

GECOORDINEERDE STATUTEN DE DATO 23.12.2004

"LEASINVEST REAL ESTATE"

commanditaire vennootschap op aandelen
die een openbaar beroep op het spaarwezen doet
Bevak naar Belgisch recht
te 1040 Brussel-Etterbeek, Tervurenlaan 72
Rechtspersonenregister 0436.323.915
Rechtbank van Koophandel te Brussel

Opgericht onder de rechtsvorm van een "Aktiengesellschaft" naar Zwitsers recht met als naam "Zanos Estate Company A.G." te Zug (Zwitserland) op éérentwintig november negentienhonderd drieënzeventig en voor het eerst geregistreerd te Zug (Zwitserland) op dertig november daarna.

Bij beslissing van de algemene vergadering de dato zeventien november negentienhonderd achtentachtig, werd onder meer de maatschappelijke zetel verplaatst van Zwitserland naar België.

Bij akte verleden voor notaris Hans Berquin te Brussel op zestien december negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twaalf januari negentienhonderd negenentachtig onder nummer 890112-044, werd bovenvermelde zetelverplaatsing naar België bekrachtigd, werd vastgesteld dat de vennootschap onderworpen is aan het Belgische recht conform destijds artikel 197 van de vennootschappenwet en dat de vennootschap een rechtspersoon is naar Belgisch recht en de rechtsvorm van een naamloze vennootschap heeft aangenomen, en werden de statuten integraal opnieuw vastgesteld naar Belgisch recht.

De statuten werden daarna meermaals gewijzigd en wel als volgt:

- bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen op acht juni negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zesentwintig juni daarna onder het nummer 990626-330, waarbij onder meer de naam werd gewijzigd in "LEASINVEST REAL ESTATE" en de vennootschap werd omgevormd in een vastgoedbevak naar Belgisch recht onder de rechtsvorm van

een commanditaire vennootschap op aandelen, en waarvan vaststelling van de vervulling van de opschortende voorwaarden gesteld in voormelde akte van statutenwijziging en inzonderheid van het Bevak-statuut werd verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op één juli negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twintig juli daarna onder het nummer 990720-618;

- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig juni tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zesentwintig juli daarna onder het nummer 20010726-264, waarbij het kapitaal werd verhoogd in het kader van het toegestane kapitaal;

- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op veertien december tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op drie januari tweeduizend en twee onder nummer 20020103-16;

- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig november tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twaalf december daarna onder nummer 20031212-131932, houdende fusie door overneming van de naamloze vennootschappen "EKIPORT" en "BRUSSIMMO".

- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op drieëntwintig december tweeduizend en vier, neergelegd ter bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

HOOFDSTUK I - NAAM - DUUR- ZETEL - DOEL

ARTIKEL 1. NAAM

De vennootschap heeft de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen.

Zij draagt de benaming "**LEASINVEST REAL ESTATE**".

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de vennootschappen met vast kapitaal, genaamd "Bevak", voorzien bij artikel 118 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

De maatschappelijke benaming van de Bevak en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "bevak naar Belgisch recht" of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden.

De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen voorzien door artikel 122, paragraaf 1, alinea 1, 5° (onroerende goederen) van de Wet van vier december negentienhonderd negentig voormeld.

De vennootschap doet publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

De vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van boek 3 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig voormeld, evenals van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot de Vastgoedbevaks zoals gewijzigd bij het Koninklijk Besluit van tien juni tweeduizend en één tot wijziging van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks.

ARTIKEL 2. DUUR

De duur van de vennootschap is onbepaald. Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden en vormen vereist voor een statutenwijziging, onverminderd strengere wettelijke bepalingen.

De vennootschap zal niet ontbonden worden door het ontslag, de uitwijzing, de herroeping, de intrekking, de inkoop, de onbekwaamverklaring, de verhindering, de ontbinding of de faillietverklaring van de beherende vennoot.

