de bouwperiode</b> (20 maanden voorzien)	
1. De aankooprijks van het gebouw is slechts na voltooiing betaalbaar, zodat de opbrengst van de uitgifte in haar geheel kan worden belegd. De inkomsten uit die belegging zullen overeenstemmen met het bedrag door de N.V. Immobiliën Bernheim-Outremer gegarandeerd, met name	F 92.350.000
2. Bedrag aan de N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center voor beschikbaarstelling van de gronden en wegens inkomstenderving verschuldigd (cf. pagina 5)	F 11.500.000
3. Budget en openingskosten van de uitbreiding van het Shopping Center <b>BEGROOT saldo ten gunste van de Vereniging</b>	F 250.000 <b>F 80.600.000</b>
b) <b>Na afwerking van het gebouw</b>	
1. <b>Huurgeld en jaarlijkse erfpachtrente</b> De huurgelden en erfpachtrente (*), door de Vereniging te innen, worden geraamd op	F 95.000.000
2. <b>Beheerskosten</b> De N.V. Devimo-Consult(**) zal het beheer waarnemen. Haar vergoeding ten laste van de Vereniging werd vastgesteld op 3%, plus BTW, van het bedrag van de huurgelden door de Vereniging geïnd	F 2.966.000
3. <b>Voorziening voor onderhoud, herstelling, niet-bezetting, verzekeringen en allerlei kosten</b> Aangezien het hier om een nieuw gebouw gaat, wordt vooropgezet jaarlijks 3% van de huurgelden als voorziening terzijde te leggen	F 2.850.000
4. <b>Vergoeding</b> Vergoeding aan de N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center verschuldigd voor de beschikbaarstelling van de gronden en wegens winstderving (cf. pagina 5)	F 11.500.000
	<b>F 77.684.000</b>
5. <b>Financiële inkomsten</b> De financiële inkomsten van de voorlopige belegging van de huurgelden tussen de datum van hun inning en die van hun uitkering worden geraamd op	F 3.365.000
	<b>F 81.049.000</b>

De Vereniging verwacht geen andere kosten dan de kosten voor de controle van de rekeningen door de Beheerscontroleur; ze worden op maximum F100.000 geraamd. De rekeningen van de Vereniging zullen telkenjaare op 31 december en voor de eerste keer op 31 december 1988 worden vastgesteld.

(\*) Gedurende twee jaar door de N.V. Immobiliën Bernheim-Outremer gegarandeerd.

(\*\*) De N.V. Devimo-Consult is in handen van Prominvest (44,5%), van de groep AG (30%) en van privé-aandeelhouders (het saldo).



Exemplaar voor de Bank

**CERTIFICATEN VAN ONROERENDE BELEGGING WOLUWE UITBREIDING**

uitgegeven door de naamloze vennootschap «Het Vastgoedcertificaat»  
Zetel van de vennootschap: Marnixlaan 24 - 1050 Brussel  
H.R. Brussel nr. 328493

**INSCHRIJVING MET PRIORITAIR RECHT**

**INSCHRIJVINGSFORMULIER**  
(in twee exemplaren op te maken)

Ik ondergetekende .....  
wonende in (.....) .....  
(naam en voornaam) (gemeente, straat en nummer)

na kennis te hebben genomen van het uitgifteprospectus van de certificaten van onroerende belegging Woluwe Uitbreiding, uitgegeven door de naamloze vennootschap Het Vastgoedcertificaat, verklaar met uitvoering van het prioritair inschrijvingsrecht van ..... certificaten van onroerende belegging Woluwe Shopping Center in te schrijven op ..... certificaat (certificaten) van onroerende belegging Woluwe Uitbreiding tegen F. 10.000 plus F. 300, of F. 10.300 per certificaat.

Deze verrichting zal vereffend worden:

- (1)  via het debet van mijn rekening nr. ....  
 door een storting in geld

Ik wens de aflevering van het (de) certificaat (certificaten) als volgt:

- (1)  effect(en) van 1 certificaat  
 effect(en) van 5 certificaten

Het (de) mij toegekende certificaat (certificaten) dient (dienen):

- (1)  geplaatst te worden in mijn depot nr. ....  
 op mijn kosten te worden verstuurd  
 te mijner beschikking te worden gehouden

Ik verklaar de lijst van de met verzet betekende effecten en coupons of die met verval bedreigd zijn te hebben geraadpleegd en bij voorbaat alle gevolgen te aanvaarden van de neerlegging van de effecten die op een dergelijke lijst, zelfs na mijn afgifte, voorkomen.

In dubbel opgemaakt in ....., op ....., 1988

Voor de emitterende vennootschap,

De inschrijver,

**NUMMEROERDE**

van de coupons nr. 9 van de certificaten van onroerende belegging  
Woluwe Shopping Center

(in nummervolgorde op te geven)

NUMMERS	AANTAL
..... tot .....	.....
..... tot .....	.....
..... tot .....	.....
..... tot .....	.....
<b>TOTAAL:</b>	
.....	

(1) Een kruisje in het passende vakje plaatsen.



Opgericht op 23 juni 1965 bij akte verleden voor Mr. RAUCQ, notaris in Brussel, en op 16 juli 1965 onder het nummer 24 168 bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Zetel van de vennootschap: Marmixlaan 24, 1050 Brussel. Handelsregister Brussel nr. 328493. Kapitaal: F 4.795.000.

Met tussenkomst van de BBL, met zetel Marmixlaan 24, 1050 Brussel - Handelsregister Brussel nr. 77186 - die de verbintenissen garandeert die voortvloeien uit dit certificaat.

§ 1. Het onderhavige certificaat, certificaat van onroerende belegging te noemen, verleent aan de houder het recht, ten laste van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, op de uitkeringen door de vereniging in deelneming, waarvan de statuten op de rugzijde hiervan worden afgedrukt en hierna de «VERENIGING», te noemen, een evenredig gedeelte van de opbrengst, in inkomsten en in hoofdsom, te winnen van een op te trekken gebouw met winkels, als uitbreiding van het Woluwe Shopping Center, gelegen in Sint-Lambrechts-Woluwe op de hoek van de Paul-Hymanslaan en de Woluweaan.

Het betrokken evenredig gedeelte is per geplaatst certificaat gelijk aan de bedragen die bij die uitkeringen aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT ten deel vallen, gedeeld door het aantal geplaatste certificaten en na aftrek van de kosten waarvan sprake in paragraaf 4.

§ 2. Dit certificaat wordt uitgegeven tegen betaling van F 10.000 te verhogen met een uitgifteprovisie van 3 %.

Er bestaan 103.000 certificaten.

§ 3. Het bezit van het certificaat verleent aan de houder, geenszins de hoedanigheid van de vereniging, het recht, per certificaat, een vordering ten laste van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT ten belope van het evenredig gedeelte vastgelegd in de vorige paragrafen.

§ 4. De bedragen die krachtens dit statuut aan de houder ten deel vallen, zullen telkenjare in juni na aftrek van alle kosten en fiscale lasten die wegens de inning en de overdracht van die bedragen ten laste van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT vallen, tegen inlevering van de jaarlijkse coupons, die aan dit certificaat zijn aangehecht, uitgekeerd worden.

De kosten omvatten de directe kosten en de bijdrage in de algemene kosten, forfaitair vastgesteld op 1 % van het bedrag door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT geïnd.

De bedragen die de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT eventueel zou opstrijken uit hoofde van de laatste paragraaf van artikel 6 van het contract van vereniging in deelneming zullen zonder kosten aan de certificaathouders worden terugbetaald.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zal instaan voor de publiekatie van het bedrag van de betaalbaar gestelde coupon in de voornaamste Belgische financiële dagbladen. De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT mag interimbetalingen uitvoeren als voorschot op de jaarlijkse uitkering.

§ 5. De rekeningen van de VERENIGING alsmede de verslagen van de beheerders en de beheerscontroleur, waarvan sprake in artikel 8 van het contract van vereniging in deelneming, zullen bij de BBL, Marmixlaan 24, 1050 Brussel, worden neergelegd waar elke certificaat

houder op overlegging van zijn effect daarvan een exemplaar kan verkrijgen. Het beheer van het gebouw wordt door het contract van vereniging aan de N.V. Davime-Consult toevertrouwd, onverminderd de bevoegdheden van de algemene vergadering van certificaathouders waarvan sprake in paragraaf 10.

§ 6. De rechten belichaamd in dit certificaat van onroerende belegging redige deel van de opbrengst van de vereffening van de VERENIGING.

§ 7. De opnemng van de certificaten op de Bijkomende Openbare Verelngen van de Brusselse beurs zal aangevraagd worden.

Tot de datum van die notering zal de BBL ieder aarob en iedere vraag met betrekking tot de afstand van die certificaten centraliseren; iedere belanghebbende kan bij de bank kennis nemen van de jongste koersen waartegen zij transacties heeft uitgevoerd.

§ 8. Tegen de emitterende vennootschap kan geen verhaal worden uitgeoefend wegens de fiscale inhoudingen die zij in overeenstemming met de onderrichtingen van de belastingadministratie heeft uitgevoerd.

§ 9. Als solidaire borg van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT garandeert de BBL de onberispelijke uitvoering van de verbintenissen voortvloeiend uit dit certificaat door de vorengenoemde vennootschap.

§ 10. Algemene vergaderingen van certificaathouders

1) Jaarlijkse informatieve vergadering

De vergadering gaat van ambtswege en zonder oproepingsbericht door om 10.30 uur op de eerste woensdag van mei, die geen feestdag is, in de zetel van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT of in elke andere plaats door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT aangewezen. Op overlegging van zijn effect of van een bewijs van neerlegging in een Belgische bank mag iedere certificaatouder die vergadering bijwonen.

2) Buitengewone vergadering

De certificaathouders worden in de volgende gevallen in buitengewone vergadering bijeengeroepen:

Initiatief van de bijeenroeping

De houders worden bijeengeroepen op initiatief van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT of de beheerscontroleur waarvan sprake in artikel 8 van het contract van vereniging, of op verzoek van houders die 10 % van de geplaatste certificaten vertegenwoordigen.

Samenstelling van het bureau

Het bureau wordt voorgezeten door de Voorzitter van de Raad van Bestuur van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT of door zijn afgevaardigde.

Maken deel uit van het bureau: een Secretaris, door de Voorzitter benoemd, en twee Stemopnemers, te weten de aanwezige personen die het grootste aantal certificaten vertegenwoordigen. De beheerscontroleur woont de vergadering met raadgevende stem bij.

## Procedure

De regels voor de bijeenroeping van en de toelating tot de vergaderingen, de beperking van het stemrecht alsmede de procedure-regels zijn dezelfde als die van de algemene vergaderingen van aandeelhouders van de naamloze vennootschappen door de wet voorgeschreven; bij ontstentenis van nauwkeurige regels, zijn de regels voor de vergaderingen van aandeelhouders van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT toepasselijk.

Indien een eerste vergadering niet ten minste de helft van de geplaatste certificaten bijeenbrengt, zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen die ongeacht het aantal aanwezige op vertegenwoordigde certificaten zal beraadslagen en beslissen.

## Doel van de vergadering

- Vervroegde ontbinding van de VERENIGING, vóór 31 december 2003 of verlenging tot na 31 december 2018.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, die zich daartoe tegenover de certificaathouders verbindt, zal de ontbinding of de verlenging slechts per tranché van ten hoogste vijf jaar aanvaarden en voor zover de buitengewone algemene vergadering van certificaathouders haar daartoe met een meerderheid van twee derden van de geldig uitgebrachte stemmen machtigt.

- De wederopbouw van een geheel vernield gebouw.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, die zich daartoe tegenover de certificaathouders verbindt, zal de wederopbouw van het gebouw slechts aanvaarden indien de buitengewone algemene vergadering van certificaathouders haar daartoe met een gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen machtigt. De beslissing tot wederopbouw is evenwel niet aan de vergadering voor te leggen indien de wederopbouw voorwaarde is voor het innen van de schadeboetsstelling.

- Eventuele uitbreiding

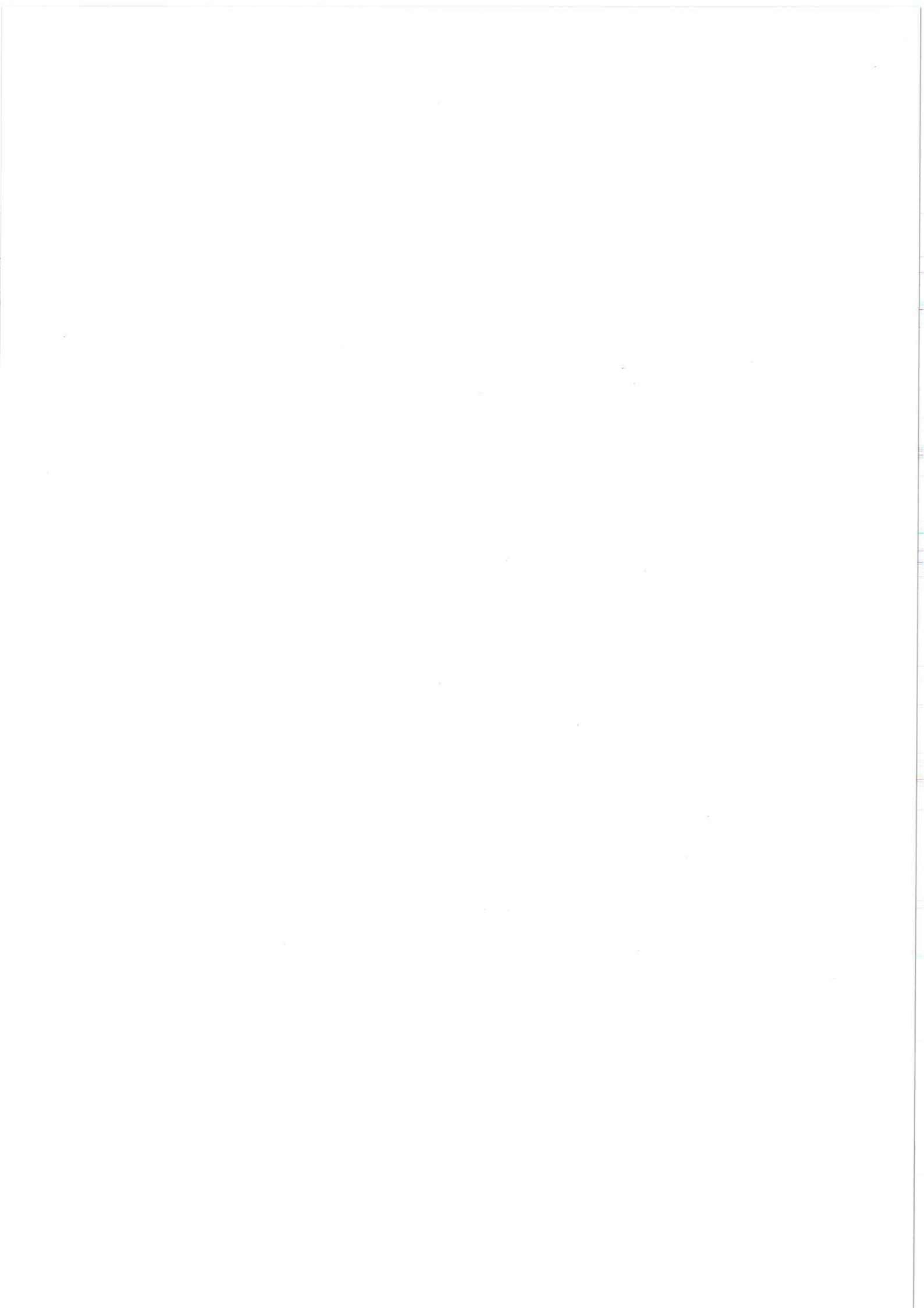
De eventuele uitbreiding van de gebouwen voor een hoger bedrag dan 20 % van de alsdan haalbare verkoopwaarde. Alvorens een dergelijke uitbreiding door te voeren zal de vergadering van certificaathouders, terdege op de hoogte gebracht en beslissend bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen, zich uitspreken over de opportuniteit ofwel aan derden toe te staan, te spreken over de zakelijke rechten, de uitbreiding te verwezenlijken en te financieren, ofwel de uitbreiding te financieren door een nieuwe uitgifte van certificaten van onroerende belegging bij voorkeur ter openbare inschrijving aan te bieden aan de houders van certificaten van onroerende belegging Woluwe Uitbreiding.

- Benoeming van een nieuwe zaakwaarnemer van het gebouw. Indien de beheerder besluit een andere zaakwaarnemer van het gebouw te benoemen, kan de vergadering van certificaathouders zich door een stemming door ten minste een derde van de uitgebrachte stemmen tegen de benoeming van de aangewezen zaakwaarnemer verzetten.

- De verkoop van het gebouw aan een vennootschap uit Groep Brussel Lambert N.V.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, die zich daartoe tegenover de certificaathouders verbindt, zal de verkoop, slechts na goedkeuring van het verkoopsontwerp door de vergadering van certificaathouders, beslissen bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen en voor zover er geen verkoopkosten aan de VERENIGING ten laste worden gelegd.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT verbindt zich tegenover de certificaathouders dat zij zal toezien op de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergaderingen.



Exemplaar voor de inschrijver

**CERTIFICATEN VAN ONROERENDE BELEGGING WOLUWE UITBREIDING**

uitgegeven door de naamloze vennootschap «Het Vastgoedcertificaat»  
Zetel van de vennootschap: Marnixlaan 24 - 1050 Brussel  
H.R. Brussel nr. 328493

**INSCHRIJVING MET PRIORITAIR RECHT**

**INSCHRIJVINGSFORMULIER**  
(in twee exemplaren op te maken)

Ik ondertekende .....

wonende in (.....)

(naam en voornaam)

(gemeente, straat en nummer)

na kennis te hebben genomen van het uitgifteprospectus van de certificaten van onroerende belegging Woluwe Uitbreiding, uitgegeven door de naamloze vennootschap Het Vastgoedcertificaat, verklaar met uitoefening van het prioritair inschrijvingsrecht van ..... certificaten van onroerende belegging Woluwe Shopping Center in te schrijven op ..... certificaat (certificaten) van onroerende belegging Woluwe Uitbreiding tegen F 10.000 plus F 300, of F 10.300 per certificaat.

Deze verrichting zal vereffend worden:

- (1)  via het debet van mijn rekening nr. ....  
 door een storting in geld

Ik wens de aflevering van het (de) certificaat (certificaten) als volgt:

- (1)  effect(en) van 1 certificaat  
 effect(en) van 5 certificaten

Het (de) mij toegekende certificaat (certificaten) dient (dienen):

- (1)  geplaatst te worden in mijn depot nr. ....  
 op mijn kosten te worden verstuurd  
 te mijner beschikking te worden gehouden

Ik verklaar de lijst van de met verzet betekende effecten en coupons of die met verval bedreigd zijn te hebben geraadpleegd en bij voorbaat alle gevolgen te aanvaarden van de neerlegging van de effecten die op een dergelijke lijst, zelfs na mijn afgifte, voorkomen.

In dubbel opgemaakt in ....., op ....., 1988

Voor de emitterende vennootschap,

De inschrijver,

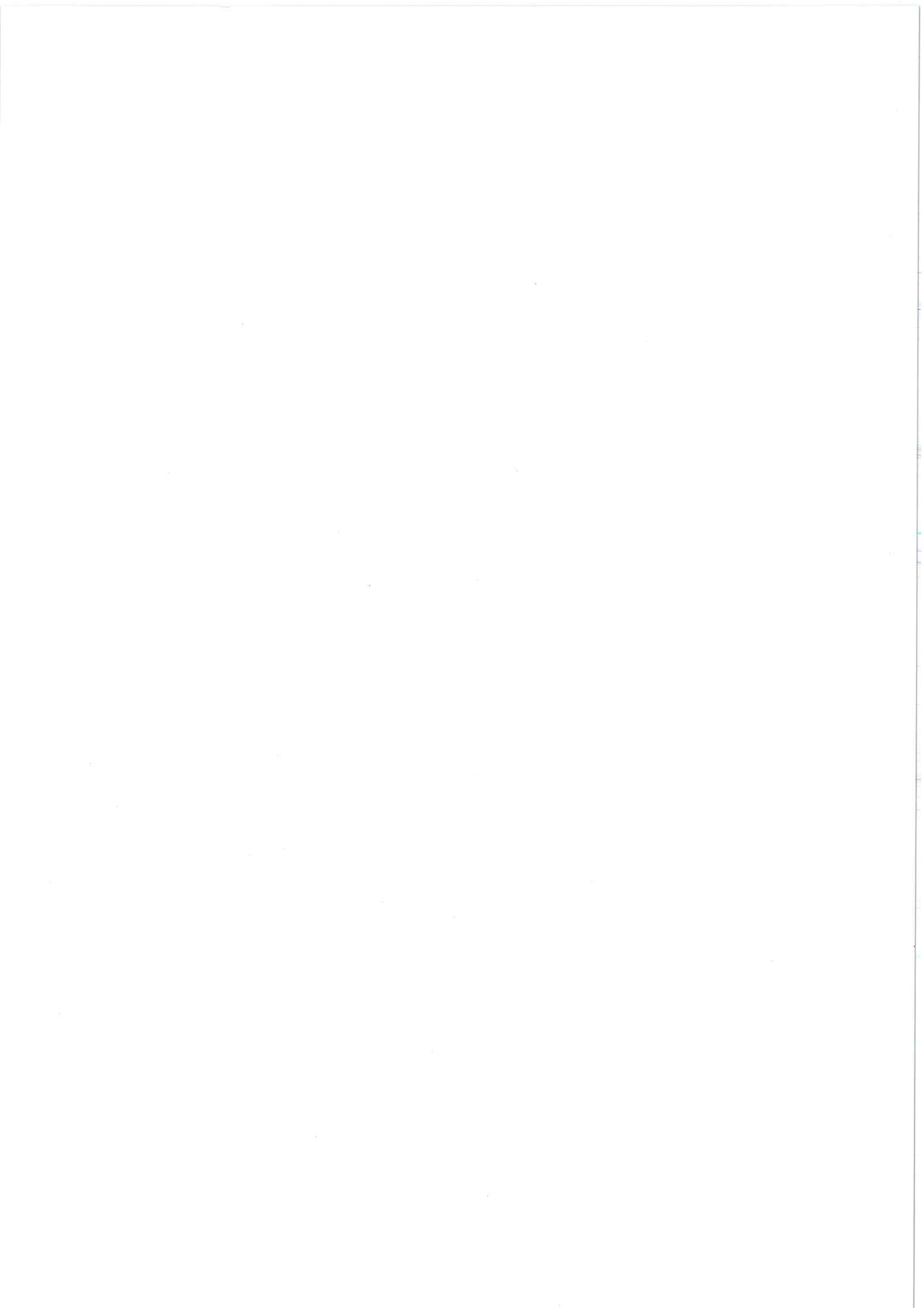
**NUMMEROBORDEREL**

van de coupons nr. 9 van de certificaten van onroerende belegging  
Woluwe Shopping Center

(in nummervolgorde op te geven)

NUMMERS	AANTAL
..... tot .....	.....
..... tot .....	.....
..... tot .....	.....
..... tot .....	.....
<b>TOTAAL:</b>	
.....	

(1) Een kruisje in het passende vakje plaatsen.





naamloze vennootschap HET VASTGOEDCERTIFICAAT

Uitgegeven door de

Opgericht op 23 juni 1965 bij akte verleden voor Mr. RAUCO, notaris in Brussel, en op 16 juli 1965 onder het nummer 24 168 bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad. Zetel van de vennootschap: Marnixlaan 24, 1050 Brussel, Handelsregister Brussel nr. 328493. Kapitaal: F. 4.795.000. Met tussenkomst van de BBL, met zetel Marnixlaan 24, 1050 Brussel - Handelsregister Brussel nr. 77186 - die de verbintenissen garandeert die voortvloeiën uit dit certificaat.

