

"IMMOBE"

Société Anonyme

Siège Social : 1040 Bruxelles, rue Belliard 40
0697.566.095 RPM Bruxelles

Société constituée sous la forme d'une société anonyme, suivant acte reçu par le notaire Catherine Gillardin, de résidence à Bruxelles, en date du 1er juin 2018, publié par extraits aux Annexes du Moniteur belge du 5 juin suivant, sous les numéros 0316149 et 0316150.

Société dont les statuts furent modifiés suivant acte reçu par le notaire Catherine Gillardin, de résidence à Bruxelles en date du 1er juin 2018, sous la condition suspensive de l'octroi du statut et de l'inscription de la société en tant que société immobilière réglementée institutionnelle conformément à l'article 9 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et à l'article 3 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (la « FSMA »), acte publié par extraits aux Annexes du Moniteur belge du 5 juin 2018, sous les numéros 0316149 et 0316150.

Dont la réalisation de la condition suspensive susmentionnée fut constatée suivant acte reçu par le notaire Catherine Gillardin, de résidence à Bruxelles, en date du 27 juin 2018, publié par extraits aux Annexes du Moniteur belge du 03 août suivant sous le numéro 0121461

Société dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par le notaire Catherine Gillardin, le 12 septembre 2018, publié par extraits aux Annexes du Moniteur belge du 2 octobre suivant sous le numéro 0330222.

Société dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par le notaire Catherine Gillardin, le 22 novembre 2018, en cours de publication aux Annexes du Moniteur belge.

TITRE I – Caractère de la Société

Article 1 - Caractère et dénomination

- 1.1. La Société existe pour une durée illimitée sous la forme d'une société anonyme de droit belge sous la dénomination « ImmoBE ».
- 1.2. La Société est une société immobilière réglementée institutionnelle visée par l'article 2, 3° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée la « loi SIR »), dont le capital social est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par une société immobilière réglementée publique (ci-après dénommée la « SIRP impliquée »), qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, exclusivement auprès d'investisseurs éligibles agissant pour leur compte propre, et dont les titres ne peuvent être acquis que par de tels investisseurs.

La dénomination sociale de la Société est précédée ou suivie des mots « Société immobilière réglementée institutionnelle de droit belge » ou « SIR institutionnelle de

droit belge » ou « SIRI de droit belge » et l'ensemble des documents qui en émanent contiennent la même mention.

La Société est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tels que modifiés périodiquement (ci-après dénommé l'« **arrêté royal SIR** ») (la loi SIR et l'arrêté royal SIR, tels que modifiés périodiquement, étant ci-après ensemble dénommés la « **réglementation SIR** »).

Article 2 - Siège

Le siège social est établi à Rue Belliard 40 (7^{ième} étage), 1040 Bruxelles. Il peut être transféré en tout autre lieu en Belgique, dans le respect des lois linguistiques, par simple décision du conseil d'administration, qui aura tous pouvoirs pour faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résultera.

La Société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des sièges administratifs, succursales ou agences en Belgique ou à l'étranger.

Article 3 - Objet

3.1. La Société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la loi SIR et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à xi de la loi SIR.

Par « bien immobilier », on entend :

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital social est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la SIRP impliquée;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25 % du capital social soit détenu directement ou indirectement par la SIRP impliquée ;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;

vi. les parts de sicafi publiques et de sicafi institutionnelles ;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi SIR ;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi SIR, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;

x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006.

xi. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la [SIRP impliquée].

c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :

(i) contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;

(ii) contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain" ;

(iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" ;

et / ou

(iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :

(i) la société immobilière réglementée est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public ; et

(ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de

Construction ; ou

d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :

(i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage

d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

(ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

(iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou

(iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2. A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la SIRP impliquée et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées à l'article 4 de la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3. La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat.

3.4. La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

Article 4 - Interdictions

La Société ne peut :

- agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR, à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 ;
- acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, a conclu un accord amiable avec ses créanciers, a fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- prévoir des accords contractuels ou des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui leur reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action, dans les sociétés du périmètre.
- prêter des services, notamment des services de gestion immobilière, à des tiers ou mettre du personnel de la Société à disposition de tiers ;
- octroyer des crédits ou constituer des sûretés ou des garanties pour le compte des tiers, sauf si l'article 42 de la loi SIR l'autorise.

Article 5 - Durée

La Société est constituée pour une durée illimitée.

TITRE II - Capital - Titres

Article 6 - Capital

6.1. Capital souscrit et libéré

Le capital social est fixé à deux millions trois cent cinquante-neuf mille euros (€ 2.359.000,00) et est divisé en deux mille trois cent cinquante-neuf (2.359) actions entièrement libérées sans désignation de valeur nominale, qui en représentent chacune une part égale, à savoir un deux mille trois cent cinquante-neuvième (1/2.359e), dont cinq cent

quatre-vingt-neuf (589) Actions de Catégorie A, mille cent septante-neuf (1.179) Actions de Catégorie B et cinq cent nonante-et-un (591) Actions de Catégorie C.