ARTIKEL 3. ZETEL

De vennootschap is gevestigd te Brussel-Etterbeek, Tervurenlaan 72.

De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder, en dit onverminderd de taalwetgeving terzake.

De vennootschap kan bij eenvoudige beslissing van de zaakvoerder bijkantoren of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

Indien er zich buitengewone gebeurtenissen van politieke, militaire, economische of sociale aard zouden voordoen of zouden kunnen voordoen, die de normale werking van de maatschappelijke zetel of de soepele communicatie met de zetel met het buitenland in het gedrang kunnen brengen, dan kan de zetel van de vennootschap door de enkele beslissing van de zaakvoerder voorlopig verplaatst worden in België of naar het buitenland, tot de volledige beëindiging van deze abnormale omstandigheden. Deze voorlopige maatregel zal echter geen enkel gevolg hebben voor de nationaliteit van de vennootschap, die, niettegenstaande deze voorlopige

overplaatsing van de zetel van de vennootschap, Belgisch zal blijven.

ARTIKEL 4. DOEL

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, paragraaf 1 eerste lid, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;

2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;

3. optierechten op onroerende goederen;

4. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120, paragraaf 1, tweede lid of artikel 137 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;

5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;

6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;

7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investerend in onroerende goederen.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;

- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van

tien april negentienhonderd vijffennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks; en

- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;

- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 en 45 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de OESO of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de OESO evenals Euro.NM, Easdaq of Nasdaq. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;

- hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;

- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren

of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, splitsing, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

Voor een doelwijziging van de vennootschap is de goedkeuring vooraf van de Commissie voor Bank-, Financien en Assurantiewezen vereist.

ARTIKEL 5. BELEGGINGSBELEID

Het collectief beleggen in onroerende goederen door middel van kapitalen bijeengebracht door het publiek beroep op het spaarwezen in België of in het buitenland zal gebeuren als hierna vermeld.

De portefeuille van de vennootschap bestaat thans overwegend uit kantoorgebouwen en in mindere mate uit semi-industriële gebouwen. De vennootschap is ook eigenaar van één commercieel pand.

De vennootschap heeft de intentie de portefeuille op korte termijn uit te breiden. De nieuwe acquisities zullen aan volgende criteria dienen te voldoen.

Voortbouwend op de ervaring met de reeds in bezit zijnde bedrijfsparken, zal de aandacht in de eerste plaats uitgaan naar zogenaamde "business parks", complexen van verschillende gebouwen die weliswaar een harmonieus geheel vormen en aan elkaar complementair zijn, maar tegelijk flexibel en autonoom kunnen worden gecommercialiseerd. Deze business parks kunnen uitsluitend een semi-industriële functie hebben, maar het kunnen ook uitsluitend kantorenparken zijn. De ervaring met het Riverside Business Park te Anderlecht heeft geleerd dat zelfs gemengde parken zeer aantrekkelijk kunnen zijn.

Gegeven de beperkte beschikbaarheid van dergelijke business parks binnen de stedelijke agglomeraties, zullen de acquisities zich eerder in de perifere gebieden van de belangrijkste Belgische steden situeren.

Verder zullen investeringen in individuele gebouwen worden onderzocht. Wat kantoorgebouwen betreft, zal de

voorkeur uitgaan naar recente of recent grondig gerenoveerde gebouwen met een minimum van tienduizend vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte. Dergelijke gebouwen dienen bovendien aan een reeks technische vereisten te voldoen, voldoende parkeerplaatsen hebben en moduleerbaar zijn. In het geval het gehele gebouw aan één huurder is verhuurd, dient de kwaliteit van deze huurder uitstekend te zijn. De liggingen kunnen zowel binnenstedelijk als perifeer zijn. Deze vorm van diversificatie laat toe in te spelen op tijdelijke verschuivingen van de vraag in functie van externe elementen.