§ 1. Het onderhavige certificaat, certificaat van onroerende belegging te noemen, verleent aan de houder het recht, ten laste van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, op de uitkeringen door de vereniging in deelneming, waarvan de uitkeringen op de rugzijde hiervan worden afgedrukt en hierna de "VERENIGING" te noemen, een evenredig gedeelte van de opbrengst, inkomsten en in hoofdzaak, te winnen van een op te trekken gebouw met winkels, als uitbreiding van het "Woluwse Shopping Center", gelegen in Sint-Lambrechts-Woluw op de hoek van de Paul Hymanslaan en de Woluwelaan.

Het betrokken evenredige gedeelte is per geplaatst certificaat gelijk aan de bedragen die bij die uitkeringen aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT ten deel vallen, gedeeld door het aantal geplaatste certificaten en na aftrek van de kosten waarvan sprake in paragraaf 4.

§ 2.

Dit certificaat wordt uitgegeven tegen betaling van F. 10.000 te verhogen met een uitgifteprovisie van 3%.

Er bestaan 103.000 certificaten.

§ 3.

Het bezit van het certificaat verleent aan de houder, geenszins de hoedanigheid van deelgenoot in de VERENIGING. Het verleent hem alleen, per certificaat, een vordering ten laste van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT ten belope van het evenredige gedeelte vastgelegd in de vorige paragrafen.

§ 4.

De bedragen die krachtens dit statuut aan de houder ten deel vallen, zullen telkens in juni na aftrek van alle kosten en fiscale lasten die wegens de inning en de overdracht van die bedragen ten laste van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT vallen te worden inlevering van de jaarlijkse coupons, die aan dit certificaat zijn aangehecht, uitgekeerd worden.

Die kosten omvatten de directe kosten en de bijdrage in de algemene kosten, forfaitair vastgesteld op 1% van het bedrag door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT geïnd.

De bedragen die de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT eventueel zou ontfangen uit hoofde van de laatste paragraaf van artikel 6 van het contract van vereniging in deelneming zullen zonder kosten aan de certificatenhouders worden terugbetaald.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zal instaan voor de publiekatie van het bedrag van de betaalbaar gestelde coupon in de voornaamste Belgische financiële dagbladen. De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT mag interimbetalingen uitvoeren als voorschot op de jaarlijkse uitkering.

§ 5.

De rekeningen van de VERENIGING alsmede de verslagen van de beheerder en de beheerscontroleur, waarvan sprake in artikel 8 van het contract van vereniging in deelneming, zullen bij de BBL, Marnixlaan 24, 1050 Brussel, worden neergelegd waar elke certi-

## Procedure

De regels voor de bijeenroeping van en de toelating tot de vergaderingen, de beperking van het stemrecht alsmede de procedure van de vergadering, de bevoegdheid van de algemene vergadering van aandeelhouders van de naamloze vennootschappen door de wet voorgeschreven; bij ontstentenis van nauwkeurige regels, zijn de regels voor de vergaderingen van aandeelhouders van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT toepasselijk.

Indien een eerste vergadering niet ten minste de helft van de geplaatste certificaten bijeenbrengt, zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen die ongeschikt het aantal aanwezige op vertegenwoordigde certificaten zal beaardstagen en beslissen.

## Doel van de vergadering

Vervroegde ontbinding van de VERENIGING vóór 31 december 2003 of verlenging tot na 31 december 2018.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, die zich daartoe legt, over de certificatenhouders verbindt, zal de ontbinding of de verlenging slechts per tranche van ten hoogste vijf jaar aanvaarden en voor zover de buitenwone algemene vergadering van certificatenhouders haar daarmee met een meerderheid van twee derde van de geldig uitgebrachte stemmen machtigt.

De wederopbouw van een geheel vernield gebouw.

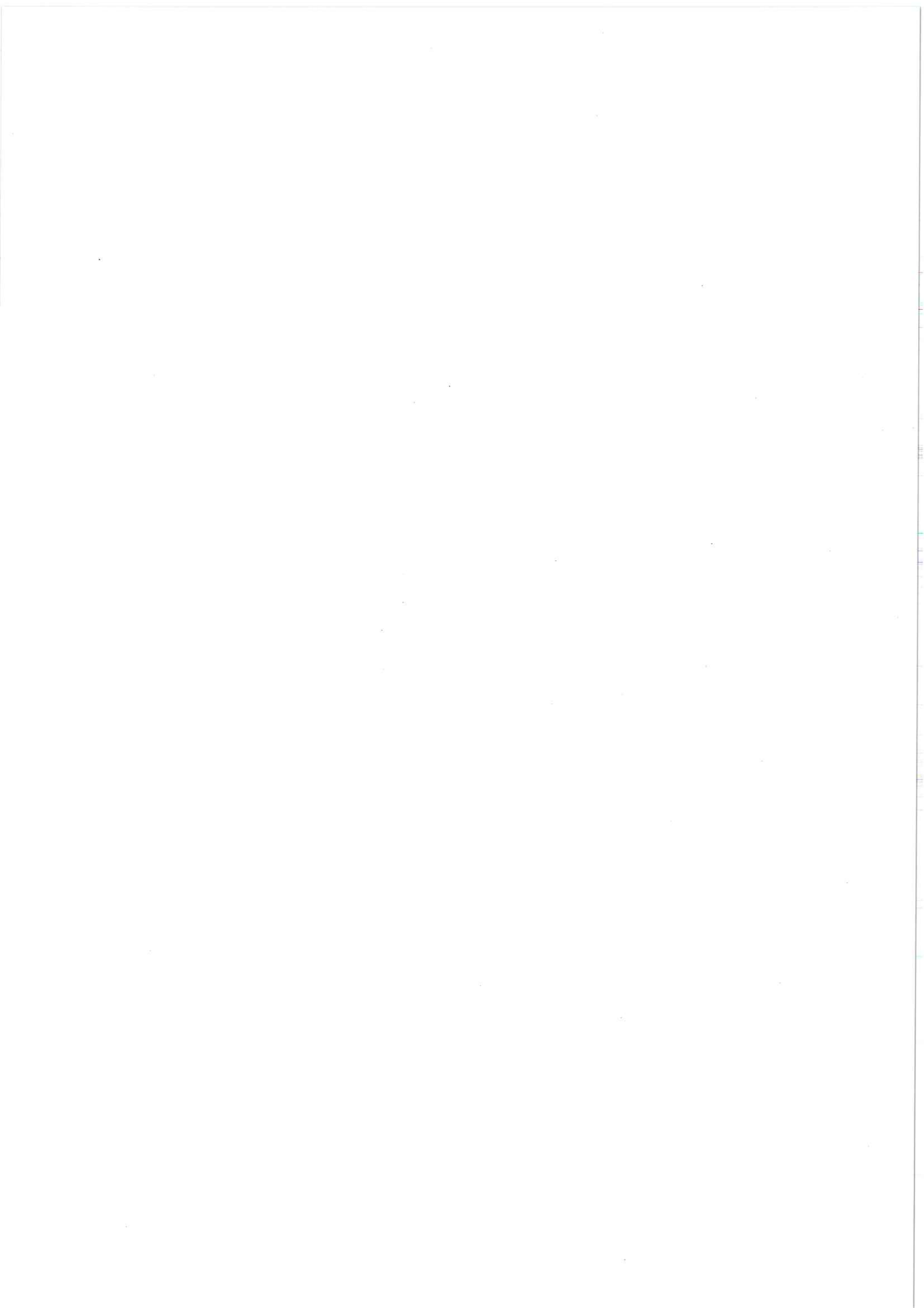
De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, die zich daartoe legt, over de certificatenhouders verbindt, zal de wederopbouw van het gebouw slechts aanvaarden indien de buitengewone algemene vergadering van certificatenhouders haar daartoe met een gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen machtigt. De beslissing tot wederopbouw is evenwel niet aan de vergadering voor te leggen indien de wederopbouw voorwaarde is voor het innen van de schadevergoeding.

## - Eventuele uitbreiding

De eventuele uitbreiding van de gebouwen voor een hoger bedrag dan 20% van de alsdan haalbare verkoopwaarde. Alvorens een dergelijke uitbreiding door te voeren zal de vergadering van certificatenhouders, terzede op de hoogte gebracht en beslissend bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen, zich uitspreken over de opportuniteit om aan darden toe te staan, te spreken over de zakelijke rechten, de uitbreiding te verwezenlijken en te financieren, ofwel de uitbreiding te financieren door een nieuwe uitgifte van certificaten van onroerende belegging bij voorkeur ter openbare inschrijving aan te bieden aan de houders van certificaten van onroerende belegging Woluwe Uitbreiding.

Benoeming van een nieuwe zaakwaarder van het gebouw. Indien de beheerder besluit een andere zaakwaarder van het gebouw te benoemen, kan de vergadering van certificatenhouders zich door een stemming door ten minste een derde van de uitgebrachte stemmen en bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen tegen de benoeming van de aangewezen zaakwaarder verzetten.

De verkoop van het gebouw aan een vennootschap uit Groep Busselnummer 1. De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, die zich daartoe legt, over de certificatenhouders verbindt, zal de verkoop slechts toestaan na goedkeuring van het verkoopsomworp door de vergadering van certificatenhouders, beslissend bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen en voor zover er geen verkoopkosten aan de VERENIGING ten laste worden gelegd. De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT verbindt zich tegenover de certificatenhouders dat zij zal toezien op de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergaderingen.



Exemplaar voor de Bank

**CERTIFICATEN VAN ONROENDE BELEGGING WOLUWE UITBREIDING**

uitgegeven door de naamloze vennootschap «Het Vastgoedcertificaat»  
Zetel van de vennootschap: Marnixlaan 24 - 1050 Brussel  
H.R. Brussel nr. 328493

**INSCHRIJVING ZONDER PRIORITAIR RECHT**

INSCHRIJVINGSFORMULIER  
(in twee exemplaren op te maken)

Ik ondergetekende .....  
wonende in (.....)  
(naam en voornaam) .....  
(gemeente, straat en nummer) .....

na kennis te hebben genomen van het uitgifteprospectus van de certificaten van onroerende belegging Woluwe Uitbreiding, uitgegeven door de naamloze vennootschap Het Vastgoedcertificaat, en meer in het bijzonder van het hoofdstuk I waarin sprake is van de mogelijkheid tot inschrijving op het saldo van de uitgifte dat eventueel nog beschikbaar is na uitvoering van

a) het prioritair inschrijvingsrecht door de houders van certificaten van onroerende belegging Woluwe Shopping Center en  
b) het recht aan de N.V. Belgische Maatschappij van Algemene Verzekeringen «Levens» toegekend om in te schrijven op maximum 20.000 certificaten na uitvoering van het prioritair recht, verklaar in te schrijven op ..... certificaat (certificaten) van onroerende belegging Woluwe Uitbreiding tegen F 10.000 plus F 300, of F 10.300 per certificaat.

Ik verbind mij enoe de eventuele verdeling te aanvaarden zoals die zal worden vastgesteld. Er zal mij geen enkele interest vergoed worden op de bedragen die tot staving van mijn aanvraag werden gestort en niet voor de inschrijving aangewend.

Deze verrichting zal vereffend worden:

- (1)  via het debet van mijn rekening nr. ....  
 door een storting in geld

Ik wens de aflevering van het (de) certificaat (certificaten) als volgt:

- (1)  effect(en) van 1 certificaat  
 effect(en) van 5 certificaten

Het (de) mij toegekende certificaat (certificaten) dient (dienen):

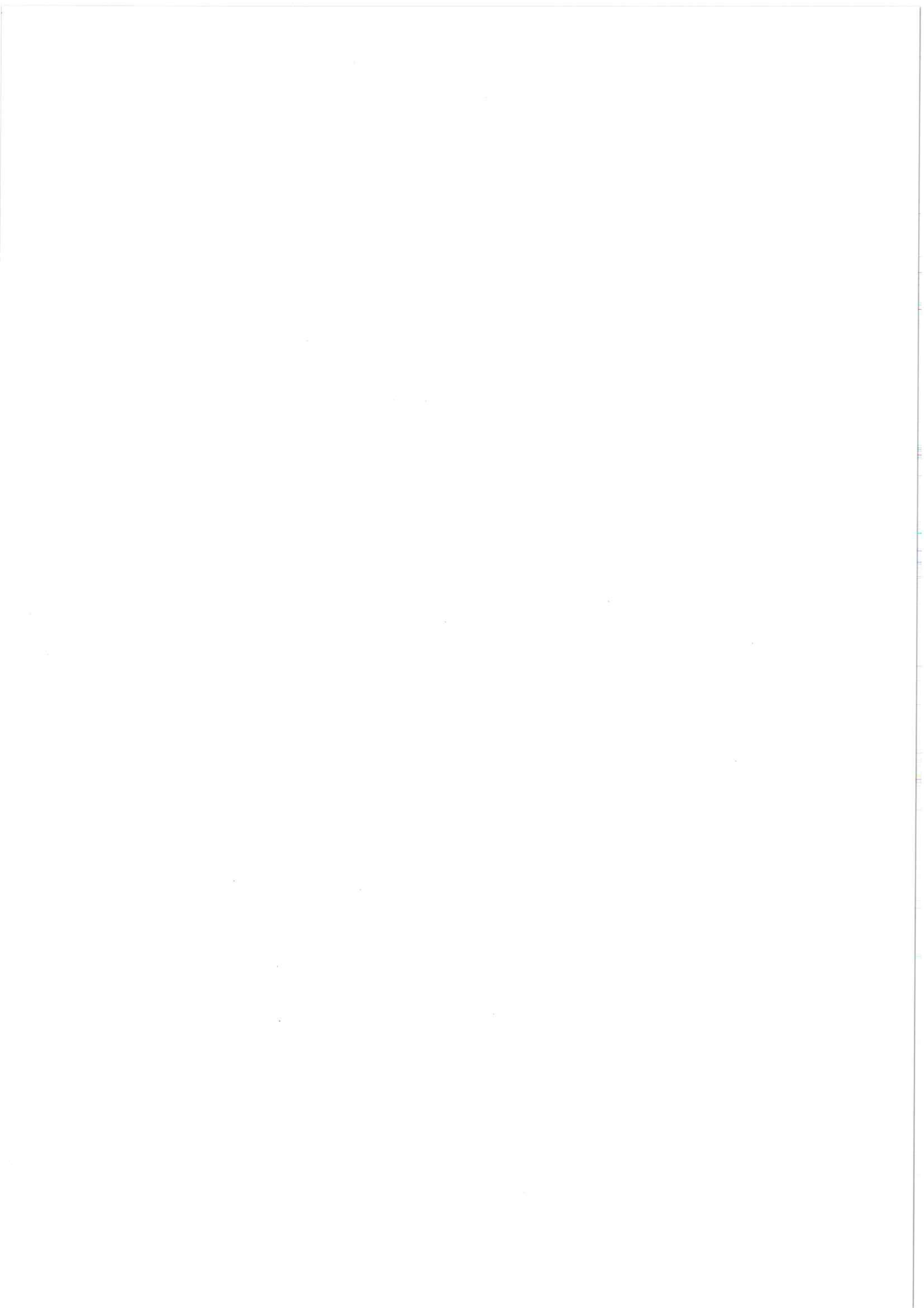
- (1)  geplaatst te worden in mijn depot nr. ....  
 op mijn kosten te worden verstuurd  
 te mijner beschikking te worden gehouden

In dubbel opgemaakt in ....., op ..... 1988

Voor de emitterende vennootschap,

De inschrijver,

(1) Een kruisje in het passende vakje plaatsen.



naamloze vennootschap HET VASTGOEDCERTIFICAAT  
uitgegeven door de

Opgericht op 23 juni 1965 bij akte verleden voor Mr. RAUCQ, notaris in Brussel, en op 16 juli 1965 onder het nummer 24 168 bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Zetel van de vennootschap: Marnixlaan 24, 1050 Brussel. Handelsregister Brussel nr. 328493. Kapitaal: F. 4.795.000.

Met tussenkomst van de BBL, met zetel Marnixlaan 24, 1050 Brussel - Handelsregister Brussel nr. 77186 - die de verbintenissen garandeert die voortvloeien uit dit certificaat.

§ 1.

Het onderhavige certificaat, certificaat van onroerende belegging te noemen, verleent aan de houder het recht, ten laste van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, op de uitkeringen door de vereniging in deelneming, waarvan de statuten op de rugzijde hiervan worden afgedrukt en hierna de «VERENIGING» te noemen, een evenredig gedeelte van de opbrengst, in inkomsten en in hoofdsom, te winnen van een op te trekken gebouw met winkels, als uitbreiding van het Woluwe Shopping Center, gelegen in Sint-Lambrechts-Woluwe op de hoek van de Paul Hymanslaan en de Woluweaan.

Het betrokken evenredige gedeelte is per geplaatst certificaat gelijk aan de bedragen die bij de uitkeringen aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT ten dele vallen, gedeeld door het aantal geplaatste certificaten en na aftrek van de kosten waarvan sprake in paragraaf 4.

§ 2.

Dit certificaat wordt uitgegeven tegen betaling van F. 10.000 te verhogen met een uitgiftprovisie van 3 %.

Er bestaan 103.000 certificaten.

§ 3.

Het bezit van het certificaat verleent aan de houder geenszins de hoedanigheid van degenen in de VERENIGING. Het verleent hem alleen, per certificaat, een vordering ten laste van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT ten belope van het eventredige gedeelte vastgelegd in de vorige paragrafen.

§ 4.

De bedragen die krachtens dit statuut aan de houder ten dele vallen, zullen tekenjare in juni na aftrek van alle kosten en fiscale lasten die wegens de inlijning en de overdracht van die bedragen ten laste van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT vallen tegen inlijning van de jaarlijkse coupons, die aan dit certificaat zijn aangehecht, uitgekeerd worden.

Die kosten omvatten de directe kosten en de bijdrage in de algemene kosten, forfaitair vastgesteld op 1 % van het bedrag door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT gend.

De bedragen die de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT eventueel zou opstrijken uit hoofde van de laatste paragraaf van artikel 6 van het contract van vereniging in deelneming zullen zonder kosten aan de certificaathouders worden terugbetaald.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zal instaan voor de publiekheid van het bedrag van de betaalbaar gestelde coupons in de voornaamste Belgische financiële dagbladen. De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT mag interimbetalingen uitvoeren als voor-schot op de jaarlijkse uitkering.

§ 5.

De rekeningen van de VERENIGING alsmede de verslagen van de beheerder en de beheerscontroleur, waarvan sprake in artikel 8 van het contract van vereniging in deelneming, zullen bij de BBL, Marnixlaan 24, 1050 Brussel, worden neergelegd waar elke certifi-

caat houder op overlegging van zijn effect daarvan een exemplaar kan verkrijgen. Het beheer van het gebouw wordt door het contract van vereniging aan de N.V. Devimo-Consult toevertrouwd, onverminderd de bevoegdheden van de algemene vergadering van certificaathouders waarvan sprake in paragraaf 10.

§ 6.

De rechten beïchaamd in dit certificaat van onroerende belegging houden op te bestaan bij de uitkering aan de houder van het eventredige deel van de opbrengst van de verifiening van de VERENIGING.

§ 7.

De opneming van de certificaten op de Bijkomende Openbare Verliening van de Brusselse beurs zal aangevraagd worden.

Tot de datum van die notering zal de BBL, ieder aanbod en iedere vraag met betrekking tot de afstand van die certificaten centraliseren; iedere belanghebbende kan bij de bank kennis nemen van de jongste koersen waartegen zij transacties heeft uitgevoerd.

§ 8.

Tegen de emittierende vennootschap kan geen verhaal worden uitgeoefend wegens de fiscale inhoudingen, die zij in overeenstemming met de onderrichtingen van de belastingadministratie heeft uitgevoerd.

§ 9.

Als solidaire borg van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT garandeert de BBL de onbepaalde uitvoering van de verbintenissen voortvloeiend uit dit certificaat door de verenigende vennootschap.

§ 10.

Algemene vergaderingen van certificaathouders

1) Jaarlijkse informatievergadering

De vergadering gaat van ambtswaage en zonder oproepingsbericht door om 10.30 uur op de eerste woensdag van mei, die geen feestdag is, in de zetel van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT of in welke andere plaats door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT aangewezen. Op overlegging van zijn effect of van een bewijs van neerlegging in een Belgische bank mag iedere certificaat houder die vergadering bijwonen.

2) Buitengewone vergadering

De certificaathouders worden in de volgende gevallen in buitengewone vergadering bijeengeroepen:

Initiatief van de bijeenroeping

De houders worden bijeengeroepen op initiatief van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT of de beheerscontroleur waarvan sprake in artikel 8 van het contract van vereniging of op verzoek van houders die 10 % van de geplaatste certificaten vertegenwoordigen.

Samenstelling van het bureau

Het bureau wordt voorgezeten door de Voorzitter van de Raad van Bestuur van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT of door zijn afgevaardigde.

Maken deel uit van het bureau: een Secretaris, door de Voorzitter benoemd, en twee Stemopnemers, te weten de aanwezige personen die het grootste aantal certificaten vertegenwoordigen. De beheerscontroleur woont de vergadering met raadgevende stem bij.

## Procedure

De regels voor de bijeenroeping van en de toelating tot de vergaderingen, de beperking van het stemrecht alsmede de procedureregels zijn dezelfde als die van de algemene vergaderingen van aandeelhouders van de naamloze vennootschappen door de wet voorgeschreven; bij ontstentenis van nauwkeurige regels, zijn de regels voor de vergaderingen van aandeelhouders van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT toepasselijk.

Indien een eerste vergadering niet ten minste de helft van de geplaatste certificaten bijeenbrengt, zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen die ongeacht het aantal aanwezige op vertegenwoordigde certificaten zal beraadslagen en beslissen.

## Doel van de vergadering

Vervroegde ontbinding van de VERENIGING voor 31 december 2003 of verlenging tot na 31 december 2018.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, die zich daartoe tegenover de certificaathouders verbindt, zal de ontbinding of de verlenging slechts per tranche van ten hoogste vijf jaar aanvaarden en voor zover de buitengewone algemene vergadering van certificaathouders haar daartoe met een meerderheid van twee derden van de geldig uitgebrachte stemmen machtigt.

De wederopbouw van een geheel vernield gebouw.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, die zich daartoe tegenover de certificaathouders verbindt, zal de wederopbouw van het gebouw slechts aanvaarden indien de buitengewone algemene vergadering van certificaathouders haar daartoe met een gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen machtigt. De beslissing tot wederopbouw is evenwel niet aan de vergadering voor te leggen indien de wederopbouw voorwaarde is voor het innen van de schadeboetsstelling.