Toutes les actions (tant les Actions de Catégorie A, que les Actions de Catégorie B et les Actions de Catégorie C) ont les mêmes droits, à l'exception de ce qui est prévu au TITRE III Article 10 (Composition du Conseil d'Administration), au TITRE III Article 11 (Présidence – Délibérations), au TITRE III Article 12 (Pouvoirs du Conseil), au TITRE III Article 15 (Représentation de la Société et signature des actes), au TITRE IV Article 23 (Délibération de l'Assemblée Générale) et au TITRE V Article 26 (Participation aux bénéfices).

6.2. **Augmentation de capital**

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément aux articles 581 à 609 du Code des sociétés ainsi qu'à la réglementation SIR.

Il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en dessous du pair comptable des actions existantes, la convocation à l'assemblée générale doit le mentionner expressément.

Si l'assemblée générale décide de demander le paiement d'une prime d'émission, celle-ci, sauf disposition contraire de l'assemblée générale, doit être comptabilisée sur un compte de réserve indisponible qui ne peut être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale délibérant selon les dispositions prévues pour la modification des statuts. La prime d'émission aura, au même titre que le capital, la nature d'un gage commun au profit des tiers.

Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire. 6

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des sociétés.

En outre, sans préjudice des articles 601 et 602 du Code des sociétés, en cas d'émission de titres contre apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées :

l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;

le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre (4) mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital ;

sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.4, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre (4) mois ; et

le rapport visé au point 1 doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Ces conditions complémentaires ne sont toutefois pas applicables :

en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires ;
ou

aux augmentations de capital intégralement souscrites par la SIRP impliquée, ou des sociétés du périmètre de celle-ci dont l'entièreté du capital est détenu, directement ou indirectement, par ladite société immobilière réglementée publique.

6.3. Réduction du capital

La Société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des stipulations légales en la matière. 7

6.4. Fusions, scissions et opérations assimilées

Conformément à la réglementation SIR, les conditions supplémentaires visées à l'article 6.2 en cas d'apport en nature sont applicables *mutatis mutandis* pour les fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés à l'exception des opérations où seule la SIRP impliquée et/ou des sociétés du périmètre de celle-ci dont elle détient directement ou indirectement l'entièreté du capital sont parties.

Article 7 – Historique du capital

Lors de la constitution de la Société, le capital social a été fixé à un million deux cent mille euros (1.200.000 €), représenté par mille deux cent (1.200) actions sans valeur nominale, chacune représentant un mille deux centième (1/1.200^{ième}) du capital.

Par décision d'une assemblée générale extraordinaire tenue le douze septembre deux mille dix-huit, le capital social a été augmenté à concurrence d'un million cent cinquante-neuf mille euros (€ 1.159.000,00) pour le porter d'un million deux cents mille euros (€ 1.200.000,00) à deux millions trois cent cinquante-neuf mille euros (€ 2.359.000,00), par voie d'apport d'une branche d'activité par Aedifica S.A. En rémunération, mille cent cinquante-neuf (1.159)

actions nouvelles ont été émises du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes, et qui participeront aux bénéfices à compter du 1er juillet 2018. En outre, une prime d'émission d'un montant total de cent quatorze millions huit cent six mille cent cinquante-huit euros nonante-sept cents (€ 114.806.158,97) a été créée à l'occasion de cet apport de branche d'activité, laquelle a été comptabilisée sur un compte indisponible « *primes d'émission* », qui représente la garantie de tiers au même titre que le capital social et qui ne peut, sous réserve d'incorporation dans le capital, qu'être réduit ou supprimé conformément aux dispositions du Code des sociétés relatives aux modifications des statuts.

Article 8 - Nature des actions

Les actions sont sans désignation de valeur nominale.

Les actions sont et resteront nominatives.

Plus de 25 % du capital social de la Société doit être détenu directement ou indirectement par une société immobilière réglementaire public. Les titres émis par la Société ne peuvent être souscrits, acquis et détenus que par (i) des investisseurs éligibles au sens de la réglementation SIR ou (ii) des personnes physiques, à condition que le montant minimal de la souscription ou du prix payé ou de la contrepartie dans le chef de l'acquéreur ait été déterminé par arrêté royal, et pour autant que la souscription ou le transfert soit effectué conformément auxdites règles, agissant dans les deux cas pour leur propre compte.