Hoewel nieuwe investeringen in kantoorgebouwen de voorkeur krijgen, zal ook verder in semi-industriële panden en in retail worden geïnvesteerd. Nieuwe liggingen met een strategisch potentieel zullen daarbij actief worden opgezocht. Uit de ervaringen met het Brixton Business Park in Zaventem, werden richtlijnen voor nieuwe investeringen afgeleid. Een grote flexibiliteit van de gebouwen garandeert een optimale bezetting.

Ingevolge de aanvangsportefeuille ligt het zwaartepunt thans in en rond Brussel. Verdere geografische spreiding over de driehoek Brussel-Antwerpen-Gent is vrijwel zeker, maar daarnaast wordt ook een grotere geografische spreiding, zelfs, in bijkomende orde, buiten de landsgrenzen overwogen.

Investeringen in andere types van vastgoed zullen slechts overwogen worden als noodzakelijk accessorium van een investering in kantoren of semi-industrieel of retail.

Tenslotte wil de vennootschap de kwaliteit van zowel de technische opvolging als de dienstverlening aan de huurders verder blijven verbeteren, teneinde een extra toegevoegde waarde aan de portefeuille te geven.

HOOFDSTUK II - KAPITAAL - AANDELEN

ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt vijfendertig miljoen zeventienhonderd achtentwintigduizend zeshonderd en zes euro negenentwintig cent (EUR 35.728.606,29).

Het is volledig volgestort.

Het is verdeeld in drie miljoen tweehonderd negenenveertigduizend tweehonderd éénentwintig (3.249.221) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/drie miljoen tweehonderd negenenveertigduizend tweehonderd éénentwintigste (1/3.249.221ste) van het kapitaal vertegenwoordigen.

ARTIKEL 7. TOEGESTAAN KAPITAAL

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van éénendertig miljoen honderd tweeëntwintigduizend negenhonderd en negen euro negenenveertig cent in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van drieëntwintig december tweeduizend en vier.

Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen uitgevoerd worden door inschrijving in speciën, door inbreng in natura of door omzetting van reserves of uitgiftepremies of de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de regels voorgeschreven in het Wetboek van vennootschappen, het artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig betreffende de Vastgoedbevaks en huidige statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 612 van het Wetboek van vennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn aan toonder of op naam of in geval van voorafgaandelijke aanduiding van een rekeninghouder door de zaakvoerder in de vorm van gedematerialiseerde titels.

De aandelen aan toonder kunnen als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen uitgegeven worden.

Elke houder van enkelvoudige effecten kan van de vennootschap de omruiling van zijn effecten bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die zij

vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.

Elk effect aan toonder kan ingeruild worden in effecten op naam of onder gedematerialiseerde vorm en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder.

Indien de vennootschap nog niet beslist heeft om gedematerialiseerde effecten uit te geven, kan de omruiling in gedematerialiseerde effecten nog niet worden aangevraagd.

ARTIKEL 9. WEDERINKOOP VAN EIGEN AANDELEN

1. De vennootschap kan haar eigen volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen.

Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

2. Het is de zaakvoerder toegelaten om over te gaan tot de verkrijging van eigen effecten waarvan sprake sub 1 zonder besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen een dreigend ernstig nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato drieëntwintig december tweeduizend en vier en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

3. De voorwaarden voor de vervreemding van eigen effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622 § 2 van het Wetboek van vennootschappen door de algemene vergadering of door de zaakvoerder. De zaakvoerder is gemachtigd om eigen effecten te vervreemden, zoals voorzien in artikel 622 § 2, 1° van het Wetboek van vennootschappen alsmede voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato drieëntwintig december tweeduizend en vier, zoals voorzien in artikel 622 § 2, 2° van het Wetboek van vennootschappen.

ARTIKEL 10. WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de zaakvoerder kan tot verhoging of tot vermindering van het geplaatst kapitaal slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van notaris en mits instemming van de zaakvoerder.