## Eventuele uitbreiding

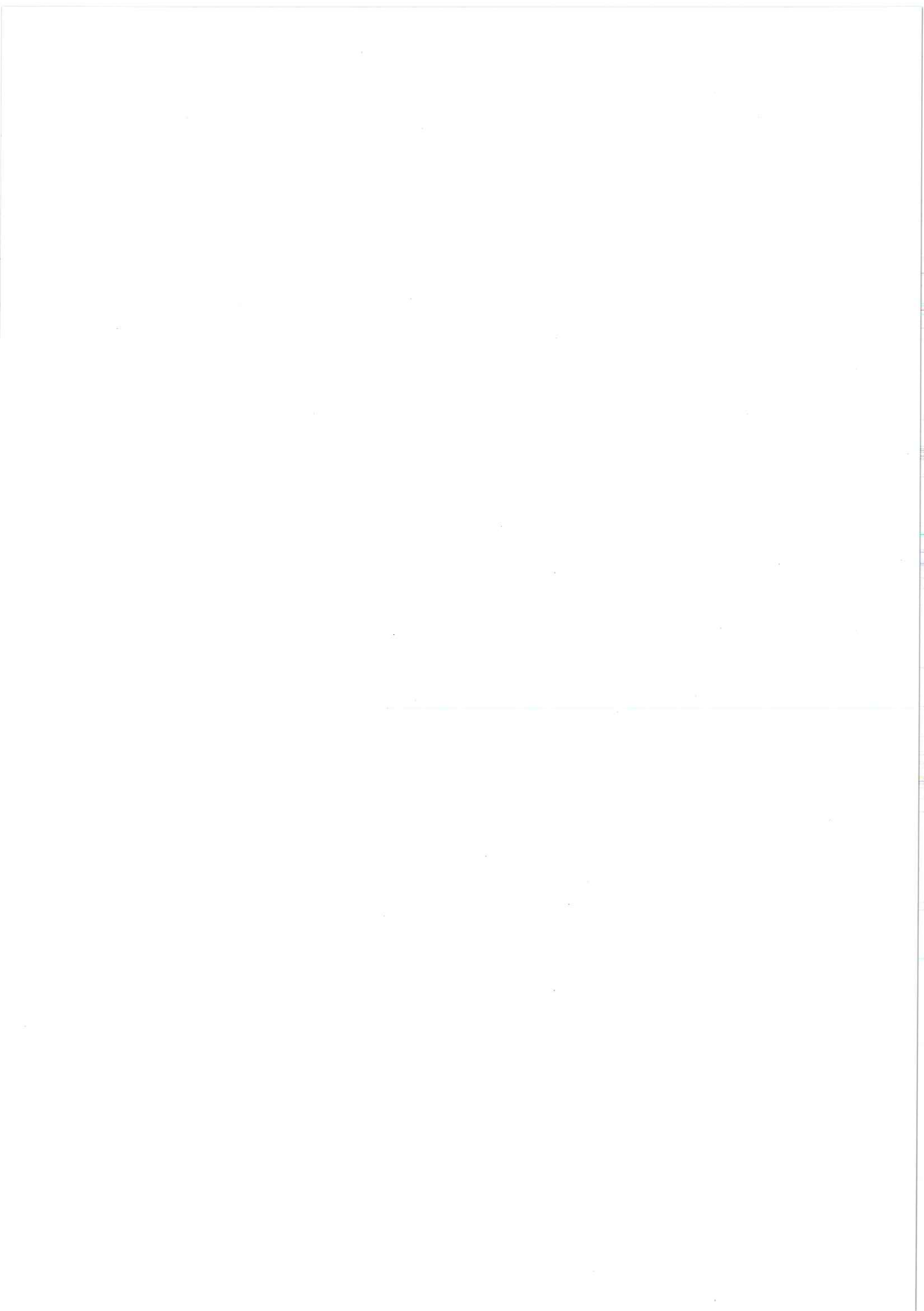
De eventuele uitbreiding van de gebouwen voor een hoger bedrag dan 20 % van de aldaar haalbare verkoopwaarde. Alvorens een eventuele uitbreiding door te voeren zal de vergadering van certificaathouders, terdelig op de hoogte gebracht en beslissend bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen, zich uitspreken over de opportuniteit omwel aan derden toe te staan, te spreken over de zakelijke rechten, de uitbreiding te verwezenlijken en te financieren, ofwel de uitbreiding te financieren door een nieuwe uitgifte van certificaten van onroerende belegging bij voorkeur ter openbare inschrijving aan te bieden aan de houders van certificaten van onroerende belegging Woluwe Uitbreiding.

Benoeming van een nieuwe zaakwaarnemer van het gebouw. Indien de beheerder besluit een andere zaakwaarnemer van het gebouw te benoemen, kan de vergadering van certificaathouders zich door een stemming door ten minste een derde van de uitgegeven certificaten en bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen tegen de benoeming van de aangewezen zaakwaarnemer verzetten.

De verkoop van het gebouw aan een vennootschap uit Groep Brussel Lambert N.V.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, die zich daartoe tegenover de certificaathouders verbindt, zal de verkoop slechts toestaan na goedkeuring van het verkoopontwerp door de vergadering van certificaathouders, beslissend bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen en voor zover er geen verkoopkosten aan de VERENIGING ten laste worden gelegd.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT verbindt zich tegenover de certificaathouders dat zij zal toezien op de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergaderingen.



Exemplaar voor de inschrijver

**CERTIFICATEN VAN ONROENDE BELEGGING WOLUWE UITBREIDING**

uitgegeven door de naamloze vennootschap «Het Vastgoedcertificaat»  
Zetel van de vennootschap: Marnixlaan 24 - 1050 Brussel  
H.R. Brussel nr. 328493

**INSCHRIJVING ZONDER PRIORITAIR RECHT**

INSCHRIJVINGSFORMULIER  
(in twee exemplaren op te maken)

Ik ondergetekende

wonende in (.....)

(naam en voornaam)

(gemeente, straat en nummer)

na kennis te hebben genomen van het uitgifteprospectus van de certificaten van onroerende belegging Woluwe Uitbreiding, uitgegeven door de naamloze vennootschap Het Vastgoedcertificaat, en meer in het bijzonder van het hoofdstuk I waarin sprake is van de mogelijkheid tot inschrijving op het saldo van de uitgifte dat eventueel nog beschikbaar is na uitoefening van

a) het prioritair inschrijvingsrecht door de houders van certificaten van onroerende belegging Woluwe Shopping Center en  
b) het recht aan de N.V. Belgische Maatschappij van Algemene Verzekeringen «Leven» toegekend om in te schrijven op maximum 20.000 certificaten na uitoefening van het prioritair recht, verklaar in te schrijven op ..... certificaat (certificaten) van onroerende belegging Woluwe Uitbreiding tegen F 10.000 plus F 300, of F 10.300 per certificaat.

Ik verbind mij ertoe de eventuele verdeling te aanvaarden zoals die zal worden vastgesteld. Er zal mij geen enkele interest vergoed worden op de bedragen die tot staving van mijn aanvraag werden gestort en niet voor de inschrijving aangewend.

Deze verrichting zal vereffend worden:

- (1)  via het debet van mijn rekening nr. ....  
 door een storting in geld

Ik wens de aflevering van het (de) certificaat (certificaten) als volgt:

- (1)  effect(en) van 1 certificaat  
 effect(en) van 5 certificaten

Het (de) mij toegekende certificaat (certificaten) dient (dienen):

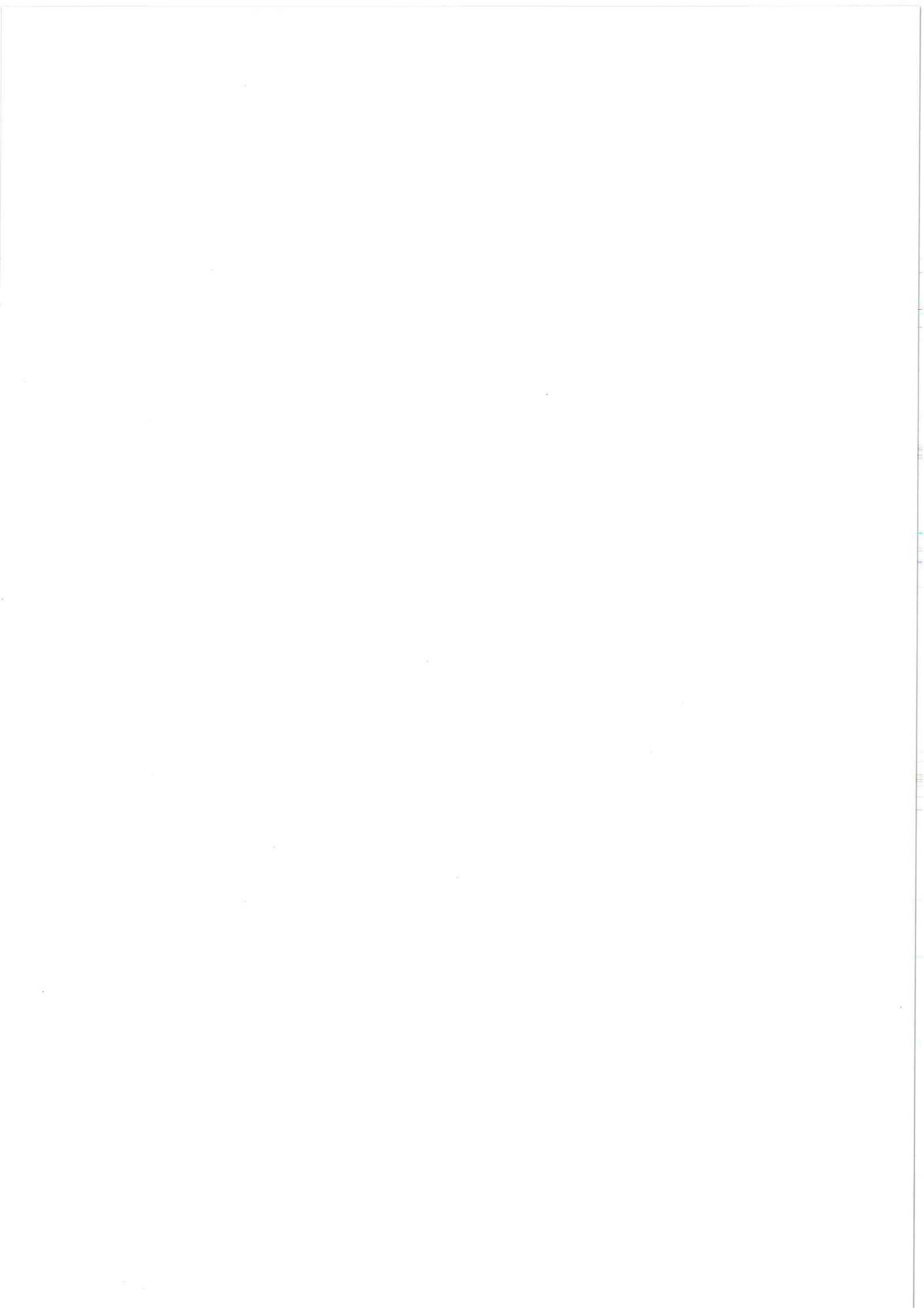
- (1)  geplaatst te worden in mijn depot nr. ....  
 op mijn kosten te worden verstuurd  
 te mijner beschikking te worden gehouden

In dubbel opgemaakt in ....., op ..... 1988

Voor de emitterende vennootschap,

De inschrijver,

(1) Een kruisje in het passende vakje plaatsen.





naamloze vennootschap HET VASTGOEDCERTIFICAAT

Ongerecht op 23 juni 1965 bij akte verleden voor Mr. RAUJCO, notaris in Brussel, en op 16 juli 1965 onder het nummer 24.168 bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Zetel van de vennootschap: Marmixlaan 24, 1050 Brussel. Handelsregister Brussel nr. 328493. Kapitaal: F 4.795.000.

Met tussenkomst van de BBL, met zetel Marmixlaan 24, 1050 Brussel - Handelsregister Brussel nr. 77186 - die de verbintenissen garandeert die voortvloeien uit dit certificaat.

§ 1.

Het onderhavige certificaat, certificaat van omroerende belegging te noemen, verleent aan de houder het recht, ten laste van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, op de uitkeringen door de vereniging in deelneming, waarvan de statuten op de rugzijde hiervan worden afgedrukt en hierna de "VERENIGING" te noemen, een evenredig gedeelte van de opbrengst, in inkomen en in hoofd, te winnen van een op te trekken gebouw met winkels, als uitbreiding van het Woluwe Shopping Center, gelegen in Sint-Lambrechts-Woluwe op de hoek van de Paul Hymanslaan en de Woluweaan.

Het betrokken evenredige gedeelte is per geplaatst certificaat gelijk aan de bedragen die bij die uitkeringen aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT ten deel vallen, gedeeld door het aantal geplaatste certificaten en na aftrek van de kosten waarvan sprake in paragraaf 4.

§ 2.

Dit certificaat wordt uitgegeven tegen betaling van F 10.000 te verhogen met een uitgifteprovisie van 3 %.

Er bestaan 103.000 certificaten.

§ 3.

Het bezit van het certificaat verleent aan de houder geenszins de hoedanigheid van deelnemer in de VERENIGING. Het verleent hem alleen, per certificaat, een vordering ten laste van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT ten belope van het evenredige gedeelte vastgelegd in de vorige paragrafen.

§ 4.

De bedragen die krachtens dit statuut aan de houder ten deel vallen, zullen telkenjare in juni na aftrek van alle kosten en fiscale lasten die wegens de iming en de overdracht van die bedragen ten laste van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT vallen tegen inlevering van de jaarlijkse coupons, die aan dit certificaat zijn aangehecht, uitgekeerd worden.

Die kosten omvatten de directe kosten en de bijdrage in de algemene kosten, forfaitair vastgesteld op 1 % van het bedrag door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT geïnd.

De bedragen die de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT eventueel zou opstrijken uit hoofde van de laatste paragraaf van artikel 6 van het contract van vereniging in deelneming zullen zonder kosten aan de certificathouders worden terugbetaald.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zal instaan voor de publiekakte van het bedrag van de betaalbaar gestelde coupon in de voornaamste Belgische financiële dagbladen. De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT mag interimbetalingen uitvoeren als voorschot op de jaarlijkse uitkering.

§ 5.

De rekeningen van de VERENIGING alsmede de verslagen van de beheerder en de beheerscontroleur, waarvan sprake in artikel 8 van het contract van vereniging in deelneming, zullen bij de BBL, Marmixlaan 24, 1050 Brussel, worden neergelegd waar elke certifi-

caathouder op overlegging van zijn effect daarvan een exemplaar kan verkrijgen. Het belang van het gebouw wordt door het contract van vereniging aan de N.V. De Vastgoed-Consult toevertrouwd, onverminderd de bevoegdheden van de algemene vergadering van certificathouders waarvan sprake in paragraaf 10.

§ 6.

De rechten belichaamd in dit certificaat van omroerende belegging houden op te bestaan bij de uitkering aan de houder van het evenredige deel van de opbrengst van de vereffening van de VERENIGING.

§ 7.

De opneming van de certificaten op de Bijkomende Openbare Verelingen van de Brusselse beurs zal aangevraagd worden.

Tot de datum van die notering zal de BBL ieder aanbod en iedere vraag met betrekking tot de afstand van die certificaten centraliseren; iedere belanghebbende kan bij de bank kennis nemen van de jongste koersen waartegen zij transacties heeft uitgevoerd.

§ 8.

Tegen de emitterende vennootschap kan geen verhaal worden uitgeoefend wegens de fiscale inhoudingen die zij in overeenstemming met de onderrichtingen van de belastingadministratie heeft uitgevoerd.

§ 9.

Als solidaire borg van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT garandeert de BBL de onberispelijke uitvoering van de verbintenissen voortvloeiend uit dit certificaat door de verenigende vennootschap.

§ 10.

Algemene vergaderingen van certificathouders

1) Jaarlijkse informatievergadering

De vergadering gaat van amswege en zonder oproepingsbericht door om 10.30 uur op de eerste woensdag van mei, die geen feestdag is, in de zetel van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT of in elke andere plaats door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT aangewezen. Op overlegging van zijn effect of van een bewijs van neerlegging in een Belgische bank mag iedere certificathouder die vergadering bijwonen.

2) Buitengewone vergadering

De certificathouders worden in de volgende gevallen in buitengewone vergadering bijeengeroepen:

Initiatief van de bijeenroeping

De houders worden bijeengeroepen op initiatief van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT of de beheerscontroleur waarvan sprake in artikel 8 van het contract van vereniging of op verzoek van houders die 10 % van de geplaatste certificaten vertegenwoordigen.

Samenstelling van het bureau

Het bureau wordt voorgezeten door de Voorzitter van de Raad van Bestuur van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT of door zijn afgevaardigde.

Maken deel uit van het bureau: een Secretaris, door de Voorzitter benoemd, en twee Stempnemers, te weten de aanwezige personen die het grootste aantal certificaten vertegenwoordigen. De beheerscontroleur woont de vergadering met raadgevende stem bij.

## Procedure

De regels voor de bijeenroeping van en de toelating tot de vergaderingen, de beperking van het stemrecht alsmede de procedure-regels zijn dezelfde als die van de algemene vergaderingen van aandeelhouders van de naamloze vennootschappen door de wet voorgeschreven, bij ontstentenis van nauwekeuringen van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT toepasselijk.

Indien een eerste vergadering niet ten minste de helft van de geplaatste certificaten bijeenbrengt, zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, die ongeacht het aantal aanwezige op vertegenwoordigde certificaten zal beraadslagen en beslissen.

## Doel van de vergadering

- Verzoede ontbinding van de VERENIGING vóór 31 december 2003 of verlening tot na 31 december 2018.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, die zich daartoe tegenover de certificathouders verbindt, zal de ontbinding of de verlening slechts per franchise van ten hoogste vijf jaar aanvaarden en voor zover de buitengewone algemene vergadering van certificathouders naar daartoe met een meerderheid van twee derden van de geldig uitgebrachte stemmen machtigt.

- De wederopbouw van een geheel vernield gebouw.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, die zich daartoe tegenover de certificathouders verbindt, zal de wederopbouw van het gebouw slechts aanvaarden indien de buitengewone algemene vergadering van certificathouders haar daartoe met een gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen machtigt. De beslissing tot wederopbouw is evenwel niet aan de vergadering voor te leggen indien de wederopbouw voorwaarde is voor het innen van de schadeloosstelling.

## - Eventuele uitbreiding

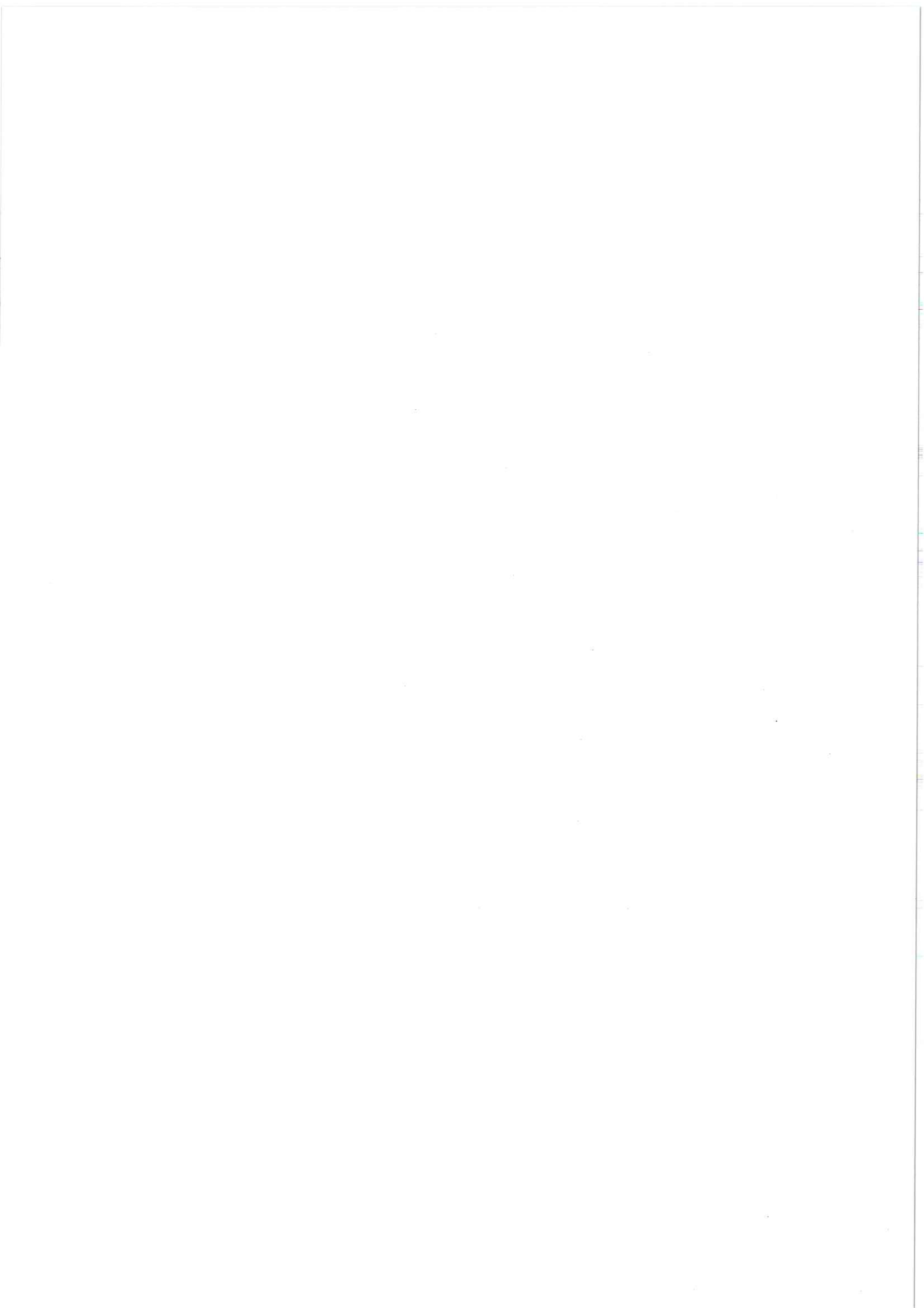
De eventuele uitbreiding van de gebouwen voor een hoger bedrag dan 20 % van de alsdan haalbare verkoopwaarde. Alvorens een dergelijke uitbreiding door te voeren zal de vergadering van certificathouders, terlege op de hoogte gebracht en beslissing bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen, zich uitspreken over de opportuniteit om aan derden toe te staan, tegen afstand van de zakelijke rechten, de uitbreiding te verwezenlijken en te financieren, ofwel de uitbreiding te financieren door een nieuwe uitgifte van certificaten van omroerende belegging bij voorkeur ter openbare inschrijving aan te bieden aan de houders van certificaten van omroerende belegging Woluwe Uitbreiding.

- Benoeming van een nieuwe zaakwaarder van het gebouw. Indien de beheerder besluit een andere zaakwaarder van het gebouw te benoemen, kan de vergadering van certificathouders zich door een stemming door ten minste een derde van de uitgebrachte stemmen tegen de benoeming van de aangewezen zaakwaarder verzetten.

- De verkoop van het gebouw aan een vennootschap uit Groep Brussel Lambert N.V.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, die zich daartoe tegenover de certificathouders verbindt, zal de verkoop slechts toestaan na goedkeuring van het verkoopsontwerp door de vergadering van certificathouders, beslissend bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen en voor zover er geen verkoopkosten aan de VERENIGING ten laste worden gelegd.

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT verbindt zich tegenover de certificathouders dat zij zal toezien op de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergaderingen.



## GECOÖRDINEERDE TEKST VAN HET CONTRACT VAN VERENIGING IN DEELNEMING

De ondergetekenden:

1. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING, naamloze vennootschap, met zetel Marmixlaan 24, 1050 Brussel;
  2. BERNHEIM IMMOBILIËN EN FINANCIËN, naamloze vennootschap, met zetel Marmixlaan 24, 1050 Brussel;
  3. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, naamloze vennootschap met zetel Marmixlaan 24, 1050 Brussel
- hebben overeengekomen de statuten van hun vereniging in deelneming, hierna de VERENIGING te noemen, als volgt te coördineren zodat deze laatste voortaan door de volgende statuten zal beheerst worden:

Artikel 1 — Doel

De VERENIGING heeft uitsluitend tot doel:

- de financiering van de aankoop, door de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING van een op te trekken gebouw met winkels, als uitbreiding van het Woluwe Shopping Center gelegen in Sint-Lambrechts-Woluwe op de hoek van de Paul Hymanslaan en de Woluweaan;
- de studie en het beheer van die investering.

De N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING blijft de eigenaar van het gebouw. Niettemin indien noodzakelijke of nuttige uitbreidingen moeten uitgevoerd worden, mogen zakelijke rechten aan derden worden afgestaan om de eventuele verwezenlijking en de financiering van die uitbreidingen mogelijk te maken.

Artikel 2 — Duur

De VERENIGING heeft een aanvang genomen bij de ondertekening van dit contract en zal, behoudens verlenging of toepassing van artikel 10, op 31 december 2018 verstrijken. Bij onttekening van de gebouwen of bij toepassing van artikel 10 zal ze vervroegd ontbonden worden.

Artikel 3 — Opsporing, fusie of vereffening

De VERENIGING zal blijven bestaan in weerszijde van de opsporing van een deelgenoot door een derde vennootschap, de fusie van een deelgenoot met een andere vennootschap of gedurende de vereffening van een deelgenoot. In geval van opsporing, fusie of inbreng van alle vermogensbestanddelen zal de VERENIGING voortbestaan met de opsporpande vennootschap of de vennootschap voortgekomen uit de fusie of de inbreng van alle vermogensbestanddelen.