Conformément à l'article 33 de la loi SIR, les personnes suivantes ne peuvent en aucun cas détenir une participation dans la Société :

- le promoteur, tel que défini à l'article 2, 13° de la loi SIR, de la société immobilière réglementée publique qui détient plus de 25 % des actions de la Société et des personnes qui lui sont liées ;
- les personnes exerçant un contrôle conjoint ou exclusif sur la société immobilière publique réglementée qui détient plus de 25 % des actions de la Société ; et
- les administrateurs, les gérants, les membres du comité de direction, les responsables de la gestion journalière et les dirigeants effectifs ou représentants des personnes susvisées et de la société réglementée publique qui détient plus de 25 % des actions de la Société.

Il est tenu au siège social de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant sous la forme électronique. Les titulaires d'actions nominatives pourront prendre connaissance des inscriptions les concernant dans le registre des actions nominatives.

Le registre stipule que les titres ne peuvent être acquis et détenus que par des investisseurs éligibles au sens de la réglementation SIR ou par des personnes physiques, à condition que le montant minimal de la souscription ou du prix payé ou de la contrepartie dans le chef de l'acquéreur ait été déterminé par arrêté royal, et pour autant que la souscription ou le transfert soit effectué conformément auxdites règles, agissant dans les deux cas pour leur propre compte.

La Société refuse d'inscrire dans le registre des titres nominatifs le transfert de titres à un cessionnaire dont elle constate qu'il n'est pas un investisseur éligible au sens de la réglementation SIR ni une personne physique qui remplit les conditions de la loi SIR à cet égard et suspend le paiement des dividendes ou intérêts afférents aux titres dont elle constate qu'ils sont détenus par des investisseurs, autres que des investisseurs éligibles au sens de la réglementation SIR ou des personnes physiques qui remplissent les conditions de la loi SIR à cet égard.

Article 9 - Autres titres

La Société est habilitée à émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et moyennant le respect des règles particulières prévues par la réglementation SIR et les statuts. Ces titres peuvent revêtir les formes prévues par le Code des sociétés.

Les titres sont nominatifs.

TITRE III - Gestion et contrôle

Article 10 - Composition du conseil d'administration

La Société est administrée par un conseil d'administration composé de 3 membres au moins, nommés par l'assemblée générale des actionnaires en principe pour une durée de 3 ans, et toujours révocables par elle. Deux administrateurs sont nommés sur présentation du ou des porteur(s) d'Actions de catégorie A (les " Administrateurs de catégorie A ") et un administrateur est nommé sur présentation du ou des porteur(s) d'Actions de catégorie B (l' " Administrateur de catégorie B ").

Les administrateurs sont rééligibles.

Le mandat des administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'assemblée générale qui a procédé à la réélection.

La catégorie d'actionnaires sur présentation de laquelle un administrateur a été nommé a le droit de révoquer cet administrateur et, le cas échéant, de présenter un nouveau candidat pour le poste vacant.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus prochaine réunion de l'assemblée générale qui procède à l'élection définitive. Le nouvel administrateur est, le cas échéant, nommé sur présentation de la catégorie d'actionnaires qui avait présenté l'administrateur dont le mandat est devenu vacant.

Leur mandat n'est pas rétribué, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Au cas où l'intégralité des titres conférant le droit de vote de la Société ne serait pas détenue directement ou indirectement par la SIRP impliquée, le conseil d'administration de la Société doit être composé à concurrence d'un quart au moins de membres non-exécutifs ayant un mandat d'administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des sociétés au sein du conseil d'administration de la SIRP impliquée.

Article 11 - Présidence - Délibérations

Le conseil d'administration se réunit sur convocation, à l'endroit désigné dans ladite convocation, aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et au moins quatre fois par an. Il doit être convoqué lorsque deux administrateurs le demandent.

Le conseil d'administration choisit un Président parmi les Administrateurs de catégorie A. Les réunions sont présidées par le Président, ou à défaut par l'autre Administrateur de catégorie A, et s'ils sont absents, par le plus ancien des administrateurs et, en cas d'égalité d'ancienneté, par l'administrateur le plus âgé.

Le Conseil d'administration ne peut valablement délibérer et décider que si la majorité de ses membres est présente ou représentée et si au moins un Administrateur de catégorie A et au moins un Administrateur de catégorie B sont présents ou valablement représentés. Si, lors d'une première réunion du conseil d'administration, le quorum de présence n'est pas atteint, une deuxième réunion du conseil d'administration avec le même ordre du jour est convoquée dans les dix (10) jours ouvrables suivant la première réunion, laquelle peut valablement décider de l'ordre du jour indépendamment du nombre et de la catégorie des administrateurs présents ou représentés.

Les convocations se font par simple lettre ou courrier électronique au moins cinq jours ouvrables avant la réunion. Les réunions ont lieu à l'endroit indiqué dans les convocations.