Daarenboven zal de vennootschap zich moeten gedragen naar de regels voorgeschreven in het geval van openbare uitgifte van aandelen van de vennootschap voorzien bij artikel 125 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig en de artikels 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

Daarenboven ingevolge artikel 11, paragraaf 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks, moeten volgende voorwaarden nageleefd worden bij inbreng in natura :

1. de identiteit van degene die de inbreng doet moet vermeld worden op het verslag voorzien door artikel 602, alinea 3 van het Wetboek van vennootschappen eveneens als in de oproepingen tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;

2. de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de gemiddelde koers van de dertig dagen die de inbreng voorafgaan;

3. het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag aanduiden van de voorgestelde inbreng op de situatie van oude aandeelhouders en meerbepaald wat betreft hun aandeel in de winst en in het kapitaal.

Overeenkomstig artikel 11 paragraaf 1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig betreffende de Vastgoedbevaks kan niet afgeweken worden van het voorkeurrecht van de aandeelhouders voorzien door artikel 592 van het Wetboek van vennootschappen in geval van onderschrijving in geld.

ARTIKEL 11. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

De beherende vennoot staat hoofdelijk en onbeperkt in voor alle verbintenissen van de vennootschap. De stille vennoten staan voor de schulden en verliezen van de vennootschap slechts in tot beloop van hun inbreng, op voorwaarde dat zij geen enkele daad van bestuur stellen.

HOOFDSTUK III - BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

ARTIKEL 12. BENOEMING - ONTSLAG - VACATURE

1. De vennootschap wordt bestuurd door een zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben.

De naamloze vennootschap "LEASINVEST REAL ESTATE MANAGEMENT", ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0466.164.776 en met maatschappelijke zetel te 1040 Brussel- Etterbeek, Tervurenlaan 72, wordt als enige statutaire zaakvoerder

aangesteld voor een onbepaalde duur met een minimale duur van vijftien jaar. Het mandaat van deze zaakvoerder is onherroepbaar tot aan de datum van de jaarvergadering van de vennootschap die zal gehouden worden in tweeduizend en veertien. Na deze datum is het mandaat herroepbaar onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een wijziging van de statuten, zonder dat de zaakvoerder op dit punt over een vetorecht beschikt.

2. Onverminderd de bepaling van artikel 12.1 wat betreft de eerste zaakvoerder, wordt de zaakvoerder voor een bepaalde of onbepaalde duur aangesteld door de algemene vergadering, die beslist onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een statutenwijziging.

Is de statutaire zaakvoerder een rechtspersoon, dan benoemt deze onder zijn zaakvoerders of bestuurders één vaste vertegenwoordiger die belast wordt met de uitvoering van de opdracht van zaakvoerder in naam en voor rekening van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon en inzonderheid bevoegd is om alleen handelend de Bevak ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden evenwel zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks noch aan enige andere bepaling toepasselijk op instellingen voor collectieve beleggingen, en met dien verstande dat deze vaste vertegenwoordiger moet voldoen aan de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door artikel 4 paragraaf 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig en niet mag vallen onder de toepassing van de bepalingen waarvan sprake in het artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen. De statutaire zaakvoerder-rechtspersoon mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van de opdracht van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof zij deze opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zouden vervullen.

3. De statutaire zaakvoerder kan ten allen tijde zelf ontslag nemen.

De opdracht van de zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering op grond van

wettige redenen. De algemene vergadering dient daartoe te beslissen met statutenwijzigende meerderheid waarbij de zaakvoerder niet aan de stemming mag deelnemen. De zaakvoerder blijft zijn functie verder vervullen tot dat zijn afzetting bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing is uitgesproken.

De zaakvoerder-rechtspersoon moet op een zulkdanige wijze georganiseerd worden dat in de schoot van de raad van bestuur minstens twee natuurlijke personen gezamenlijk het toezicht uitoefenen over het dagelijks bestuur.

4. Een zaakvoerder is verplicht na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien.

In dat geval zal de algemene vergadering binnen een maand samenkomen om tot de vaste benoeming van een nieuwe zaakvoerder over te gaan.