Artikel 4 — Beheer van de VERENIGING - Zaakwaarneming van het gebouw

Het beheer van de VERENIGING, dat oorspronkelijk aan de N.V. BERNHEIM IMMOBILIËN EN FINANCIËN was toegewezen, wordt voor de gehele duur van de VERENIGING onherroepelijk toevertrouwd aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING, die in die hoedanigheid het recht zal hebben alle daden te stellen die zij voor het verwezenlijken van het doel van de VERENIGING nodig of nuttig acht.

Bij de uitoefening van het beheer zal de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING onder meer gemachtigd zijn:

- alle contracten met architecten en aannemers te sluiten en alle beslissingen te doen voor de wederopbouw, de verbetering of de eventuele uitbreiding van het gebouw;
- alle verschuldigde sommen te betalen;
- zich op de kosten van de VERENIGING door specialisten te la-

ten bijstaan;

- alle huurgelden, vergoedingen en schadeclaimsstellingen met betrekking tot het gebouw te innen;

- de nog niet-uitgekeerde geldmiddelen te beheren;
- matige leningen aan te gaan voor de eventuele uitbreiding of wederopbouw en de nodige of nuttig geachte herstellingen of aanpassingen te doen met het oog op de handhaving of de verbetering van de huurwaarde van het gebouw;
- voor daden van administratie zich op eigen verantwoordelijkheid en eigen kosten te laten vervangen door mandatarissen;
- desgevallend het beheer van het gebouw toe te vertrouwen aan een zaakwaarnemer zoals hierna uiteengezet;
- het goed verkopen. Over de verkoop van het gebouw aan een vennootschap van Groen Brussel Lambert N.V. kan slechts met instemming van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT worden beslist.

Die bevoegdheden zullen tijdens de hele duur van de VERENIGING en haar vereffening van kracht blijven.

De beheerder zal het beheer van het gebouw toevertrouwen aan een zaakwaarnemer die over de nodige bevoegdheid zal beschikken om:

- 1° te onderhandelen over de voorwaarden van nieuw te sluiten huurovereenkomsten;
- 2° het gebouw te beheren;
- 3° de nodige herstellingen en onderhoudswerken te laten uitvoeren;
- 4° met de eigenaars van de aanpalende gronden over te gaan tot het uitwerken van de basisakten en de reglementen van medegeïndomd;
- 5° bij de ontbinding van de VERENIGING te onderhandelen over de verkoopvoorwaarden voor het gebouw;
- 6° te onderhandelen over de voorwaarden van elke gedeeltelijke vervreemding, door verkoop, omruiling, vestiging van zakelijke of andere rechten noodzakelijk of onontbeerlijk voor de goede gang van zaken of het gebruik van het gebouw, zoals als het toekomen van erfdienstbaarheden van toegang, het aanleggen van leidingen, het toekennen van rechten aan ondernemingen voor energiedistributie en andere gelijkaardige rechten.

Tot zaakwaarnemer wordt DE VIMO-CONSULT N.V. aangewezen. Met instemming van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT mag de beheerder, indien hij zulks nodig acht en na advies te hebben ingewonnen bij de Beheerscontroleur waarvan hierna sprake, een nieuwe zaakwaarnemer benoemen op de gebruikelijke voorwaarden van kracht op dat tijdstip. Desgewenst mag de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zich tegen de benoeming van de nieuw benoemde zaakwaarnemer verzetten.

Voor de wederoverhuur en de verkoop van het gebouw zal de VERENIGING het op dat tijdstip vigerende gebruikelijke commissieloon ten laste nemen.

De beheerder verbindt zich ertoe geen enkele belangrijke transactie door te voeren zonder daarvan vooraf kennis te geven aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT en aan de Beheerscontroleur.

Op het gebouw mag slechts een hypotheek genomen worden in het belang van de VERENIGING of ten voordele van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT.

Als waarborg voor de perfecte uitvoering van de verplichtingen van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING jegens de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT in het kader van deze VERENIGING zal het gebouw op eerste verzoek van de Be-

heerscontroleur ten voordele van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT gehypothekeerd worden. Te dien einde zal aan de Beheerscontroleur waarvan sprake in artikel 8 een mandaat tot hypothekeren worden verleend. De kosten voortvloeiend uit dat mandaat en van de eventuele hypothekeering worden door de VERENIGING betaald.

Artikel 5 — Inbreng

De N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING doet inbreng van het recht de inkomsten en de opbrengst van de verkoop van het gebouw te innen en van de verplichting de overeenkomstige lasten te dragen, alsmede van haar vaardigheid in het beheren van de VERENIGING.

De N.V. BERNHEIM IMMOBILIËN EN FINANCIËN doet inbreng van haar kennis en ervaring op vastgoed- en financieel gebied. De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT doet inbreng van de nodige geldmiddelen voor de verwezenlijking van het doel van de VERENIGING, met name F. 1.030.000,000.

Artikel 6 — Volstorting - Terugbetaling

De geldmiddelen worden op eerste verzoek van de beheerder aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT ter beschikking van de VERENIGING gesteld.

De beheerder zal aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT het eventueel niet-aangewende gedeelte van haar inlage terugbetalen.

Artikel 7 — Afstand van rechten

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zal gerechtigd zijn alle of een gedeelte van haar rechten op alternatieve uitkeringen, in hoede om inkomsten, door de VERENIGING uit te voeren, aan fordoosn af te staan.

De aldus door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT afgestane rechten zullen worden vastgesteld door certificaten van ontstane belegging aan toonder of op naam.

Niettegenstaande deze eventuele afstand zal alleen de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT haar hoedanigheid van deelgenoot met alle niet-afgestane rechten en de verplichtingen welke die hoedanigheid inhoudt, behouden.

De beheerder verbindt zich tegenover de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zich op verzoek van deze laatste te schikken naar de beslissingen van de buitengewone vergaderingen van de cessionarissen van de rechten waarvan sprake in de eerste alinea van dit artikel, overeenkomstig de rechten door dit contract aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT voorbehouden en de verbintenissen door deze laatste jegens de cessionarissen van rechten aangegaan.

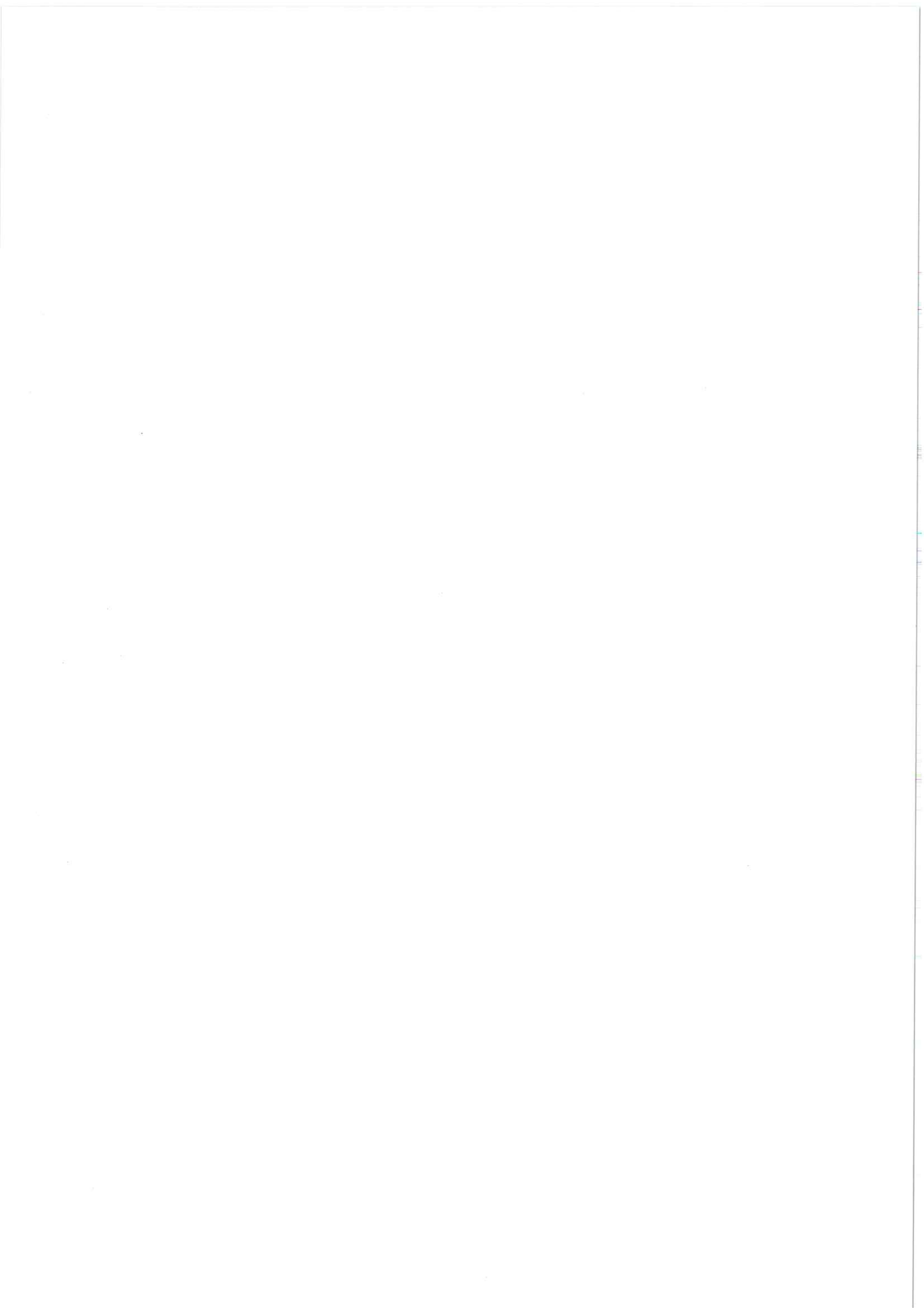
De N.V. BERNHEIM IMMOBILIËN EN FINANCIËN mag op ieder ogenblik certificaten van ontstane belegging in haar bezit hebben.

Artikel 8 — Rekeningen - Beheerscontroleur

De participatie van de deelgenoten in de verliezen en winsten zal geregeld worden in overeenstemming met dit artikel en met de navolgende artikelen 9 en 10.

Telkenjare op 31 december en voor de eerste keer in 1989 zal de beheerder de rekeningen van de VERENIGING opstellen.

De rekeningen zullen jaarlijks in de loop van de daaropvolgende maand januari aan een beheerscontroleur worden bezorgd. Deze wordt aangewezen door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT. Hij zal binnen de vijftien dagen een verslag indienen met de beoordeling van de grondigheid van de verrichtingen en met zijn advies over de juistheid van de rekeningen.



De opdracht van de Beheerscontroleur zal erin bestaan:

- 1° zich te vergewissen van de juistheid van de rekeningen van de VERENIGING, zoals een commissaris-revisor van naamloze vennootschappen, en dienaangaande alle opmerkingen te maken en voorstellen te doen;
- 2° de uitgevoerde verrichtingen van de beheerder en de zaakwaarnemer te beoordelen en zijn advies te geven over hun gegrondheid, meer in het bijzonder om de houders van certificaten van onderende belegging, de voornaamste begunstigen van die verrichting, voor te lichten.

Dat advies zal onder meer betrekking hebben op:

- de goede besteding van de geldmiddelen, de bestemming van de voorlopige beleggingen;
- de naleving van de bepalingen van de overeenkomsten met betrekking tot de aankoop, het beheer en de verhuuring door de onderscheiden partijen;
- de bepalingen van de huurovereenkomsten;
- de verantwoordelijkheid van de eventuele aanpassings-, herstellings- of uitbreidingswerken, ten laste genomen door de VERENIGING;
- de eventuele aanwijzing van een nieuwe zaakwaarnemer door de beheerder, de draagwijdte van zijn opdracht en zijn vergoeding in overeenstemming met de gebruiken;
- de voorwaarden voor het eventuele te koop stellen van het gebouw bij ontbinding van de VERENIGING.

Te dien einde zal de Beheerscontroleur begang hebben tot alle documenten in het bezit van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING met betrekking tot het beheer van de VERENIGING en van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT met betrekking tot de verdeling van de bedragen die aan de certificaathouders verschuldigd zijn en van de zaakwaarnemer van het gebouw met betrekking tot het beheer ervan. Hij mag een beroep doen op het advies van deskundigen in bijzondere gevallen die speciale technische kennis vereisen en hij zal de opportuniteit van die maatregel zelf beoordelen gelet op de kosten die daaruit ten laste van de VERENIGING voortvloeien.

3° met raadgevende stem de vergaderingen van certificaathouders bijwonen en desnoods het houden van die vergaderingen vorderen of ze op eigen gezag bijeenroepen;

4° in de gevallen die hij voor het behartigen van de rechten van de certificaathouders nodig acht, het hem toevertrouwde mandaat tot hypotheekering van het gebouw uitoefenen.

De Beheerscontroleur en de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zullen elk halfjaar de staat van de VERENIGING ontvangen.

In haar hoedanigheid van oorspronkelijke beheerder, zal de N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN, een commissieloon van F.9.700.000 op het bedrag van de investering voorafnemen om de kosten te dekken, betaald voor het uitwerken van de verrichting.

De N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN, in haar hoedanigheid van oorspronkelijke beheerder, zal F.10.300.000 op het bedrag van de investering voorafnemen voor dossier- en administratiekosten.

#### Exploitatiesaldo

Het te verdelen bedrag, dat het exploitatiesaldo vormt, zal bestaan uit het verschil tussen enerzijds:

- 1° de opbrengsten uit de voorlopige beleggingen;
- 2° de overige inkomsten die werden geïnd zoals de moratoire rente, de schadeopstellingen en interesten allenhande, de voorafnemingen op de niet-aangewende voorzieningen en gelijk welk provenu, met inbegrip van het eventuele voordeel geput uit de berekening van de onroerende vormheffing. De berekening van dat voordeel zal geschieden door vergelijking van de positie van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING, indien ze geen eigenaar van het gebouw was, met de aanslag die met die eigendom rekening houdt. Ingeval de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING eigenaar van verschillende gebouwen is die in een gelijkwaardige toestand verkeren, zal het voordeel van de toerekening van de onroerende voorheffing van die verschillende gebouwen onder de verrichtingen worden verdeeld naar rata van het kadastrale inkomen van die gebouwen. Die berekening zal onder het toezicht van de Beheerscontroleur geschieden; deze mag echter de aanslaggegevens van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING niet bekend maken en anderzijds:

1° de huurgeden, vergoedingen en honoraria verschuldigd aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE SHOPPING CENTER;

2° de alle aard met betrekking tot het gebouw of de activiteit van de VERENIGING of ten laste van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING, in haar hoedanigheid van eigenaar of beheerder, zoals de herstellingen die een huurder niet ten laste heeft genomen of zijn inkomen, de lasten van alle aard met betrekking tot het gebouw of zijn inkomen, de lasten van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING betaald, de dienst van de eventuele leningen, de verzekeringspremies, de bezoldiging van de zaakwaarnemer van het gebouw, enz.

Er mag een voorziening voor onderhouds- en herstellings- en

niet-verhuuringskosten worden aangelegd ten belope van maximum 3 % van de jaarlijkse huurgeden.

De gebouwen en kosten zullen tegen 3 % 's jaars worden afgeschreven.

3° De bezoldiging van de Beheerscontroleur en de eventuele kosten van de deskundigen, in elk geval afzonderlijk op te geven.

#### Artikel 9 — Uitkering van het exploitatiesaldo

Het gehele bedrag dat in overeenstemming met artikel 8 moet verdeeld worden, zal jaarlijks in de loop van de maand juni aan de deelgenoten op de volgende manier uitgekeerd worden:

- 95 % aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT;
- 2 % aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING;
- 3 % aan de N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN.

De eventuele verliezen van een boekjaar zullen op de latere winsten worden toegerekend en aangezuiverd.

De beheerder mag interimbetalingen doen als voorschot op de jaarlijkse uitkering.

#### Artikel 10 — Ontbinding

De VERENIGING mag met de instemming van alle deelgenoten vervoegd ontbonden worden.

De ontbinding van de VERENIGING om gelijk welke reden zal automatisch de tekopstelling van het gebouw inhouden. Dat zal uiterlijk binnen de drie jaar moeten plaatsvinden.

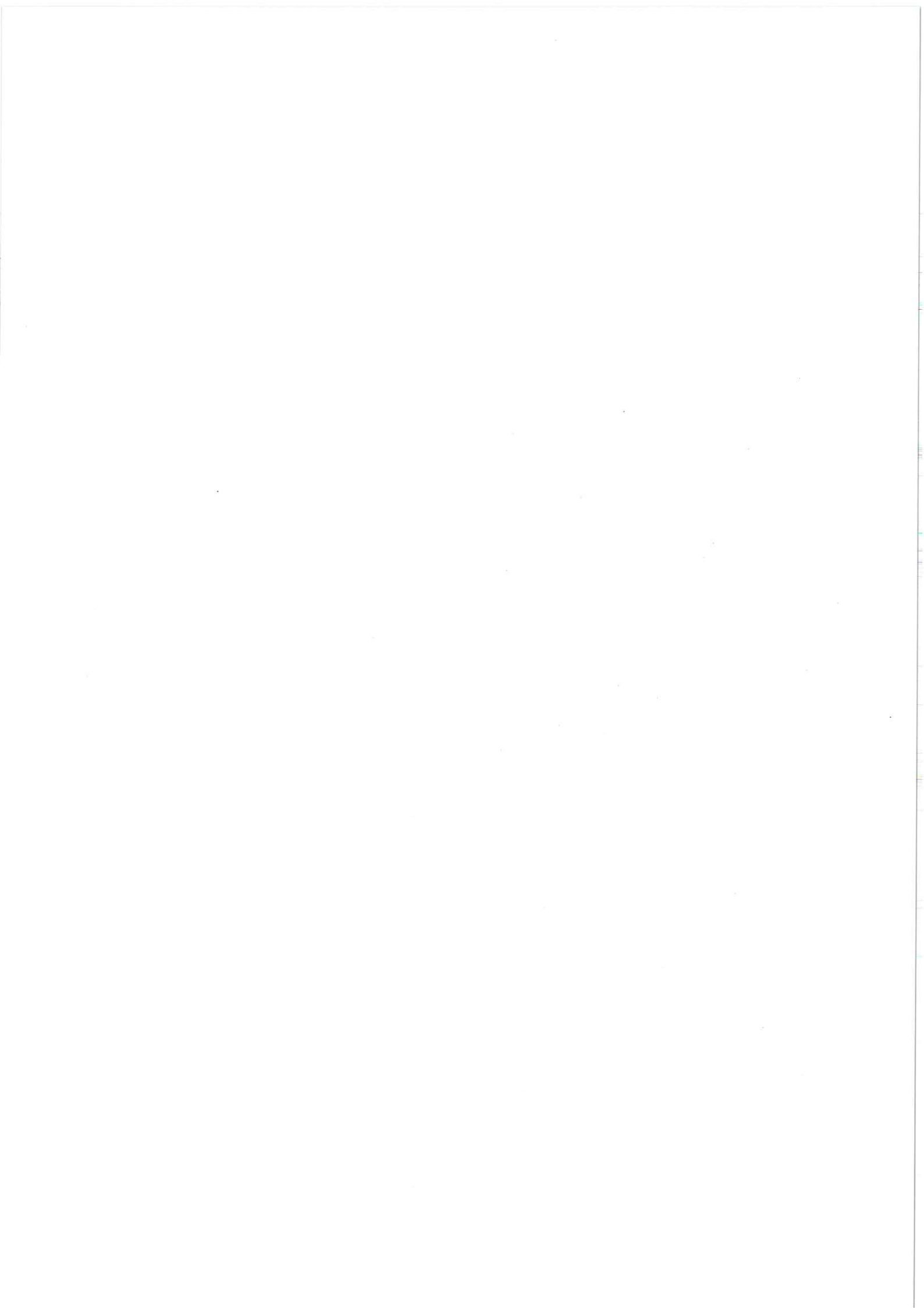
De VERENIGING zal niet tegenstaande de ontbinding ten behoeve van de vereffening blijven voortbestaan.

Van de verkoopprijs van het gebouw zullen de verkoopkosten, met inbegrip van de negotiëringsprovisie tegen het gebruikelijke tarief, alsmede de eventueel overgedragen verliezen moeten afgetrokken worden. Het saldo zal verdeeld worden naar rata van:

- 95 % aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT;
- 4 % aan de N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN;
- 1 % aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING

als forfaitaire overnemering van hun respectieve inbrengen.

De voor de wederopbouw niet-aangewende schadevergoedingen of de opbrengst van een onteigening zullen op dezelfde manier worden verdeeld.



## GECOÖRDINEERDE TEKST VAN HET CONTRACT VAN VERENIGING IN DEELNEMING

De ondergetekenden:

1. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING, naamloze vennootschap, met zetel Marnixlaan 24, 1050 Brussel;
2. BERNHEIM IMMOBILIËN EN FINANCIËN, naamloze vennootschap, met zetel Marnixlaan 24, 1050 Brussel;
3. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, naamloze vennootschap met zetel Marnixlaan 24, 1050 Brussel

hebben overeengekomen de statuten van hun vereniging in deelname, hierna de VERENIGING te noemen, als volgt te coördineren zodat deze laatste voortaan door de volgende statuten zal beheerst worden:

Artikel 1 — Doel

De VERENIGING heeft uitsluitend tot doel: de financiering van de aankoop, door de N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING van een op te trekken gebouw met winkels, als uitbreiding van het Woluwe Shopping Center gelegen in Sint-Lambrechts-Woluwe op de hoek van de Paul Hymanslaan en de Woluweaan;

- de studie en het beheer van de investering.

De N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING blijft de eigenaar van het gebouw. Niettemin indien noodzakelijke of nuttige uitbreidingen moeten uitgevoerd worden, mogen zakelijke rechten aan derden worden afgestaan om de eventuele verwezenlijking en de financiering van die uitbreidingen mogelijk te maken.

Artikel 2 — Duur

De VERENIGING heeft een aanvang genomen bij de ondertekening van dit contract en zal, behoudens verlenging of toepassing van artikel 10, op 31 december 2018 verstrijken. Bij onttegenwoordiging van de gebouwen of bij toepassing van artikel 10 zal ze vervroegd ontbonden worden.

Artikel 3 — Opsporing, fusie of vereffening

De VERENIGING zal blijven bestaan in weenwil van de opsporing van een deelgenoot door een derde vennootschap, de fusie van een deelgenoot met een andere vennootschap of gedurende de vereffening van een deelgenoot. In geval van opsporing, fusie of inbreng van alle vermogensbestanddelen zal de VERENIGING blijven voortbestaan met de opsporende vennootschap of de vennootschap voortgekomen uit de fusie of de inbreng van alle vermogensbestanddelen.

Artikel 4 — Beheer van de VERENIGING - Zaakwaarneming van het gebouw

Het beheer van de VERENIGING, dat oorspronkelijk aan de N.V. BERNHEIM IMMOBILIËN EN FINANCIËN was toegewezen, wordt voor de gehele duur van de VERENIGING onherroepelijk toevertrouwd aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING, die in die hoedanigheid het recht zal hebben alle daden te stellen die zij voor het verwezenlijken van het doel van de VERENIGING nodig of nuttig acht.

Bij de uitvoering van het beheer zal de N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING onder meer gemachtigd zijn:

- alle contracten met architecten en aannemers te sluiten en alle beslissingen te doen voor de wederopbouw, de verbetering of de eventuele uitbreiding van het gebouw;
- alle verschuldigde sommen te betalen;
- zich op de kosten van de VERENIGING door specialisten te la-

ten bijstaan;

- alle huurgelden, vergoedingen en schadeclaimsstellingen met betrekking tot het gebouw te innen;
- nog niet-uitgekeerde geldmiddelen te beheren;
- matige leningen aan te gaan voor de eventuele uitbreiding of wederopbouw en de nodige of nuttig geachte herstellingen of aanpassingen te doen met het oog op de handhaving of de verbetering van de huurwaarde van het gebouw;
- voor daden van administratie zich op eigen verantwoordelijkheid en eigen kosten te laten vervangen door mandatarissen;
- desgevallend het beheer van het gebouw toe te vertrouwen aan een zaakwaarnemer zoals hierna uiteengezet;

- het goed verkopen. Over de verkoop van het gebouw aan een vennootschap van Groep Brussel Lambert N.V. kan slechts met instemming van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT worden beslist.