5. Het overlijden, de onbekwaamverklaring, de ontbinding, het faillissement of gelijkaardige procedure, het ontslag, de afzetting bij rechterlijke beslissing van de zaakvoerder om welke reden ook, zal niet tot gevolg hebben dat de vennootschap wordt ontbonden, doch hij zal worden opgevolgd door de zaakvoerder, aangewezen door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, op voorwaarde dat hij, in voorkomend geval, aanvaardt toe te treden tot de vennootschap als gecommanditeerde (beherende) vennoot.

Indien een zaakvoerder een rechtspersoon is, leidt de fusie, de splitsing, de omzetting of elke andere vorm van vennootschapsrechtelijke reorganisatie waarbij de rechtspersoonlijkheid van de zaakvoerder krachtens het toepasselijk recht voortgezet wordt, niet tot het ontslag of de vervanging van de zaakvoerder.

In geval van het verlies in hoofde van de leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de betrouwbaarheid, ervaring en autonomie vereist door artikel 4, paragraaf 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig, moet de zaakvoerder of de commissarissen een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de maand samenkomen; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de

vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor Bank-, Financie- en Assurantiewezen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 134 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig.

In geval van toepassing van de bepalingen van artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen die alle leden van de organen van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder in het gedrang brengen, moeten de zaakvoerder of de commissarissen de algemene vergadering oproepen met als agenda de vaststelling van de toepasselijkheid van vermeld artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatshebben; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor voor Bank-, Financie- en Assurantiewezen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 134 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig.

ARTIKEL 13. SALARIS

Een eventuele bezoldiging kan niet, noch direct noch indirect, verbonden zijn met de verrichtingen die gebeuren door de vastgoedbevak.

De zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen.

De bezoldiging is gelijk aan nul komma vierhonderd vijftien ten honderd (0,415 %) van de activa van de vennootschap.

De bezoldiging is verschuldigd gedurende het boekjaar, doch slechts betaalbaar na de goedkeuring van de jaarrekening.

De zaakvoerder heeft recht op de terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met zijn opdracht verbonden zijn.

ARTIKEL 14. INTERN BESTUUR

De zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met

uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is.

De zaakvoerder stelt semestriële verslagen op evenals een ontwerp van een jaarverslag. De zaakvoerder stelt de experten aan conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van experten opgenomen in het dossier die vooraf de aanvraag tot erkenning als vastgoedbevak begeleidt.

De zaakvoerder kiest eveneens een bewaarder en legt deze keuze voor aan de Commissie voor voor Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

Desgevallend stelt de zaakvoerder aan de Commissie voor voor Bank-, Financie- en Assurantiewezen de wijziging voor van de bewaarder en dit conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig.

De zaakvoerder kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de wet van vier december negentienhonderd negentig en haar uitvoeringsbesluiten.

De zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.

ARTIKEL 15. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

De zaakvoerder vertegenwoordigt de vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte.

Overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig, wordt de vennootschap voor elke daad van beschikking op haar vastgoed in de zin van het artikel 2, 4° van gezegd Koninklijk Besluit, vertegenwoordigd door de zaakvoerder, handelend via haar vaste vertegenwoordiger samen met één bestuurder, gezamenlijk optredend.

ARTIKEL 16. BIJZONDERE VOLMACHTEN

De zaakvoerder kan gevolmachtigden van de vennootschap aanstellen. Alleen bijzondere en beperkte volmachten voor bepaalde of een reeks bepaalde rechtshandelingen zijn geoorloofd. De gevolmachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder in geval van overdreven volmacht.

ARTIKEL 17. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ZAAKVOERDER

De zaakvoerder is persoonlijk, hoofdelijk en onbeperkt verbonden door de verbintenissen van de vennootschap.

HOOFDSTUK IV - CONTROLE

ARTIKEL 18. CONTROLE

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen.

HOOFDSTUK V - ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 19. DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt gehouden op de maatschappelijke zetel of op het adres aangeduid in de oproepingsbrief.