Die bevoegdheden zullen tijdens de hele duur van de VERENIGING en haar vereffening van kracht blijven.

De beheerder zal het beheer van het gebouw toevertrouwen aan een zaakwaarnemer die over de nodige bevoegdheid zal beschikken om:

- 1° te onderhandelen over de voorwaarden van nieuw te sluiten huurovereenkomsten;
- 2° het gebouw te beheren;
- 3° de nodige herstellingen en onderhoudswerken te laten uitvoeren;
- 4° met de eigenaars van de aanspalende gronden over te gaan tot het uitvoeren van de basisakten en de reglementen van medeïgendom;
- 5° bij de ontbinding van de VERENIGING te onderhandelen over de verkoopsvoorwaarden voor het gebouw;
- 6° te onderhandelen over de voorwaarden van elke gedeeltelijke vervreemding, door verkoop, omruiling, vestiging van zakelijke of andere rechten noodzakelijk of onontbeerlijk voor de goede gang van zaken of het gebruik van het gebouw, zoals als het toekomen van erfdienstbaarheden van toegang, het aansleggen van leidingen, het toekennen van rechten aan ondernemingen voor energiedistributie en andere gelijkaardige rechten.

Tot zaakwaarnemer wordt DEVIMO-CONSULT N.V. aangewezen. Met instemming van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT mag de beheerder, indien hij zulks nodig acht en na advies te hebben ingewonnen bij de Beheerscontroleur waarvan hierna sprake, een nieuwe zaakwaarnemer benoemen op de gebruikelijke voorwaarden van kracht op dat tijdstip. Desgewenst mag de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zich tegen de benoeming van de nieuw benoemde zaakwaarnemer verzetten.

Voor de wederverhuur en de verkoop van het gebouw zal de VERENIGING het op dat tijdstip vigerende gebruikelijke commissieloon ten laste nemen.

De beheerder verbindt zich ertoe geen enkele belangrijke transactie door te voeren zonder daarvan vooraf kennis te geven aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT en aan de Beheerscontroleur.

Op het gebouw mag slechts een hypotheek genomen worden in het belang van de VERENIGING of ten voordele van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT.

Als waarborg voor de perfecte uitvoering van de verplichtingen van de N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING jegens de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT in het kader van deze VERENIGING zal het gebouw op eerste verzoek van de Be-

heerscontroleur ten voordele van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT gehypothekerd worden. Te dien einde zal aan de Beheerscontroleur waarvan sprake in artikel 8 een mandaat tot hypotheken worden verleend. De kosten voorspuulend uit dat mandaat van de eventuele hypotheekering worden door de VERENIGING betaald.

Artikel 5 — Inbreng

De N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING doet inbreng van het recht de inkomsten en de opbrengst van de verkoop van het gebouw te innen en van de verplichting de overeenkomstige lasten te dragen, alsmede van haar vaardigheid in het beheren van de VERENIGING.

De N.V. BERNHEIM IMMOBILIËN EN FINANCIËN doet inbreng van haar kennis en ervaring op vastgoed- en financieel gebied. De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT doet inbreng van de nodige geldmiddelen voor de verwezenlijking van het doel van de VERENIGING, met name F 1.030.000.000.

Artikel 6 — Volstorting - Terugbetaling

De geldmiddelen worden op eerste verzoek van de beheerder aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT ter beschikking van de VERENIGING gesteld.

De beheerder zal aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT het eventueel niet-aangewende gedeelte van haar inlage terugbetalen.

Artikel 7 — Afstand van rechten

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zal gerechtigd zijn alle of een gedeelte van haar rechten op allerhande uitkeringen, in hoedeom en inkomsten, door de VERENIGING uit te voeren, aan derden af te staan.

De aldus door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT afgestane rechten zullen worden vastgesteld door certificaten van onroerende belegging aan toonder of op naam.

Niettegenstaande deze eventuele afstand zal alleen de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT haar hoedanigheid van deelgenoot met alle niet-afgestane rechten en de verplichtingen welke die hoedanigheid inhoudt, behouden.

De beheerder verbindt zich tegenover de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zich op verzoek van deze laatste te schikken naar de beslissingen van de buitengewone vergaderingen van de commissarissen van de rechten waarvan sprake in de eerste alinea van dit artikel, overeenkomstig de rechten door dit contract aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT voorbehouden en de verbintenissen door deze laatste jegens de commissarissen van rechten aangegaan.

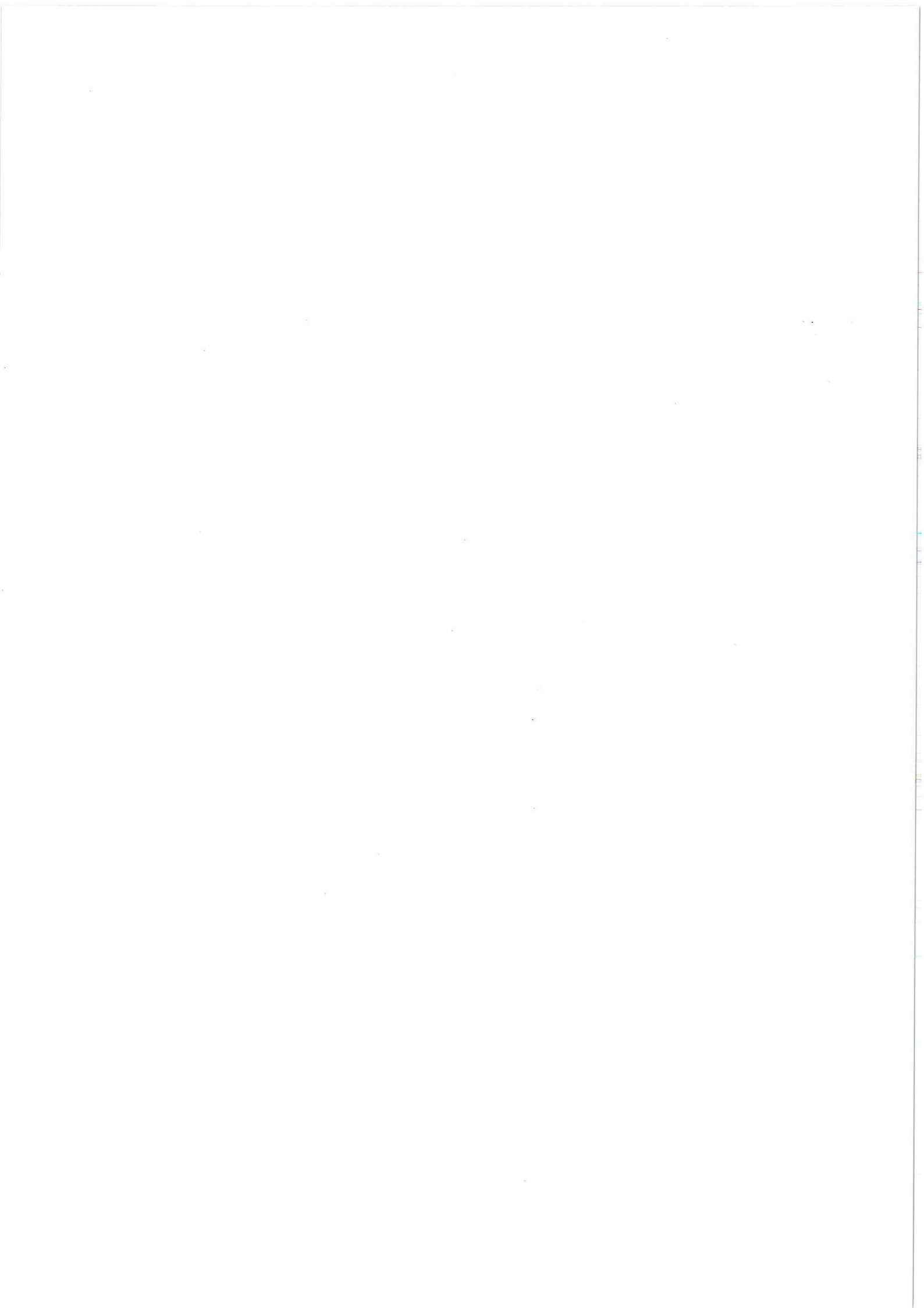
De N.V. BERNHEIM IMMOBILIËN EN FINANCIËN mag op ieder ogenblik certificaten van onroerende belegging in haar bezit hebben.

Artikel 8 — Rekeningen - Beheerscontroleur

De participatie van de deelgenoten in de verliezen en winsten zal geregeld worden in overeenstemming met dit artikel en met de navolgende artikels 9 en 10.

Telkenjare op 31 december en voor de eerste keer in 1989 zal de beheerder de rekeningen van de VERENIGING opstellen.

De rekeningen zullen jaarlijks in de loop van de daaropvolgende maand januari aan een beheerscontroleur worden bezorgd. Deze wordt aangewezen door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT. Hij zal binnen de vijftien dagen een verslag indienen met de beoordeling van de grondigheid van de verrichtingen en met zijn advies over de juistheid van de rekeningen.





De opdracht van de Beheerscontroleur zal erin bestaan:

- 1° zich te vergewissen van de juistheid van de rekeningen van de VERENIGING, zoals een commissaris-revisor van naamloze vennootschappen, en dienaangaande alle opmerkingen te maken en voorstellen te doen;
  - 2° de uitgevoerde verrichtingen van de beheerder en de zaakwaarnemer te beoordelen en zijn advies te geven over hun gegrondheid, meer in het bijzonder om de houders van certificaten van onroerende belegging, de voornaamste begunstigten van die verrichting, voor te lichten.
- Dat advies zal onder meer betrekking hebben op:
- de goede besteding van de geldmiddelen, de bestemming van de voorlopige beleggingen;
  - de naleving van de bepalingen van de overeenkomsten met betrekking tot de aankoop, het beheer en de verhuuring door de onderscheiden partijen;
  - de bepalingen van de huurovereenkomsten;
  - de verantwoording van de eventuele aanpassings-, herstellings- of uitbreidingswerken, ten laste genomen door de VERENIGING;
  - de eventuele aanwijzing van een nieuwe zaakwaarnemer door de beheerder, de draagwijdte van zijn opdracht en zijn vergoeding in overeenstemming met de gebruiken;
  - de voorwaarden voor het eventuele te koop stellen van het gebouw bij ontbinding van de VERENIGING.

Te dien einde zal de Beheerscontroleur toegang hebben tot alle documenten in het bezit van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING met betrekking tot het beheer van de VERENIGING en van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT met betrekking tot de verdeling van de bedragen die aan de certificathouders verschuldigd zijn en van de zaakwaarnemer van het gebouw met betrekking tot het beheer ervan.

Hij mag een beroep doen op het advies van deskundigen in bijzondere gevallen die speciale technische kennis vereisen en hij zal de opportuniteit van die maatregel zelf beoordelen gebaseerd op de kosten die daaruit ten laste van de VERENIGING voortvloeien.

3° met raadgevende stem de vergaderingen van certificathouders bijwonen en desnoods het houden van die vergaderingen vorderen of ze op eigen gezag bijeenroepen;

4° in de gevallen die hij voor het behartigen van de rechten van de certificathouders nodig acht, het hem toevertrouwde mandaat tot hypotheeking van het gebouw uitbreiden.

De Beheerscontroleur en de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zullen elk halfjaar de staat van de VERENIGING ontvangen.

In haar hoedanigheid van oorspronkelijke beheerder, zal de N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN, een commissie van F 9.700.000 op het bedrag van de investering voorafnemen om de kosten te dekken, betaald voor het uitwerken van de werprichting.

De N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN, in haar hoedanigheid van oorspronkelijke beheerder, zal F 10.300.000 op het bedrag van de investering voorafnemen voor dossier- en administratiekosten.

#### Exploitatiesaldo

Het te verdelen bedrag, dat het exploitatiesaldo vormt, zal bestaan uit het verschil tussen enerzijds:

- 1° de inkomsten uit de voorlopige beleggingen;
- 2° de opbrengst van de iming van de huurgeden van het gebouw; 3° de overige inkomsten die werden geïnd zoals de moratoire rente, de schadeopstellingen en interesten allerhande, de voorafnemingen op de niet-aangewende voorzieningen en gelijk welk provenu, met inbegrip van het eventuele voorschot op de toerekening van de onroerende voorheffing. De berekening van dat voorschot zal geschieden door vergelijking van de positie van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING, indien ze geen eigenaar van het gebouw was met de aanslag die met die eigendom rekening houdt. Ingeval de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING eigenaar van verschillende gebouwen is die in een gelijkwaardige toestand verkeren, zal het voordeel van de toerekening van de onroerende voorheffing van die verschillende gebouwen onder de verrichtingen worden verdeeld naar rata van het kadastrale inkomen van die gebouwen. Die berekening zal onder het toezicht van de Beheerscontroleur geschieden; deze mag echter de aanslaggegevens van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING niet bekend maken en anderszinds

1° de huurgeden, vergoedingen en honoraria verschuldigd aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE SHOPPING CENTER;

2° de huurgeden, vergoedingen, honoraria en voorzieningen van alle aard, met betrekking tot het gebouw of de activiteit van de VERENIGING of ten laste van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING, in haar hoedanigheid van eigenaar of beheerder, zoals de herstellingen die een huurder niet ten laste heeft genomen, de fiscale lasten van alle aard met betrekking tot het gebouw of zijn inkomsten gedurende het jaar door de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING betaald, de dienst van de eventuele leningen, de verzekeringspremies, de bezoldiging van de zaakwaarnemer van het gebouw, enz.

Er mag een voorziening voor onderhouds- en herstellings- en

niet-verhuuringskosten worden aangelegd ten belope van maximum 3 % van de jaarlijkse huurgelden.

De gebouwen en kosten zullen tegen 3 % 's jaars worden afgeschreven.

3° De bezoldiging van de Beheerscontroleur en de eventuele kosten van de deskundigen, in elk geval afzonderlijk op te geven.

#### Artikel 9 — Uitkering van het exploitatiesaldo

Het gehele bedrag dat in overeenstemming met artikel 8 moet verdeeld worden, zal jaarlijks in de loop van de maand juni aan de deelgenoten op de volgende manier uitgekeerd worden:

- 95 % aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT;
- 2 % aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING;
- 3 % aan de N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN.

De eventuele verliezen van een boekjaar zullen op de latere winsten worden toegerekend en aangezuiverd.

De beheerder mag interimbetalingen doen als voorschot op de jaarlijkse uitkering.

#### Artikel 10 — Ontbinding

De VERENIGING mag met de instemming van alle deelgenoten gevraagd ontbonden worden.

De ontbinding van de VERENIGING om gelijk welke reden zal automatisch de tekopstelling van het gebouw inhouden. Dat zal uiterlijk binnen de drie jaar moeten plaatsvinden.

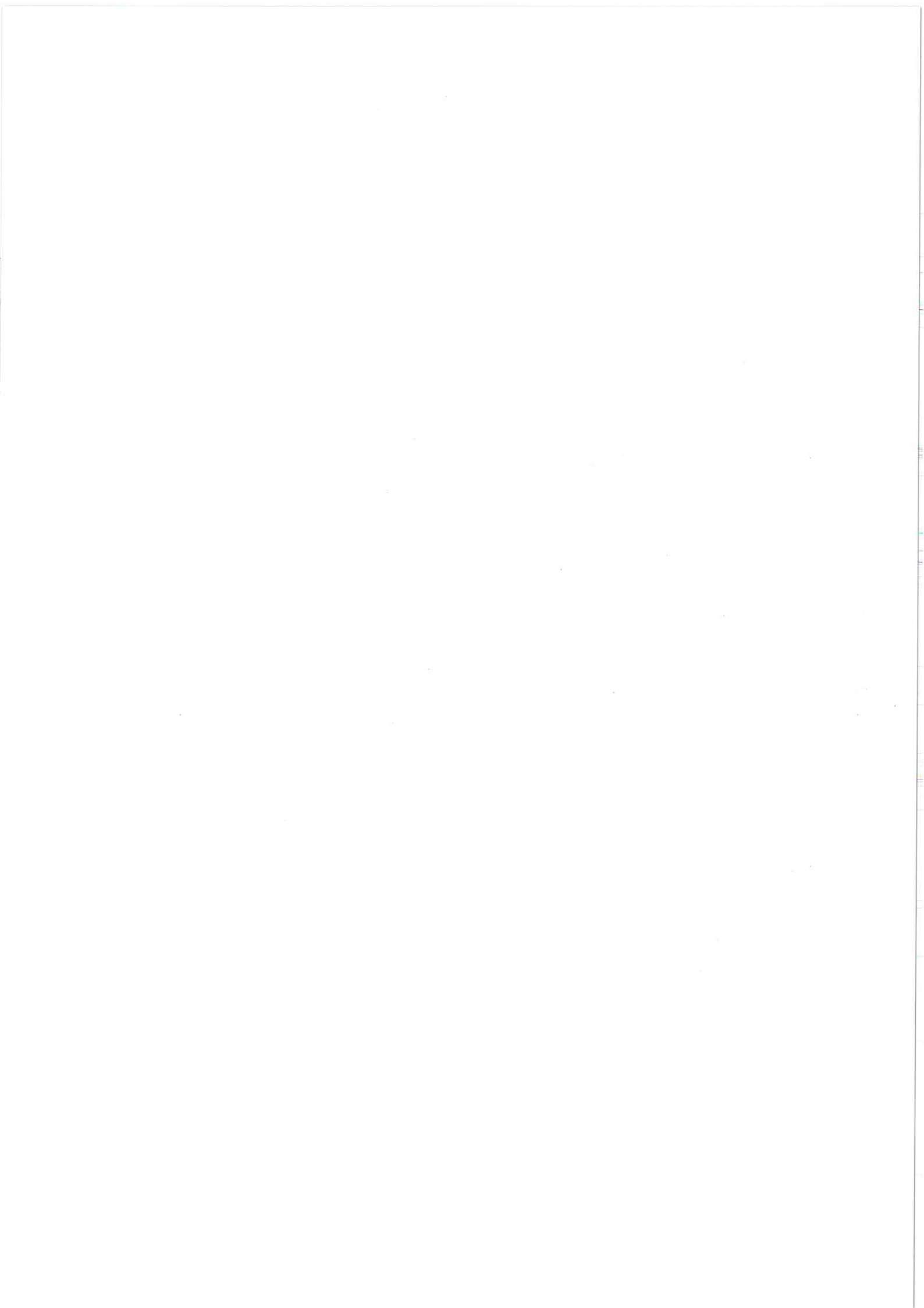
De VERENIGING zal niettegenstaande de ontbinding ten behoeve van de vereniging blijven voortbestaan.

Van de verkoopprijs van het gebouw zullen de verkoopkosten, met inbegrip van de negotiëringsprovisie tegen het gebruikelijke tarief, alsmede de eventueel overgedragen verliezen moeten afgetrokken worden. Het saldo zal verdeeld worden naar rata van:

- 95 % aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT;
- 4 % aan de N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN;
- 1 % aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING

als fortuitaire overnemering van hun respectieve inbrengen.

De voor de wederopbouw niet-aangewende schadevergoedingen of de opbrengst van een ontgensing zullen op dezelfde manier worden verdeeld.



## GECOORDINEERDE TEKST VAN HET CONTRACT VAN VERENIGING IN DEELNEMING

De ondergetekenden:  
1. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING, naamloze vennootschap, met zetel Marmixlaan 24, 1050 Brussel;  
2. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN, naamloze vennootschap, met zetel Marmixlaan 24, 1050 Brussel;  
3. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, naamloze vennootschap met zetel Marmixlaan 24, 1050 Brussel  
hebben overeengekomen de statuten van hun vereniging in deelname, hierna de VERENIGING te noemen, als volgt te coördineren zodat deze laatste voortaan door de volgende statuten zal beheerst worden:

### Artikel 1 — Doel

De VERENIGING heeft uitsluitend tot doel:

- de financiering van de aankoop, door de N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING van een op te trekken gebouw met winkels, als uitbreiding van het Woluwe Shopping Center gelegen in Sint-Lambrechts-Woluwe op de hoek van de Paul Hymanslaan en de Woluweilaan;
- de studie en het beheer van die investering.

De N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING blijft de eigenaar van het gebouw. Niettemin indien noodzakelijke of nuttige uitbreidingen moeten uitgevoerd worden, mogen zakelijke rechten aan derden worden afgestaan om de eventuele verwezenlijking en de financiering van die uitbreidingen mogelijk te maken.

### Artikel 2 — Duur

De VERENIGING heeft een aanvraag genomen bij de ondertekening van dit contract en zal, behoudens verlenging of toepassing van artikel 10, op 31 december 2018 verstrijken. Bij ontelening van de gebouwen of bij toepassing van artikel 10 zal ze vervroegd ontbonden worden.

### Artikel 3 — Opsporing, fusie of vereffening

De VERENIGING zal blijven bestaan in weerszijde van de opsporing van een deelnoot door een derde vennootschap, de fusie van een deelnoot met een andere vennootschap of gedurende de vereffening van een deelnoot. In geval van opsporing, fusie of inbreng van alle vermogensbestanddelen zal de VERENIGING blijven voortbestaan met de opsporigende vennootschap of de vennootschap voortgekomen uit de fusie of de inbreng van alle vermogensbestanddelen.

Artikel 4 — Beheer van de VERENIGING - Zaaakwaarneming van het gebouw

Het beheer van de VERENIGING, dat oorspronkelijk aan de N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN was toegevoegd, wordt voortaan door de VERENIGING onherroepelijk bevestigd aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING, die in die hoedanigheid het recht zal hebben alle daden te stellen die zij voor het verwezenlijken van het doel van de VERENIGING nodig of nuttig acht.

Bij de uitvoering van het beheer zal de N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING onder meer gemachtigd zijn:

- alle contracten met architecten en aannemers te sluiten en alle bestellingen te doen voor de wederopbouw, de verbetering of de eventuele uitbreiding van het gebouw;
- alle verschuldigde sommen te betalen;
- zich op de kosten van de VERENIGING door specialisten te la-

ten bijstaan;  
- alle huurgelden, vergoedingen en schadevergoedingen met betrekking tot het gebouw te innen;

- de nog niet-uitgekeerde geldmiddelen te beheren;

- matige leningen aan te gaan voor de eventuele uitbreiding of wederopbouw en de nodige of nuttig geachte herstellingen of aanpassingen te doen met het oog op de handhaving of de verbetering van de huurwaarde van het gebouw;

- voor daden van administratieve aard op eigen verantwoordelijkheid en eigen kosten te laten vervangen door mandatarissen;

- desgevallend het beheer van het gebouw toe te vertrouwen aan een zaaakwaarnemer zoals hierna uiteengezet;

- het goed verkopen. Over de verkoop van het gebouw aan een vennootschap van Groep Brussel Lambert N.V. kan slechts met instemming van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT worden beslist.

De bevoegdheden zullen tijdens de hele duur van de VERENIGING en haar vereffening van kracht blijven.

De beheerder zal het beheer van het gebouw toevertrouwen aan een zaaakwaarnemer die over de nodige bevoegdheid zal beschikken om:

- 1° te onderhandelen over de voorwaarden van nieuw te sluiten huurovereenkomsten;
- 2° het gebouw te beheren;
- 3° de nodige herstellingen en onderhoudswerken te laten uitvoeren;
- 4° met de eigenaars van de aanpalende gronden over te gaan tot het uitvoeren van de basisakten en de reglementen van medegeïgendom;

5° bij de ontbinding van de VERENIGING te onderhandelen over de verkoopvoorwaarden voor het gebouw;

6° te onderhandelen over de voorwaarden van elke gedeeltelijke vervreemding, door verkoop, omruiling, vestiging van zakelijke of andere rechten noodzakelijk of onontbeerlijk voor de goede gang van zaken of het gebruik van het gebouw, zoals als het toekennen van erfdienstbaarheden van toegang, het aanleggen van leidingen, het toekennen van rechten aan ondernemingen voor energiedistributie en andere gelijkaardige rechten.