De jaarvergadering wordt ieder jaar gehouden op de derde maandag van de maand oktober om zestien uur of, indien deze dag een wettelijke feestdag is, op de voorgaande werkdag op hetzelfde uur.

De algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de zaakvoerder of door een commissaris.

ARTIKEL 20. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering is bevoegd om te beraadslagen en te besluiten ter zake van :

- de vaststelling van de jaarrekening;
- de bestemming van het resultaat;
- de benoeming en het ontslag van de commissaris;
- de vaststelling van het salaris van de commissaris;
- het instellen van de vennootschapsvordering of het verlenen van kwijting van zaakvoerder en commissaris.

De algemene vergadering is ook bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de statuten, met name om te besluiten tot benoeming van een zaakvoerder, tot vervroegde ontbinding van de vennootschap, verhoging of vermindering van het geplaatst kapitaal, de mogelijkheid van een toegestaan kapitaal door besluit van de zaakvoerder, de aflossing van het kapitaal, de uitkering van interimdividenden, de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, fusie met één of meerdere vennootschappen, omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere rechtsvorm.

ARTIKEL 21. BIJEENROEPING

De zaakvoerder en iedere commissaris kunnen zowel een gewone algemene vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen. Zij moeten de jaarvergadering bijeenroepen op de bij de statuten bepaalde dag. De zaakvoerder en commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk een vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen.

ARTIKEL 22. DEPONERING VAN AANDELEN

Om tot de vergadering toegelaten te worden moeten de houders van effecten aan toonder uiterlijk drie

werkdagen vóór de datum van de voorgenomen vergadering hun effecten deponeren, zo dit in de oproeping wordt vereist, op de zetel van de vennootschap of bij een financiële instelling aangewezen in de oproeping.

Houders van effecten op naam doen dit bij gewone brief te richten aan de zetel van de vennootschap, eveneens minstens drie werkdagen op voorhand.

De eigenaars van gedematerialiseerde effecten moeten, ten minste drie werkdagen voor de vergadering, een attest van een erkende rekeninghouder of van de vereffeningsinstelling op de zetel neerleggen dat de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde effecten tot datum van de vergadering vaststelt.

ARTIKEL 23. DEELNEMING AAN DE VERGADERING - VERTEGENWOORDIGING

Onverminderd de regels betreffende de wettelijke vertegenwoordiging en met name van de wederzijdse vertegenwoordiging van gehuwden, kan elke aandeelhouder op de vergadering vertegenwoordigd worden door een gevolmachtigde, al dan niet aandeelhouder.

Om geldig te zijn moet de volmacht schriftelijk, per telegram, telex of telecopie gegeven zijn. De volmachten worden neergelegd op de zetel van de vennootschap drie werkdagen voor de vergadering.

ARTIKEL 24. VOORZITTERSCHAP - BUREAU

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon. De voorzitter wijst een secretaris en één of meer stemopnemers aan, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemers vormen samen het bureau.

ARTIKEL 25. VERLOOP VAN DE VERGADERING

1. De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De zaakvoerder en de commissaris geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders worden gesteld met betrekking tot hun jaarverslag of tot de agendapunten.

2. De zaakvoerder heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door een commissaris. Dergelijke verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen

besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent.

3. De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden wanneer alle personen die conform artikel 533 van het Wetboek van vennootschappen moeten worden uitgenodigd aanwezig zijn of vertegenwoordigd door hun orgaan of hun vaste vertegenwoordiger en er door niemand bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

ARTIKEL 26. STEMRECHT

1. Elk aandeel geeft recht op één stem.

2. Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden respectievelijk diegenen die de rechtspersonen extern kunnen vertegenwoordigen. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan de aandelen verbonden rechten geschorst.

3. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar. De uitoefening van het voorkeurrecht bij kapitaalverhoging komt aan de blote eigenaar toe.