Tot zaaakwaarnemer wordt DEVIMO-CONSULT N.V. aangewezen. Met instemming van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT mag de beheerder, indien hij zulks nodig acht en na advies te hebben ingewonnen bij de Beheerscontroleur waarvan hierna sprake, een nieuwe zaaakwaarnemer benoemen op de gebruikelijke voorwaarden van kracht op dat tijdstip. Desgewenst mag de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zich tegen de benoeming van de nieuw benoemde zaaakwaarnemer verzetten.

Voor de wederoverhuur en de verkoop van het gebouw zal de VERENIGING het op dat tijdstip vigerende gebruikelijke commissieloon ten laste nemen.

De beheerder verbindt zich ertoe geen enkele belangrijke transactie door te voeren zonder daarvan vooraf kennis te geven aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT en aan de Beheerscontroleur.

Op het gebouw mag slechts een hypotheek genomen worden in het belang van de VERENIGING of ten voordele van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT.

Als waarborg voor de perfecte uitvoering van de verplichtingen van de N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING jegens de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT in het kader van deze VERENIGING zal het gebouw op eerste verzoek van de Be-

heerscontroleur ten voordele van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT gehypothekeerd worden. Te dien einde zal aan de Beheerscontroleur waarvan sprake in artikel 8 een mandaat tot hypothekeken worden verleend. De kosten voortspruitend uit dat mandaat en van de eventuele hypothekeering worden door de VERENIGING betaald.

### Artikel 5 — Inbreng

De N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING doet inbreng van het recht de inkomsten en de opbrengst van de verkoop van het gebouw te innen en van de verplichting de overeenkomstige lasten te dragen, alsmede van haar vaardigheid in het beheren van de VERENIGING.

De N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN doet inbreng van haar kennis en ervaring op vastgoed- en financieel gebied. De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT doet inbreng van de nodige geldmiddelen voor de verwezenlijking van het doel van de VERENIGING, met name F 1.030.000.000.

### Artikel 6 — Volstorting - Terugbetaling

De geldmiddelen worden op eerste verzoek van de beheerder aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT ter beschikking van de VERENIGING gesteld.

De beheerder zal aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT het eventueel niet-aangewende gedeelte van haar mijs terugbetalen. Artikel 7 — Afstand van rechten

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zal gerechtigd zijn, alle of een gedeelte van haar rechten op alle andere uitkeringen, in hoede som en inkomsten, door de VERENIGING uit te voeren, aan derden af te staan.

De aldus door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT afgestane rechten zullen worden vastgesteld door certificaten van omroerende belegging aan toonder of op naam.

Niettegenstaande deze eventuele afstand zal alleen de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT haar hoedanigheid van deelnoot met alle niet-afgestane rechten en de verplichtingen welke die hoedanigheid inhoudt, behouden.

De beheerder verbindt zich tegenover de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zich op verzoek van deze laatste te schikken naar de beslissingen van de buitengewone vergaderingen van de cessionarissen van de rechten waarvan sprake in de eerste alinea van dit artikel, overeenkomstig de rechten door dit contract aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT voorbehouden en de verbintenissen door deze laatste jegens de cessionarissen van rechten aangaan.

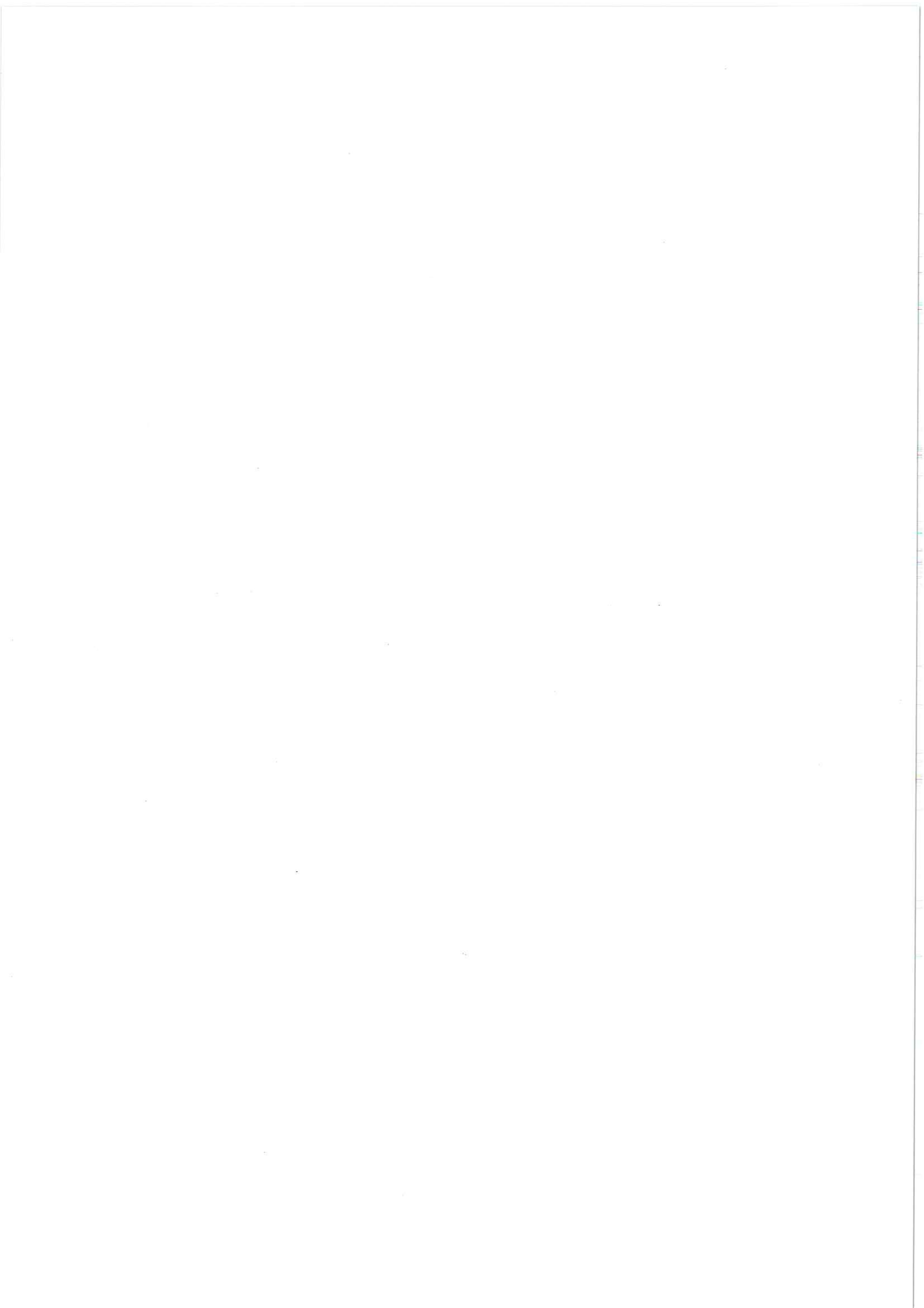
De N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN mag op ieder ogenblik certificaten van omroerende belegging in haar bezit hebben.

### Artikel 8 — Rekeningen - Beheerscontroleur

De participatie van de deelnooten in de verliezen en winsten zal geregeld worden in overeenstemming met dit artikel en met de navolgende artikels 9 en 10.

Telkenjare op 31 december en voor de eerste keer in 1989 zal de beheerder de rekeningen van de VERENIGING opstellen.

De rekeningen zullen jaarlíks in de loop van de daaropvolgende maand januari aan een beheerscontroleur worden bezorgd. Deze wordt aangewezen door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT. Hij zal binnen de vijftien dagen een verslag indienen met de beoordeling van de grondigheid van de verrichtingen en met zijn advies over de juistheid van de rekeningen.



De opdracht van de Beheerscontroleur zal erin bestaan:

- 1° zich te vergewissen van de juistheid van de rekeningen van de VERENIGING, zoals een commissaris-revisor van naamloze vennootschappen, en dienaangaande alle opmerkingen te maken en voorstellen te doen;
  - 2° de uitgevoerde verrichtingen van de beheerder en de zaakwaarnemer te beoordelen en zijn advies te geven over hun gegrondheid, meer in het bijzonder om de houders van certificaten van onroerende belegging, de voornaamste begunstigen van die verrichting, voor te lichten.  
Dat advies zal onder meer betrekking hebben op:
    - de goede besteding van de geldmiddelen, de bestemming van de voorlopige beleggingen;
    - de naleving van de bepalingen van de overeenkomsten met betrekking tot de aankoop, het beheer en de vernieuwing door de onderscheiden partijen;
    - de bepalingen van de huurovereenkomsten;
    - de verantwoordings- of uitbreidingswerken, ten laste genomen door de VERENIGING;
    - de eventuele aanwijzing van een nieuwe zaakwaarnemer door de beheerder, de draagwijdte van zijn opdracht en zijn vergoeding in overeenstemming met de gebruiken;
    - de voorwaarden voor het eventuele te koop stellen van het gebouw bij ontbinding van de VERENIGING.
- Te dien einde zal de Beheerscontroleur toegang hebben tot alle documenten in het bezit van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING met betrekking tot het beheer van de VERENIGING en van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT met betrekking tot de verdeling van de bedragen die aan de certificaathouders verschuldigd zijn en van de zaakwaarnemer van het gebouw met betrekking tot het beheer ervan.
- Hij mag een beroep doen op het advies van deskundigen in bijzondere gevallen die speciale technische kennis vereisen en hij zal de opportuniteit van die maatregel zelf beoordelen, gelet op de kosten die daaruit ten laste van de VERENIGING voortvloeien.
- 3° met raadgevende stem de vergaderingen van certificaathouders bijwonen en desnoods het houden van die vergaderingen vorderen of ze op eigen gezag bijeenroepen;
  - 4° in de gevallen die hij voor het behartigen van de rechten van de certificaathouders nodig acht, het hem toevertrouwde mandaat tot hypotheek van het gebouw uittoelaten.
- De Beheerscontroleur en de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zullen elk halfjaar de staat van de VERENIGING ontvangen.

In haar hoedanigheid van oorspronkelijke beheerder, zal de N.V. BERNHEIM IMMOBILIËN EN FINANCIËN, een commissieloon van F 9.700.000 op het bedrag van de investering voorafnemen om de verrichting, voor te lichten.

De N.V. BERNHEIM IMMOBILIËN EN FINANCIËN, in haar hoedanigheid van oorspronkelijke beheerder, zal F 10.300.000 op het bedrag van de investering voorafnemen voor dossier- en administratiekosten.

#### Exploitatiesaldo

Hette verdelen bedrag, dat het exploitatiesaldo vormt, zal bestaan uit het verschil tussen enerzijds:

- 1° de inkomsten uit de voorlopige beleggingen;
- 2° de opbrengst van de inning van de huurgelden van het gebouw; de overige inkomsten die werden geïnd zoals de motoraire rente, de schadeopstellingen en interesten alienhande, de voorafnemingen op de niet-aangewende voorzieningen en gelijk welk provenu, met inbegrip van het eventuele voordeel geput uit de toerekening van de onroerende voorheffing. De berekening van dat voordeel zal geschieden door vergelijking van de positie van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING, indien ze geen eigenaar van het gebouw was, met de aanslag die met die eigendom rekening houdt. Ingeval de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING eigenaar van verschillende gebouwen is die in een gelijkwaardige toestand verkeren, zal het voordeel van de toerekening van de onroerende voorheffing van die verschillende gebouwen onder de verrichtingen worden verdeeld naar rata van het kadastrale inkomen van die gebouwen. Die berekening zal onder het toezicht van de Beheerscontroleur geschieden, deze mag echter de aanslaggegevens van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING niet bekend maken en anderzijds:

1° de huurgelden, vergoedingen en honoraria verschuldigd aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE SHOPPING CENTER;

2° de huurgelden, vergoedingen, honoraria en voorzieningen van alle aard, met betrekking tot het gebouw of de activiteit van de VERENIGING of ten laste van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING, in haar hoedanigheid van eigenaar of beheerder, zoals de herstellingen die een huurder niet ten laste heeft genomen, de fiscale lasten van alle aard met betrekking tot het gebouw of zijn inkomsten gedurende het jaar door de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING betaald, de dienst van de eventuele leningen, de verzekeringspremies, de bezoldiging van de zaakwaarnemer van het gebouw, enz.

Er mag een voorziening voor onderhouds- en herstellings- en

niet-verhuuringskosten worden aangelegd ten belope van maximum 3 % van de jaarlijkse huurgelden.

De gebouwen en kosten zullen tegen 3 % 's jaars worden afgeschreven.

3° De bezoldiging van de Beheerscontroleur en de eventuele kosten van de deskundigen, in elk geval afzonderlijk op te geven.

#### Artikel 9 — Uitkering van het exploitatiesaldo

Het gehele bedrag dat in overeenstemming met artikel 8 moet verdeeld worden, zal jaarlijks in de loop van de maand juni aan de deelgenoten op de volgende manier uitgekeerd worden:

- 95 % aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT;
  - 2 % aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING;
  - 3 % aan de N.V. BERNHEIM IMMOBILIËN EN FINANCIËN.
- De eventuele verliezen van een boekjaar zullen op de latere winsten worden toegerekend en aangezuiverd.

De beheerder mag interimbetalingen doen als voorschot op de jaarlijkse uitkering.

#### Artikel 10 — Ontbinding

De VERENIGING mag met de instemming van alle deelgenoten vervoegd ontbonden worden.

De ontbinding van de VERENIGING om gelijk welke reden zal automatisch de tekopstelling van het gebouw inhouden. Dat zal uiterlijk binnen de drie jaar moeten plaatsvinden.

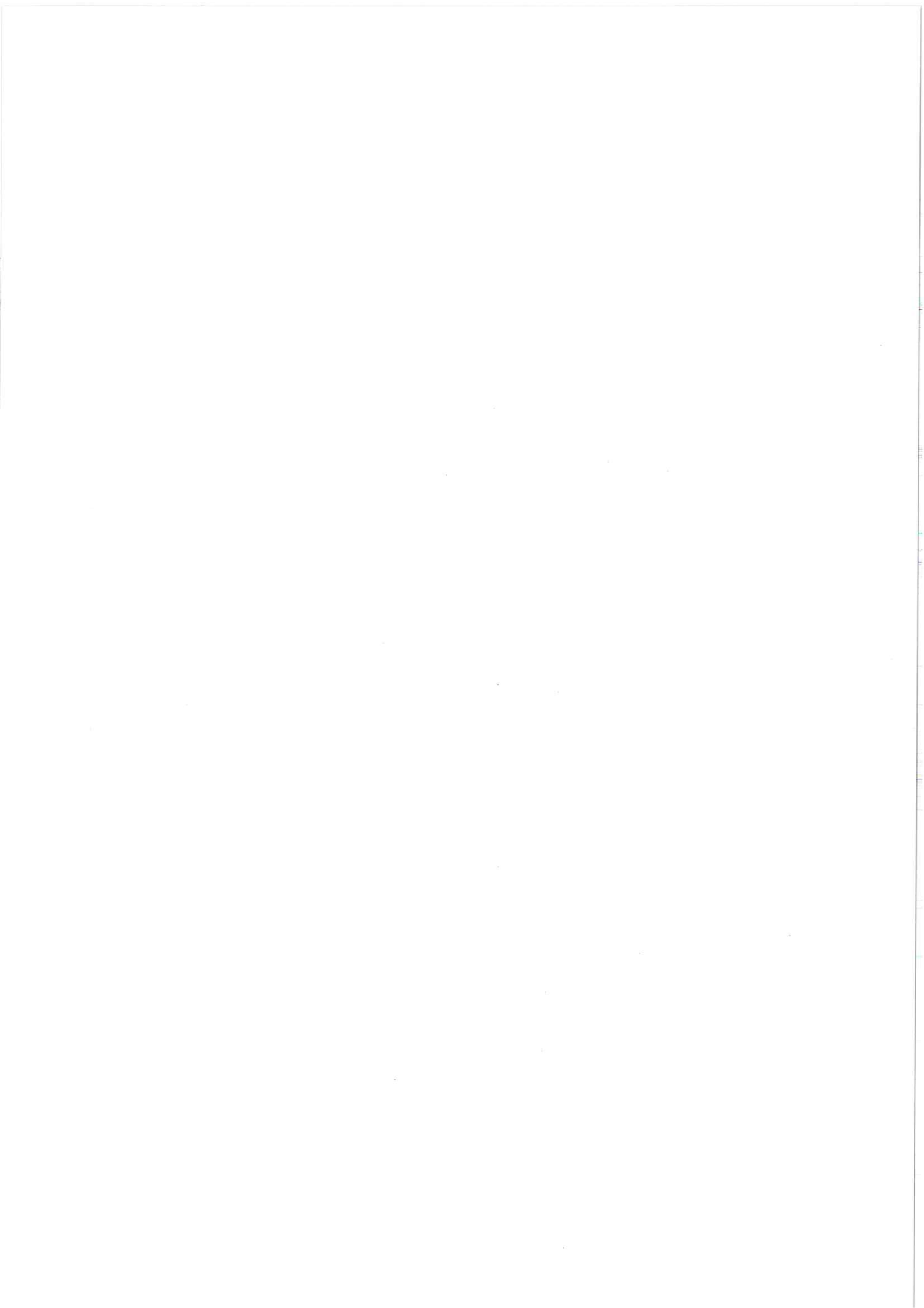
De VERENIGING zal niet tegenstaande de ontbinding ten behoeve van de vereniging blijven voortbestaan.

Van de verkoopprijs van het gebouw zullen de verkoopkosten, met inbegrip van de negotiëringsprovisie tegen het gebruikelijke tarief, alsmede de eventuele overgedragen verliezen moeten afgetrokken worden. Het saldo zal verdeeld worden naar rata van:

- 95 % aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT;
- 4 % aan de N.V. BERNHEIM IMMOBILIËN EN FINANCIËN;
- 1 % aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING

als forfaitaire overneming van hun respectieve inbrengen.

De voor de wederopbouw niet-aangewende schadevergoedingen of de opbrengst van een ontgensing zullen op dezelfde manier worden verdeeld.



GECOÖRDINEERDE TEKST VAN HET CONTRACT VAN VERENIGING IN DEELNEMING

De ondergetekenden:

1. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING, naamloze vennootschap, met zetel Marnixlaan 24, 1050 Brussel;
2. BERNHEIM IMMOBILIËN FINANCIËN, naamloze vennootschap, met zetel Marnixlaan 24, 1050 Brussel;
3. HET VASTGOEDCERTIFICAAT, naamloze vennootschap met zetel Marnixlaan 24, 1050 Brussel

hebben overeengekomen de statuten van hun vereniging in deelname, hierna de VERENIGING te noemen, als volgt te coördineren zodat deze laatste voortaan door de volgende statuten zal beheerst worden:

Artikel 1 — Doel

De VERENIGING heeft uitsluitend tot doel:

- de financiering van de aankoop, door de N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING, van een op te trekken gebouw met winkels, als uitbreiding van het Woluwe Shopping Center gelegen in Sint-Lambrechts-Woluwe op de hoek van de Paul Hymanslaan en de Woluweaan;

- de studie en het beheer van die investering.

De N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING blijft de eigenaar van het gebouw. Niettemin indien noodzakelijke of nuttige uitbreidingen moeten uitgevoerd worden, mogen zakelijke rechten aan derden worden afgestaan om de eventuele verwezenlijking en de financiering van die uitbreidingen mogelijk te maken.

Artikel 2 — Duur

De VERENIGING heeft een aanvang genomen bij de ondertekening van dit contract en zal, behoudens verlenging of toepassing van artikel 10, op 31 december 2018 verstrijken. Bij ontleniging van de gebouwen of bij toepassing van artikel 10 zal ze voortdurend onbonden worden.

Artikel 3 — Opsporing, fusie of vereffening

De VERENIGING zal blijven bestaan in weerszijde van de opsporing van een deelgenoot door een derde vennootschap, de fusie van een deelgenoot met een andere vennootschap of gedurende de vereffening van een deelgenoot. In geval van opsporing, fusie of inbreng van alle vermogensbestanddelen zal de VERENIGING blijven voortbestaan met de opsporende vennootschap of de vennootschap voortgekomen uit de fusie of de inbreng van alle vermogensbestanddelen.

Artikel 4 — Beheer van de VERENIGING - Zaakwaarneming van het gebouw

Het beheer van de VERENIGING, dat oorspronkelijk aan de N.V. BERNHEIM IMMOBILIËN FINANCIËN was toegevoegd, wordt voortdurend aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING, die in die hoedanigheid het recht zal hebben alle daden te stellen die zij voor het verwezenlijken van het doel van de VERENIGING nodig of nuttig acht.

Bij de uitoefening van het beheer zal de N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING onder meer gemachtigd zijn:

- alle contracten met architecten en aannemers te sluiten en alle bestellingen te doen voor de wederopbouw, de verbetering of de eventuele uitbreiding van het gebouw;
- alle verschuldigde sommen te betalen;
- zich op de kosten van de VERENIGING door specialisten te la-

ten bijstaan;

- alle huurgelden, vergoedingen en schadevergoedingen met betrekking tot het gebouw te innen;
- de nog niet-uitgekeerde geldmiddelen te beheren;
- matige leningen aan te gaan voor de eventuele uitbreiding of wederopbouw en de nodige of nuttige geachte herstellingen of aanpassingen te doen, met het oog op de handhaving of de verbetering van de huurwaarde van het gebouw;
- voor daden van administratieve aard op eigen verantwoordelijkheid en eigen kosten te laten vervangen door mandatarissen;
- desgevallen het beheer van het gebouw toe te vertrouwen aan een zaakwaarnemer zoals hierna uiteengezet;
- het goed verkopen. Over de verkoop van het gebouw aan een vennootschap van Groep Brussel Lambert N.V. kan slechts met instemming van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT worden beslist.

Die bevoegdheden zullen tijdens de hele duur van de VERENIGING en haar vereffening van kracht blijven. De beheerder zal het beheer van het gebouw toevertrouwen aan een zaakwaarnemer die over de nodige bevoegdheid zal beschikken om:

- 1° te onderhandelen over de voorwaarden van nieuw te sluiten huurovereenkomsten;
- 2° het gebouw te beheren;
- 3° de nodige herstellingen en onderhoudswerken te laten uitvoeren;
- 4° met de eigenaars van de aanspalende gronden over te gaan tot het uitvoeren van de basisakten en de reglementen van medeëigendom;
- 5° bij de ontbinding van de VERENIGING te onderhandelen over de verkoopvoorwaarden voor het gebouw;
- 6° te onderhandelen over de voorwaarden van elke gedeeltelijke of andere rechten noodzakelijk of onontbeerlijk voor de goede gang van zaken of het gebruik van het gebouw, zoals als het toekennen van erfdienstbaarheden van toegang, het aanleggen van leidingen, het toekennen van rechten aan ondernemingen voor energiedistributie en andere gelijkwaardige rechten.

Tot zaakwaarnemer wordt DEVIMO-CONSULT N.V. aangewezen. Met instemming van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT mag de beheerder, indien hij zulks nodig acht en na advies te hebben ingewonnen bij de Beheerscontroleur waarvan hierna sprake, een nieuwe zaakwaarnemer benoemen op de gebruikelijke voorwaarden van kracht op dat tijdstip. Desgevolg mag de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zich tegen de benoeming van de nieuw benoemde zaakwaarnemer verzetten.

Voor de wederverhuur en de verkoop van het gebouw zal de VERENIGING het op dat tijdstip vigerende gebruikelijke commissieloon ten laste nemen.

De beheerder verbindt zich ertoe geen enkele belangrijke transactie door te voeren zonder daarvan vooraf kennis te geven aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT en aan de Beheerscontroleur.

Op het gebouw mag slechts een hypotheek genomen worden in het belang van de VERENIGING of ten voordele van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT.

Als waarborg voor de perfecte uitvoering van de verplichtingen van de N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING jegens de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT in het kader van deze VERENIGING zal het gebouw op eerste verzoek van de Be-

heerscontroleur ten voordele van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT gehypothekeerd worden. Te dien einde zal aan de Beheerscontroleur waarvan sprake in artikel 8 een mandaat tot hypothekeken worden verleend. De kosten voorspruitend uit dat mandaat en van de eventuele hypothekeering worden door de VERENIGING betaald.

Artikel 5 — Inbreng

De N.V. DE VASTGOEDINVESTING WOLUWE UITBREIDING doet inbreng van het recht de inkomsten en de opbrengst van de verkoop van het gebouw te innen en van de verplichting de overeenkomstige lasten te dragen, alsmede van haar vaardigheid in het beheren van de VERENIGING.

De N.V. BERNHEIM IMMOBILIËN EN FINANCIËN doet inbreng van haar kennis en ervaring op vastgoed- en financieel gebied. De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT doet inbreng van de nodige geldmiddelen voor de verwezenlijking van het doel van de VERENIGING, met name F 1.030.000.000.

Artikel 6 — Volstorting - Terugbetaling

De geldmiddelen worden op eerste verzoek van de beheerder aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT ter beschikking van de VERENIGING gesteld.

De beheerder zal aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT het eventueel niet-aangewende gedeelte van haar inlage terugbetalen.

Artikel 7 — Afstand van rechten

De N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zal gerechtigd zijn alle of een gedeelte van haar rechten op alreerhande uitkeringen, in hoofdsom en inkomsten, door de VERENIGING uit te voeren, aan derden af te staan.

De aldus door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT afgestane rechten zullen worden vastgesteld door certificaten van onroerende bezegging aan toonder of op naam.

Niettegenstaande deze eventuele afstand zal alleen de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT haar hoedanigheid van deelgenoot met alle niet-afgestane rechten en de verplichtingen welke die hoedanigheid inhoudt, behouden.

De beheerder verbindt zich tegenover de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zich op verzoek van deze laatste te schikken naar de beslissingen van de buitengewone vergaderingen van de cessionarissen van de rechten waarvan sprake in de eerste alinea van dit artikel, overeenkomstig de rechten door dit contract aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT voorbehouden en de verbenissen van door deze laatste jegens de cessionarissen van de rechten aangegaan.

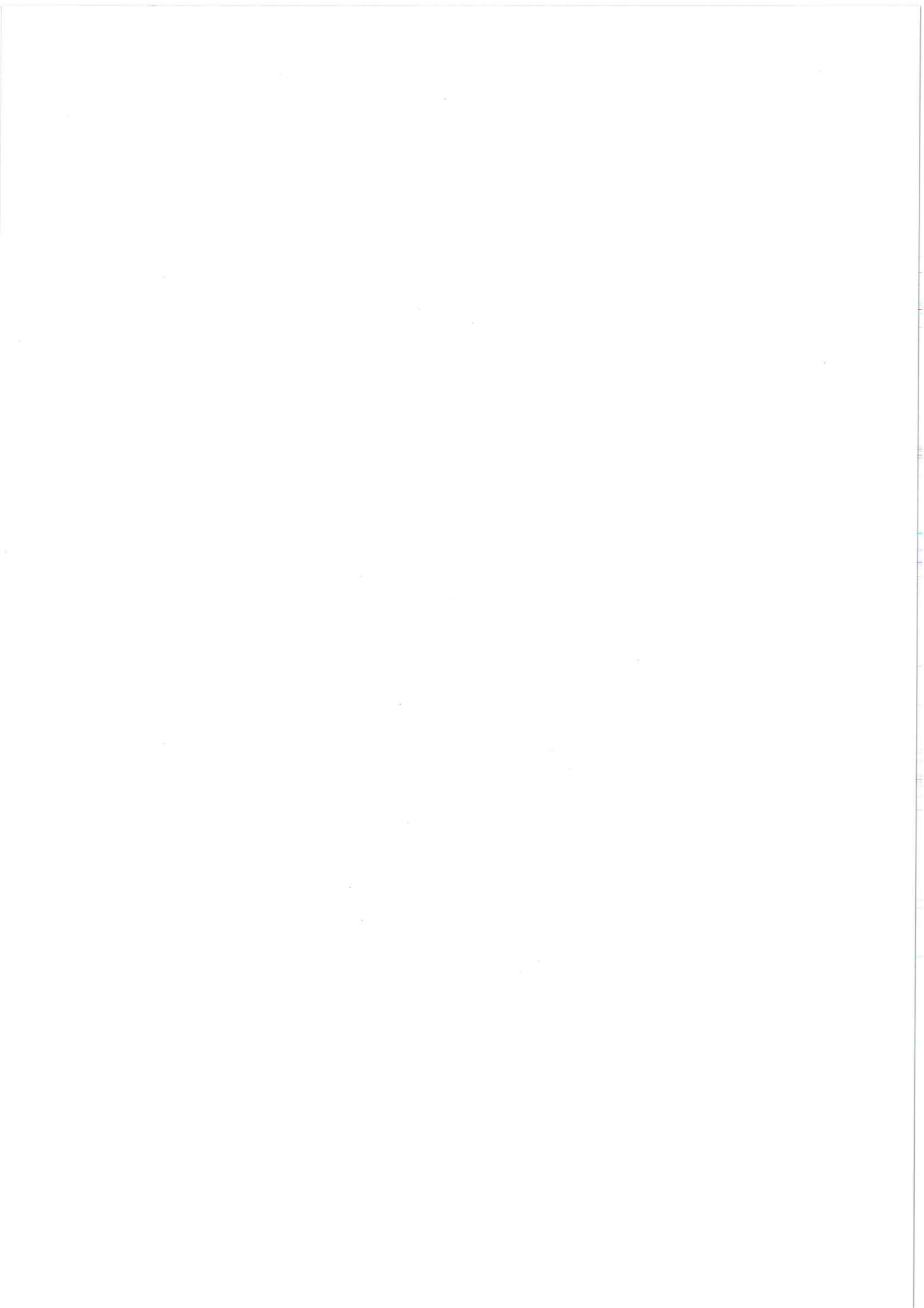
De N.V. BERNHEIM IMMOBILIËN EN FINANCIËN mag op ieder ogenblik certificaten van onroerende bezegging in haar bezit hebben.

Artikel 8 — Rekeningen - Beheerscontroleur

De participatie van de deelgenoten in de verliezen en winsten zal geregeld worden in overeenstemming met dit artikel en met de navolgende artikels 9 en 10.

Telkenjare op 31 december en voor de eerste keer in 1989 zal de beheerder de rekeningen van de VERENIGING opstellen.

De rekeningen zullen jaarlijks in de loop van de daaropvolgende maand januari aan een beheerscontroleur worden bezorgd. Deze wordt aangewezen door de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT. Hij zal binnen de vijftien dagen van de vertichtingen met de beoordeeling van de grondheid van de vertichtingen en met zijn advies over de juistheid van de rekeningen.





De opdracht van de Beheerscontroleur zal erin bestaan:

- 1° zich te vergewissen van de juistheid van de rekeningen van de VERENIGING, zoals een commissaris-revisor van naamloze vennootschappen, en dienaangaande alle opmerkingen te maken en voorstellen te doen;
  - 2° de uitgevoerde verrichtingen van de beheerder en de zaakwaarnemer te beoordelen en zijn advies te geven over hun gegrondheid, meer in het bijzonder om de houders van certificaten van onroerende belegging, de voornaamste begunstigden van die verrichting, voor te lichten.
- Dat advies zal onder meer betrekking hebben op:
- de goede besteding van de geldmiddelen, de bestemming van de voorlopige beleggingen;
  - de naleving van de bepalingen van de overeenkomsten met betrekking tot de aankoop, het beheer en de verhuuring door de onderscheiden partijen;
  - de bepalingen van de huurovereenkomsten;
  - de verantwoordings van de eventuele aanpassings-, herstellings- of uitbreidingswerken, ten laste genomen door de VERENIGING;
  - de eventuele aanwijzing van een nieuwe zaakwaarnemer door de beheerder, de draagwijzige van zijn opdracht en zijn vergoeding in overeenstemming met de gebruiken;
  - de voorwaarden voor het eventuele te koop stellen van het gebouw bij ontbinding van de VERENIGING.

Te dien einde zal de Beheerscontroleur toegang hebben tot alle documenten in het bezit van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING met betrekking tot het beheer van de VERENIGING en van de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT met betrekking tot de verdeling van de bedragen die aan de certificaathouders verschuldigd zijn en van de zaakwaarnemer van het gebouw met betrekking tot het beheer ervan.

Hij mag een beroep doen op het advies van deskundigen in bijzondere gevallen die speciale technische kennis vereisen en hij zal de opportuniteit van die maatregel zelf beoordelen gelijkelijk op de kosten die daaruit ten laste van de VERENIGING voortvloeien.

3° met raadgevende stem de vergaderingen van certificaathouders bijwonen en desnoods het houden van die vergaderingen vorderen of ze op eigen gezag bijeenroepen;

4° in de gevallen die hij voor het behartigen van de rechten van de certificaathouders nodig acht, het hem toevertrouwde mandaat tot hypotheeking van het gebouw uittoelven.

De Beheerscontroleur en de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT zullen elk halfjaar de staat van de VERENIGING ontvangen.

In haar hoedanigheid van oorspronkelijke beheerder, zal de N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN, een commissie van F 9.700.000 op het bedrag van de investering voorafnemen om de kosten te dekken, betaald voor het uitwerken van de verrichting.

De N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN, in haar hoedanigheid van oorspronkelijke beheerder, zal F 10.300.000 op het bedrag van de investering voorafnemen voor dossier- en administratiekosten.

#### Exploitatiesaldo

Het te verdelen bedrag, dat het exploitatiesaldo vormt, zal bestaan uit het verschil tussen enerzijds:

- 1° de inkomsten uit de voorlopige beleggingen;
- 2° de opbrengst van de inruiming van de huurgedelen van het gebouw;
- 3° de eventuele inkomsten die werden geïnd zoals de moratoire rente, de schadeopstellingen en interesten allerhande, de voorafnemingen op de niet-aangewende voorzieningen en gelijk welk provenu, met inbegrip van het eventuele voorschot op uitbreiding van de toerekening van de onroerende voorheffing. De betekening van dat voorschot zal geschieden door vergelijking van de positie van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING, indien ze geen eigenaar van het gebouw was, met de balans die uit de vergoeding voortvloeit. In geval de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING eigenaar van verschillende gebouwen is die in een gelijkwaardige toestand verkeren, zal het voordeel van de toerekening van de onroerende voorheffing van die verschillende gebouwen onder de verrichtingen worden verdeeld naar rata van het kadastrale inkomen van die gebouwen. Die berekening zal onder het toezicht van de Beheerscontroleur geschieden; deze mag echter de aanslaggegevens van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING niet bekend maken en anderzijds:

1° de huurgedelen, vergoedingen en honoraria verschuldigd aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE SHOPPING CENTER;

2° de huurgedelen, vergoedingen, honoraria en voorzieningen van alle aard, met betrekking tot het gebouw of de activiteit van de VERENIGING of ten laste van de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING, in haar hoedanigheid van eigenaar of beheerder, zoals de herstellingen die een huurder niet ten laste heeft genomen, de fiscale lasten van alle aard met betrekking tot het gebouw of zijn inkomsten gedurende het jaar door de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING betaald, de dienst van de eventuele leningen, de verzekeringspremies, de bezoldiging van de zaakwaarnemer van het gebouw, enz.

Er mag een voorziening voor onderhouds- en herstellings- en

niet-verhuuringskosten worden aangelegd ten belope van maximum 3 % van de jaarlijkse huurgedelen.

De gebouwen en kosten zullen tegen 3 % 's jaars worden afgeschreven.

3° De bezoldiging van de Beheerscontroleur en de eventuele kosten van de deskundigen, in elk geval afzonderlijk op te geven.

#### Artikel 9 — Uitkering van het exploitatiesaldo

Het gehele bedrag dat in overeenstemming met artikel 8 moet verdeeld worden, zal jaarlijks in de loop van de maand juni aan de deelgenoten op de volgende manier uitgekeerd worden:

- 95 % aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT;
  - 2 % aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING;
  - 3 % aan de N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN.
- De eventuele verliezen van een boekjaar zullen op de latere winsten worden toegerekend en aangezuiverd.

De beheerder mag interimbetalingen doen als voorschot op de jaarlijkse uitkering.

#### Artikel 10 — Ontbinding

De VERENIGING mag met de instemming van alle deelgenoten vervroegd ontbonden worden.

De ontbinding van de VERENIGING om gelijk welke reden zal automatisch de tekopstelling van het gebouw inhouden. Datzal uiterlijk binnen de drie jaar moeten plaatsvinden.

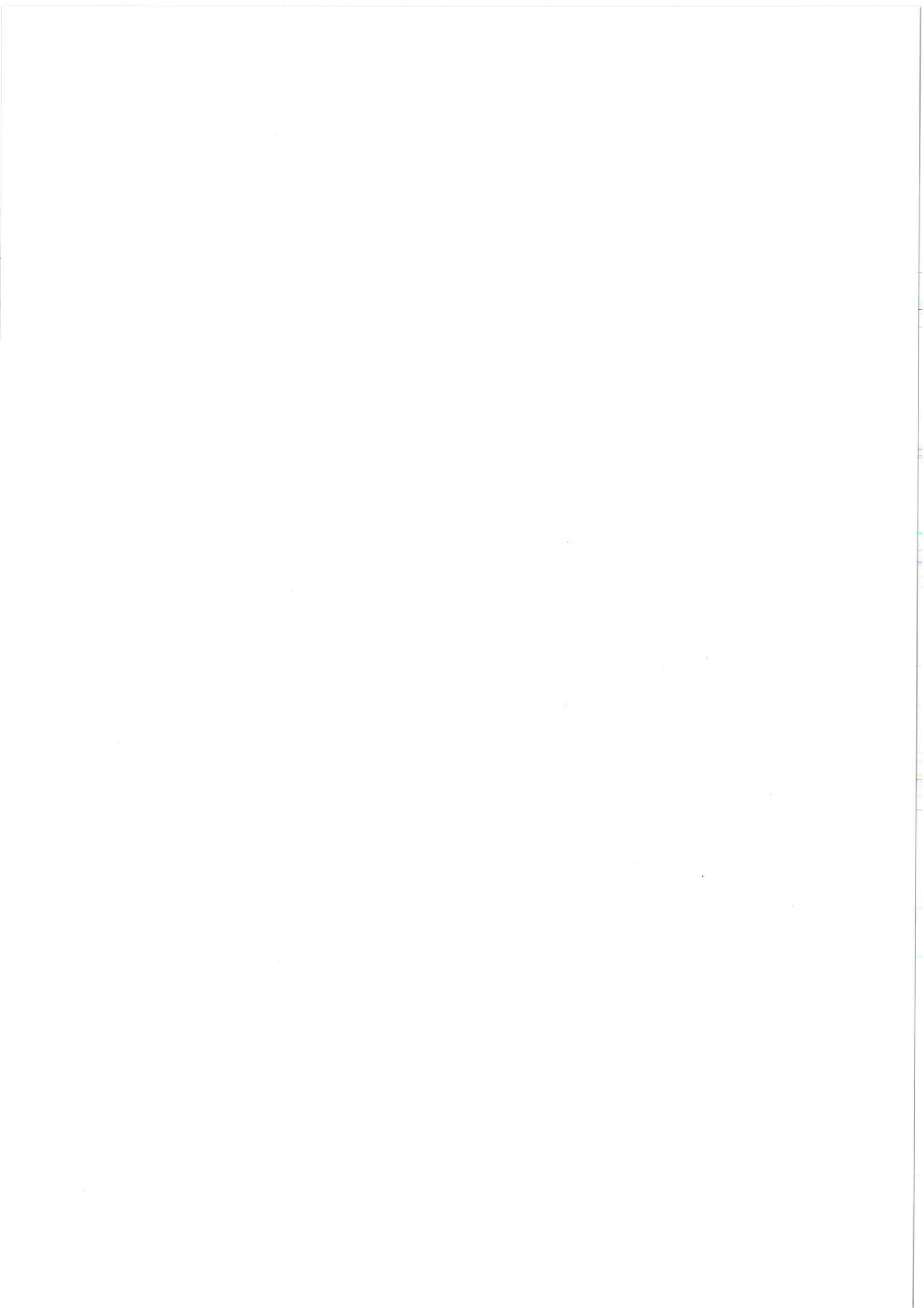
De VERENIGING zal niettegenstaande de ontbinding ten behoeve van de vereffening blijven voortbestaan.

Van de verkoopprijs van het gebouw zullen de verkoopkosten, met inbegrip van de negotiëringsprovisie tegen het gebruikelijke tarief, alsmede de eventueel overgedragen verliezen moeten afgetrokken worden. Het saldo zal verdeeld worden naar rata van:

- 95 % aan de N.V. HET VASTGOEDCERTIFICAAT;
- 4 % aan de N.V. BERNHEIM IMMOBILIEN EN FINANCIEN;
- 1 % aan de N.V. DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING

als fortitaire overneming van hun respectieve inbrengen.

De voor de wederopbouw niet-aangewende schadevergoedingen of de opbrengst van een onteigening zullen op dezelfde manier worden verdeeld.



# Vooropgezet rendement

vervolg

Eventuele voorschotten waartoe de beheerder kan beslissen, zullen op dezelfde manier worden uitgekeerd.

De N.V. Het Vastgoedcertificaat zal de bedragen die zij heeft ontvangen integraal onder de certificaathouders verdelen na aftrek van:

- een forfaitaire vergoeding om haar algemene kosten te dekken, vastgesteld op 1%;
- de uitkeringskosten die vooral betrekking hebben op de provisies voor de financiële dienst en de kosten voor de berichten van betaalbaarstelling.

a) Tijdens de bouwperiode, die op 20 maanden geraamd wordt, zal het voorziene saldo dat jaarlijks aan de certificaathouders is uit te keren F 74.572.000 bedragen.

De coupon mag op F 724 per certificaat worden geraamd of een rendement van 7,24% (voor roerende voorheffing), berekend op basis van een uitgifteprijs van F 10.000 per certificaat.

b) Na de bouwperiode zou het voorziene saldo dat aan de certificaathouders wordt uitgekeerd, moeten uitkomen op F 74.984.000.

Elk jaar zal er 3% van de bouwwerken en kosten of F 30.900.000 lineair worden afgeschreven.

De coupon die op F 728 per certificaat wordt geraamd, zal bijgevolg een terugbetaling van F 300 en een inkomen van F 428 (voor roerende voorheffing) inhouden, of een netto-uitkering van F 621 per certificaat.

Wij herhalen dat het bedrag van de huurgelden, dat een dergelijke uitkering moet mogelijk maken, gedurende twee jaar door de N.V. Immobiëlen Bernheim-Outremer gegarandeerd wordt, ongeacht de staat van verhuuring van het gebouw.

De coupons zullen telkenjare in de loop van de maand juni betaalbaar worden gesteld en wel voor de eerste keer in juni 1989.

De BBL zal de financiële dienst verzorgen.

## Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing, ingekohierd op naam van en betaald door de juridische eigenaar van het gebouw, zal in de handelshuurovereenkomsten in de mate van het mogelijke ten laste van de huurders worden gelegd. Die voorheffing is gedeeltematig toerekenbaar op de belastingen door de eigenaar verschuldigd. In de mate waarin die toerekening kan plaatsvinden, is ze een voordeel dat de vennootschap-eigenaar aan de Vereniging zal afstaan. De eventuele gedeeltelijke toerekening van de onroerende voorheffing dient aan de belangrijke inkomsten van de Vereniging te worden toegevoegd. Gelet op de vermoedelijke inkomstenstructuur van de vennootschap-eigenaar zal dat mogelijke voordeel normaliter onbeduidend zijn.

## B. UITKERING

De netto-INKOMSTEN van de Vereniging zullen ten belope van 95% worden toegekend aan de N.V. Het Vastgoedcertificaat, 2% aan de N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding en 3% aan de N.V. Bernheim Immobiëlen en Financiën.

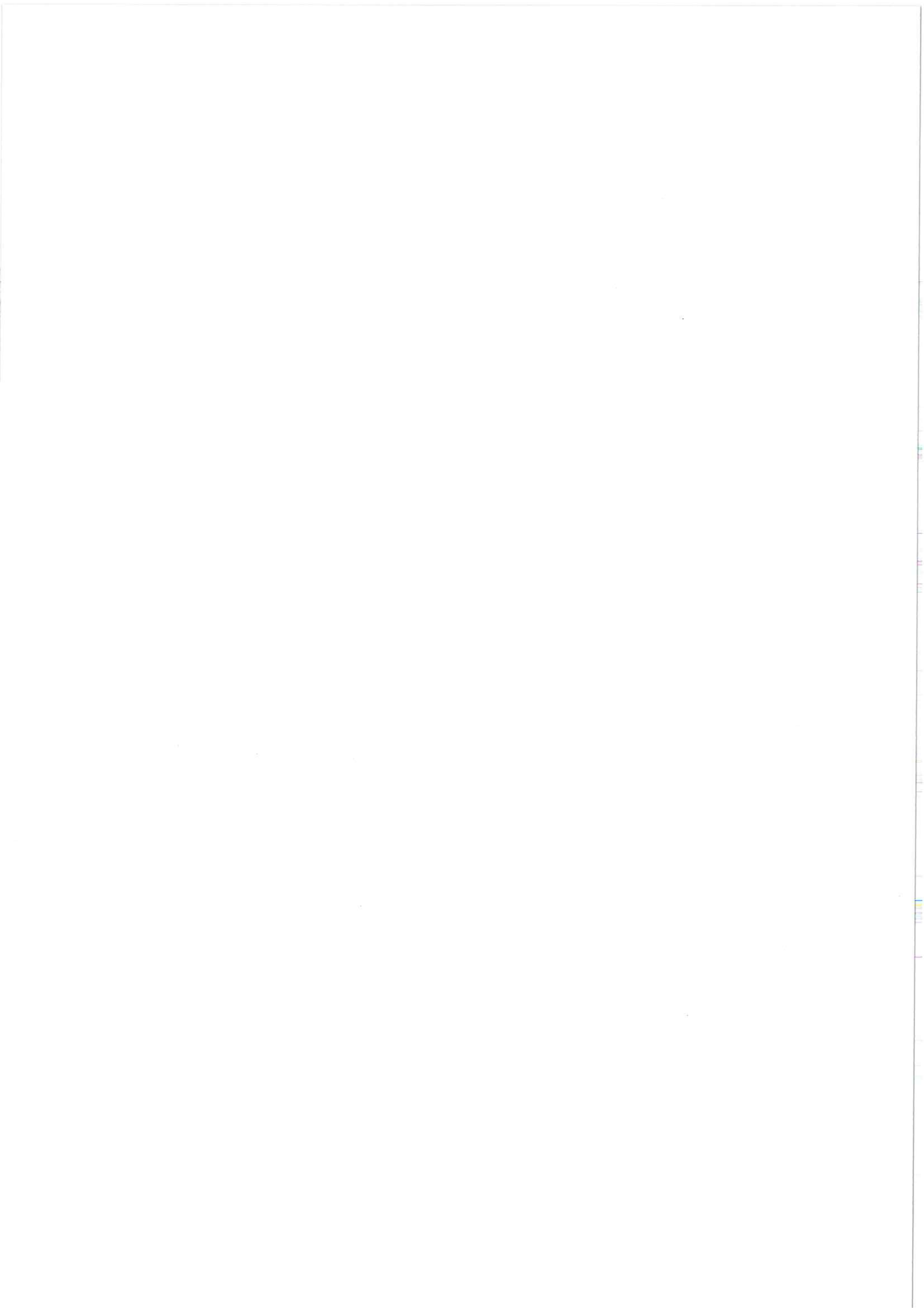


# 7

## Verhandelbaarheid

**D**e N.V. Het Vastgoedcertificaat zal de nodige stappen aanwenden om ter beurze van Brussel de notering van de certificaten op de Bijkomende Openbare Veilingen te verkrijgen.