ARTIKEL 27. BESLUITVORMING - VETORECHT VAN DE ZAAKVOERDER

De gewone en de bijzondere algemene vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, doch mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Is deze niet aanwezig, dan kan een tweede vergadering worden belegd, die beraadslaagt en besluit, ook al is de zaakvoerder afwezig. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen en mits instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder bij handelingen, die de belangen van de vennootschap jegens

derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast. Onthouding of blanco stemmen en de nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder, onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Is het genoemde quorum niet bereikt of is de zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de afwezigheid van de zaakvoerder.

Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de Commissie voor voor Bank-, Financie- en Assurantiewezen en wanneer zij drie vierden van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich onthouden, de blanco stemmen en de nietige stemmen als stemmen tegen beschouwd.

ARTIKEL 28. BOEKJAAR - JAARREKENING - JAARVERSLAG

Het boekjaar van de vennootschap gaat telkens in op één juli en eindigt op dertig juni. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de zaakvoerder de inventaris op, alsmede de jaarrekening en wordt verder gehandeld naar het voorschrift van artikel 92 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijffennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De zaakvoerder stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid.

Vijftien dagen vóór de gewone algemene vergadering, die binnen zes maanden na de afsluiting van het boekjaar moet bijeenkomen, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in artikel 553 van het Wetboek van vennootschappen.

Na goedkeuring van de balans beslist de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming over de aan de zaakvoerder en commissaris te verlenen kwijting.

ARTIKEL 29. BESTEMMING VAN DE WINST

De vennootschap verdeelt, ten titel van vergoeding van het kapitaal de netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die overeenkomen met de nettovermindering van de schulden van het lopende boekjaar ten belope van ten minste tachtig procent.

Voor de toepassing van dit artikel, wordt de netto-opbrengst gedefinieerd als de winst van het boekjaar met uitsluiting van de waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden gerealiseerd op de vaste aktiva voor zover deze aangerekend worden op de resultatenrekening.

De overige twintig procent zullen een bestemming krijgen die de algemene vergadering haar wil geven op voorstel van de zaakvoerder.

Daarentegen de meerwaarden op de verwezenlijking van vaste aktiva worden uitgesloten van de netto-opbrengst zoals bepaald door alinea 2 in de mate dat deze zullen herbelegd worden binnen een termijn van vier jaar die een aanvang neemt de eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden zullen gerealiseerd zijn.

Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat niet herbelegd is na de periode van vier jaar wordt toegevoegd aan de netto-opbrengst zoals gedefinieerd van het boekjaar dat volgt op deze periode.

ARTIKEL 30. INTERIMDIVIDENDEN

De zaakvoerder heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar interimdividenden uit te keren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de gevormde reserves en met inachtneming van de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling moeten worden gevormd. Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen.

HOOFDSTUK VI - ONTBINDING - VEREFFENING

ARTIKEL 31. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

Zijn er geen vereffenaars benoemd, dan is de zaakvoerder die op het tijdstip van de ontbinding in functie is, van rechtswege vereffenaar tenzij de algemene vergadering anders beslist. De vereffenaars zijn bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in de artikelen 186, 187 en 188 van het Wetboek van vennootschappen, tenzij de algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen, anders beslist. Elk jaar leggen de vereffenaars aan de algemene vergadering van de vennootschap de uitkomsten van de vereffening voor.

ARTIKEL 32. ONTBINDING

Het overschot van de vereffening wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

HOOFDSTUK VII - KEUZE VAN WOONPLAATS

Artikel 33.

De zaakvoerder en vereffenaars, wier woonplaats onbekend is, worden geacht woonplaats te kiezen in de zetel van de vennootschap, waar hun alle dagvaardingen, betekeningen en kennisgevingen kunnen worden gedaan betreffende de zaken van de vennootschap.

ARTIKEL 34. RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar zaakvoerder, haar aandeelhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van de huidige statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

Namens de zaakvoerder,
Een geassocieerd notaris.