Tot de notering een feit is geworden, zal de BBL gemachtigd zijn vraag en aanbod in verband met transacties op certificaten te centraliseren. Ze zal zich inspannen aan haar loketten het tostandkomen van een markt in de hand te werken. De BBL zal zich beschikbaar houden om aan de certificaathouders de informatie te verstrekken over de jongste transacties waarbij ze heeft bemiddeld.



# 8

## Vereffening

**D**e verrichting wordt afgesloten door de verkoop van het goed. Het tijdstip waarop de verkoop het best kan doorgaan, is thans nog moeilijk te bepalen. Een en ander zal afhangen van de staat van de vastgoedmarkt, de kosten vereist om het gebouw aan te passen aan de alsdan van kracht zijnde technische eisen, de onderhoudskosten en de eventuele wijzigingen in de wetgeving.

In de huidige omstandigheden mag verwacht worden dat de verrichting over ten minste vijftien jaar en vermoedelijk over dertig jaar zal lopen. Gedurende die periode is de N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding gemachtigd het gebouw te verkopen.

Tot de verkoop van het gebouw vóór 31 december 2003 evenals tot de verlenging van de verlening na 31 december 2018 kan slechts besloten worden na akkoord van de certificaat-houders, bijeengeroepen in algemene vergadering.

De kosten en commissielonen in verband met de verkoop zullen tegen de op dat tijdstip geldende tarieven worden vastgesteld.

Het nettovernu van de verkoop zal verdeeld worden a rato van 95% voor de N.V. Het Vastgoedcertificaat, 1% voor de N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding en 4% voor de N.V. Bernheim Immobiliën en Financiën.

De N.V. Het Vastgoedcertificaat zal het bedrag dat zijzelf heeft ontvangen op dezelfde manier verdelen als de courante winsten, te weten na aftrek van haar algemene kosten, forfaitair vastgesteld op 1% van het geïnde bedrag, en de uitkeringskosten.

**Op te merken valt dat na afloop van de verlening de certificaat houder geenszins de terugbetaling van zijn inlage opstrijkt maar slechts zijn gedeelte in de verkoopprijs van het gebouw. Het is op dit ogenblik niet mogelijk met enige zekerheid te zeggen welke de verkoopprijs van het gebouw zal zijn. Hij zal inderdaad afhangen van de toestand op de vastgoedmarkt en de staat waarin de gebouwen zich bevinden.**

Ingeval het gebouw wordt verkocht aan een onderneming van Groep Brussel Lambert N.V. moet het verkoopcontract vooraf door de vergadering van certificaat houders worden goedgekeurd en er mogen alsdan geen verkoopkosten aan de Vereniging worden aangerekend.

Het contract van vereniging in deelneming en het statuut van de certificaten van onroerende belegging voorzien in de gevallen van uitzonderlijke vereffening (bijvoorbeeld onteigening).





# Garanties

eniging, van de gegrondheid van de beslissingen voor het beheer van de Vereniging door de N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding, van het beheer van het gebouw door de zaakwaarnemer en van de naleving van de verbintenissen die de N.V. Het Vastgoedcertificaat jegens de houders heeft aangegaan. De Beheerscontroleur moet door de Bankcommissie erkend zijn.

De tekst van de opdracht aan de Beheerscontroleur wordt afgedrukt in artikel 8 van het contract van vereniging in deelneming, aan dit prospectus aangehecht.

De Beheerscontroleur zal een **mandaat tot hypothekeer**ing van het gebouw krijgen als garantie voor alle verplichtingen jegens de N.V. Het Vastgoedcertificaat en bijgevolg jegens de certificaathouders aangegaan. De kosten uit hoofde van dat mandaat zullen ten laste van de certificaathouders zijn.

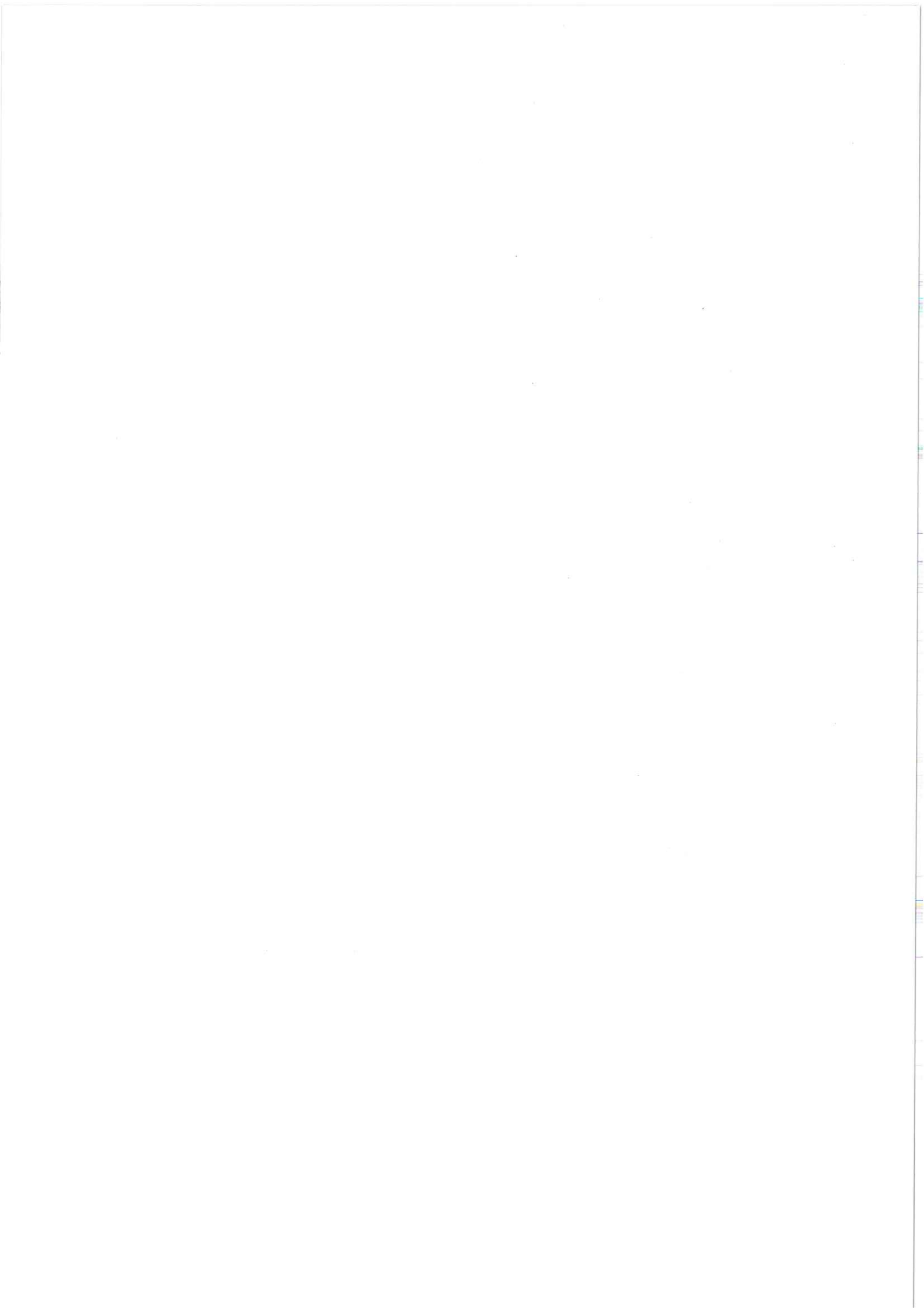
Bovendien zullen de **Commissarissen-revisoren** van de vennootschappen die de vereniging in deelneming vormen, in het kader van hun bevoegdheid, toezicht en controle houden op alle verrichtingen van de deelgenoten en hun boeken en rekeningen verifiëren.

Bij de BBL kunnen de certificaathouders, op overlegging van hun effect, een exemplaar van de rekeningen van de vereniging in deelneming, van het verslag van de Beheerscontroleur evenals van de jaarrekeningen van de N.V.

**A**ls solidaire borg van de N.V. Het Vastgoedcertificaat garandeert de BBL de perfecte uitvoering van de verbintenissen door de eerstgenoemde vennootschap jegens de certificaathouders aangegaan.

Alle verrichtingen van de vereniging in deelneming zullen ter goedkeuring aan een **Beheerscontroleur** worden overgelegd. Hij zal ermee belast worden zich te vergewissen van de correcte opstelling van de rekeningen van de Ver-

De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding en van de N.V. Het Vastgoedcertificaat verkrijgen.



### 1. Informatievergaderingen

Telkenjare op de eerste woensdag van mei, die geen feestdag is, zal om 10.30 uur, en voor de eerste keer in 1990, een vergadering van certificaathouders plaatsvinden in de zetel van de N.V. Het Vastgoedcertificaat of in gelijk welke andere plaats door de N.V. Het Vastgoedcertificaat aangewezen. Deze vergadering die van ambtswege en zonder verplicht oproepingsbericht bijeenkomt, zal evenwel in de pers worden aangekondigd. Het zal een informatievergadering zijn tijdens dewelke een uiteenzetting over de rekeningen en aanwijzingen over de staat van de verrichting zullen gegeven worden.

Iedere certificaathouder mag die vergadering bijwonen door overlegging van zijn effect of van een bewijs van neerlegging in een Belgische bank.

### 2. Buitengewone vergaderingen

In bepaalde buitengewone omstandigheden zullen de certificaathouders in buitengewone vergadering worden bijeengeroepen ten einde de nodig geachte beslissingen te nemen:

- Vervroegde ontbinding van de Vereniging vóór 31 december 2003 of verlenging van de Vereniging na 31 december 2018. De N.V. Het Vastgoedcertificaat, die zich daartoe ten opzichte van de certificaathouders verbindt, zal de verlenging slechts toestaan voor een tranche van ten hoogste vijf jaar. Tot de vervroegde ontbinding vóór 31 december 2003 of de verlenging na 31 december 2018 kan

## Vergaderingen van certificaathouders

slechts besloten worden indien de buitengewone vergadering van certificaathouders daartoe bij meerderheid van twee derde van de geldig uitgebrachte stemmen machtiging verleent.

- Verkoop van het gebouw aan een vennootschap van Groep Brussel Lambert N.V. De N.V. Het Vastgoedcertificaat, die zich daartoe ten opzichte van de certificaathouders verbindt, zal een dergelijke verkoop slechts toestaan indien de Vereniging geen verkoopkosten hoeft te dragen en indien het ontwerp van verkoop wordt goedgekeurd door de vergadering van houders, beslissend bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

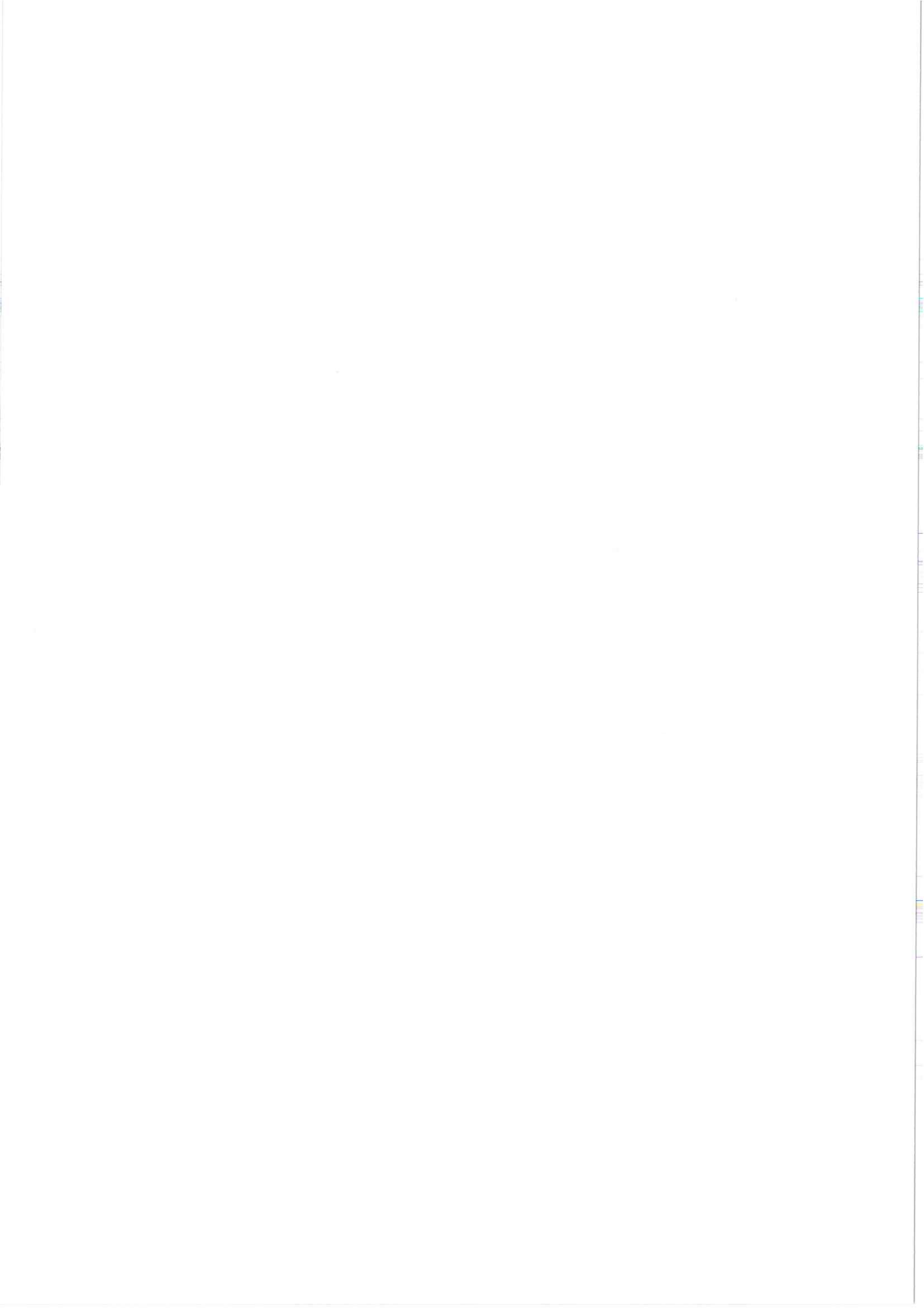
- Mogelijke uitbreiding van het gebouw voor een bedrag van meer dan 20% van de verkoopwaarde van het gebouw op dat tijdstip. Alvorens tot een dergelijke uitbreiding over te gaan, zal een vergadering van certificaathouders, na zorgvuldig op de hoogte te zijn gebracht en beslissend bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, zich uitspreken over de opportuniteit ofwel aan derden toe te staan, tegen vergoeding voor de afstand van de zakelijke rechten, de uitbreiding te verwezenlijken en te financieren, ofwel de uitbreiding te financieren door een nieuwe uitgifte van certificaten van onroerende belegging bij voorkeur ter openbare inschrijving aangeboden aan de houders van certificaten van onroerende belegging Woluwe Uitbreiding.

- Wederopbouw van het gebouw dat totaal vernield werd. De N.V. Het Vastgoedcertificaat, die zich daartoe ten opzichte van de certificaathouders verbindt, zal de wederopbouw slechts voorstellen of aanvaarden indien de algemene vergadering van certificaathouders bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen daartoe machtiging verleent. De beslissing tot wederopbouw dient niet aan de vergadering te worden voorgelegd indien de toekenning van de schadevergoeding van de wederopbouw afhankelijk wordt gemaakt.

- De benoeming van een nieuwe zaakwaarnemer van het gebouw. Indien de beheerder besluit een nieuwe zaakwaarnemer voor het gebouw te benoemen, mag de vergadering van certificaathouders zich bij stemming met ten minste een derde van de uitgegeven certificaten en bij gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen verzetten tegen de benoeming van de aangewezen zaakwaarnemer.

De buitengewone vergaderingen worden bijeengeroepen op initiatief van de N.V. het Vastgoedcertificaat of van de Beheerscontroleur of nog op verzoek van certificaathouders die 10% van de geplaatste certificaten bezitten.

De modaliteiten voor de oproeping en de gang van zaken worden vastgelegd in artikel 10 van het statuut van de certificaten van onroerende belegging.



# HET VASTGOEDCERTIFICAAT N.V.

**D**e N.V. Het Vastgoedcertificaat, opgericht met een kapitaal van F 4.795.000 bij akte op 23 juni 1965 verleden voor Notaris Raucq, heeft tot doel de uitgifte van vastgoedcertificaten met het oog op de financiering van vastgoedverrichtingen en die aan hun houders een gedeelte van de opbrengsten en inkomsten van die verrichtingen zullen toekennen. Ze is niet

gemachtigd een belang te nemen in onroerende of andere verrichtingen tenzij in de mate waarin ze nodig of voordelig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap. Het kapitaal is in handen van Bernheim Immobiliën en Financiën N.V., een 99,9 % dochtermaatschappij van Groep Brussel Lambert N.V.

## **Raad van Bestuur :**

E. QUEVRIN  
J.M. de MUNTER

A.J. CHARLIER  
J. DEPRINS  
M. PILLOY  
J. SONCK

Voorzitter  
Bestuurder  
Directeur-Generaal  
Bestuurder  
Bestuurder  
Bestuurder  
Bestuurder

## **Directeur:**

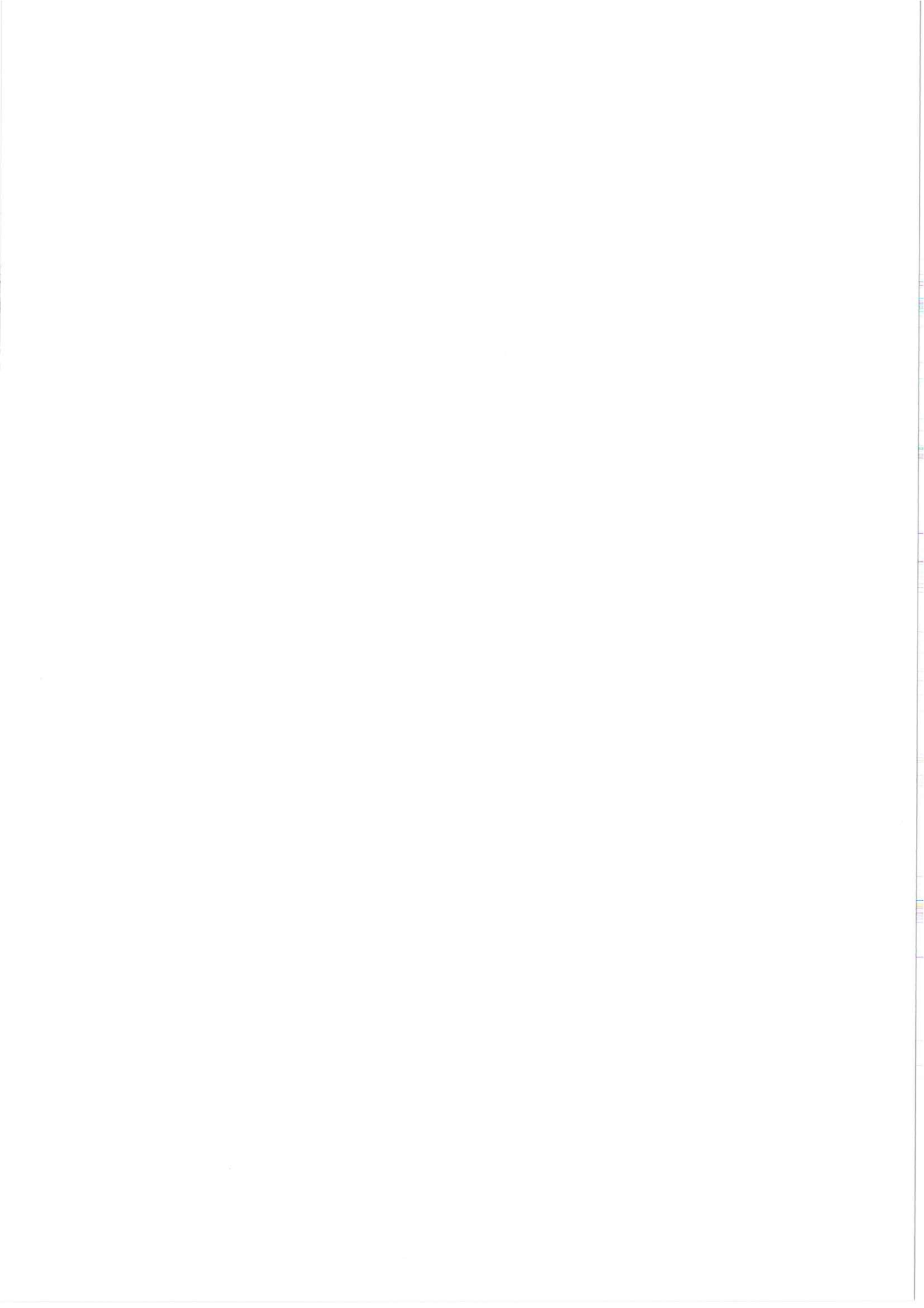
Ph. de BETHUNE

## **Commissaris-revisor:**

T. WODON

Erkende revisor

Zetel van de vennootschap : Marnixlaan 24 - 1050 Brussel  
Telefoon : 02/517.21.11  
H.R. Brussel nr. 328.493



# DE VASTGOEDINVESTERING WOLUWE UITBREIDING N.V.

die recht geven op een gedeelte van de inkomsten, opbrengsten en uitkeringen van die onroerende goederen of vastgoedverrichtingen, het nemen van een participatie in verenigingen in deelneming of in welbepaalde vastgoedverrichtingen die de studie, het beheer en de financiering van de genoemde aankopen of bouwwerken tot doel hebben. Ze mag eveneens de vorengenoemde verenigingen in deelneming alsmede de vastgoedverrichtingen beheren.

De verrichtingen van de vennootschap worden verwezenlijkt met de geldmiddelen voortkomend uit de inschrijvingen op certificaten. Niet-temin is de vennootschap gemachtigd leningen aan te gaan met het oog op het zekerstellen van de prefinanciering van haar investeringen, de

voltooiing van de gebouwen, hun uitbreiding, hun herstelling of verbetering in het uiteindelijke belang van de inschrijvers op de certificaten.

De vennootschap zal gelijk welke daden statutair doel in de hand kunnen werken.

De vennootschap mag geen enkele activiteit uitoefenen die van aard is ze aan enig financieel risico bloot te stellen dat geen verband houdt met de verwezenlijking van haar statutair doel.

Op het kapitaal werd geheel ingeschreven door de N.V. Het Vastgoedcertificaat, die het tevens heeft volgestort.

## Raad van Bestuur :

E. QUEVRIN  
Ph. de BETHUNE  
J.M. de MUNTER  
J. DEPRINS  
M. PILLOY

Voorzitter  
Bestuurder  
Bestuurder  
Bestuurder  
Bestuurder

## Commissaris-revisor:

T. WODON

Erkende revisor

Zetel van de vennootschap: Marnixlaan 24 - 1050 Brussel

Telefoon: 02/517.21.11

H.R. Brussel nr. (registratie aangevraagd)

**H**et gebouw is de juridische eigendom van de N.V. De Vastgoedinvestering Woluwe Uitbreiding, op 12 april 1988 opgericht met een kapitaal van F 1.250.000 bij akte verleden voor Notaris Dupont.

Om aan de certificaathouders alle garanties te verlenen werd het doel van deze vennootschap als volgt omschreven:

«De vennootschap heeft als enig doel de aankoop of het optrekken van een gebouw, gelengen in het Woluwe Shopping Center, en zijn eventuele uitbreiding, alsmede, door middel van een uitgifte, door haarzelf of door een andere vennootschap verzorgd, van certificaten