Tout administrateur empêché ou absent peut, par simple lettre ou courrier électronique, déléguer un autre membre du conseil pour le représenter à une séance du conseil et voter en son lieu et place. Le déléguant sera, dans ce cas, réputé présent. Toutefois, aucun membre du conseil ne peut ainsi représenter plus d'un de ses collègues.

Sauf disposition contraire du présent article, les décisions sont prises à la majorité simple des voix. Le président n'a pas de voix prépondérante.

Les décisions suivantes ne peuvent être valablement prises qu'avec l'approbation d'au moins un Administrateur de catégorie A et au moins un Administrateur de catégorie B:

- i. la cession ou l'acquisition de biens immobiliers visés à l'article 2, 5° de la loi SIR respectivement au-delà d'une marge de 5% de la juste valeur des actifs telle que déterminée par l'expert évaluateur de la Société.
- ii. la conclusion, la modification ou la résiliation de tout accord financier (en ce compris les accords de couverture) et la fourniture de garanties à un tiers (étant donné que cela ne peut être autorisé que dans les limites de l'article 42 de la loi SIR);

- iii. s'engager dans de nouvelles activités, suspendre ou mettre fin aux activités actuelles ou apporter des changements significatifs aux activités de la Société;
- iv. l'acquisition d'actions ou d'autres titres dans d'autres sociétés ;
- v. la conclusion, la modification ou la résiliation de tout contrat (de services, de management ou autre) avec Aedifica ou ses filiales (autres que la Société) ;
- vi. la conclusion ou la modification de tout accord ou la mise en œuvre d'actions s'écartant du business plan de la Société et ayant un impact supérieur à cent mille euros (100.000 EUR).

Toute décision, action ou opération qui ferait perdre à la Société le statut de SIRI (et qui relève de la compétence du conseil d'administration) requiert l'approbation unanime de tous les Administrateurs de Catégorie A et de tous les Administrateurs de Catégorie B.

Toute décision concernant l'arbitrage éventuel du (ou d'une partie du) portefeuille de la Société nécessite l'approbation de tous les Administrateurs de catégorie A.

Les décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux inscrits ou reliés dans un registre spécial, tenu au siège social de la Société, et signés par le président de séance ou à défaut, par deux administrateurs. Les procurations y sont annexées.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le président du conseil d'administration, ou à défaut par deux administrateurs.

Conformément à l'article 521, alinéa 1er du Code des sociétés, dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, les décisions du conseil d'administration peuvent être prises, par consentement unanime des administrateurs, exprimées par écrit. Il ne pourra cependant pas être recouru à cette procédure pour l'arrêt des comptes annuels et l'utilisation du capital autorisé.

Article 12 - Pouvoirs du conseil

- 12.1. Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour faire tous actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception des actes qui sont réservés par la loi ou par les statuts, à l'assemblée générale.

Le conseil d'administration établit le projet de rapport annuel.

- 12.2. Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la Société ainsi que sa représentation dans ce cadre à deux personnes qui peuvent mais ne doivent pas être administrateurs mais qui auront la qualité de dirigeant effectif au sens de la loi SIR. Ces personnes sont nommées sur proposition des Administrateurs de catégorie A. Le(s) délégué(s) à la gestion journalière doit(vent) remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne doivent pas tomber sous le coup des interdictions prévues par la réglementation SIR.

12.2. Le conseil d'administration peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et la loi SIR, ainsi que leurs arrêtés d'exécution.

12.3. Le conseil peut fixer la rémunération de tout mandataire auquel des pouvoirs spéciaux sont conférés, en conformité avec la réglementation SIR.

Article 13 - Direction effective

La direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins.

Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

Article 14 - Comités consultatifs et comités spécialisés

Le conseil d'administration peut créer en son sein et sous sa responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs, dont il définit la composition et la mission.

Article 15 - Représentation de la Société et signature des actes

Sauf délégation spéciale du conseil d'administration, la Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ainsi qu'en justice, qu'elle soit demanderesse ou défenderesse, soit par deux administrateurs, dont au moins un Administrateur de Catégorie A, agissant conjointement, soit, dans les limites de la gestion journalière, par les personnes déléguée à la gestion journalière, conformément à l'article 12.2 des statuts.

La Société est en outre valablement représentée par des mandataires spéciaux de la Société dans les limites du mandat qui leur est conféré à cette fin par le conseil d'administration, ou, dans les limites de la gestion journalière, par les délégués à cette gestion.

Article 16 - Contrôle révisoral

La Société désigne un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et de la réglementation SIR.

Le commissaire doit être agréé par la FSMA.

TITRE IV - Assemblées générales

Article 17 - Réunion

L'assemblée générale annuelle se réunit le troisième mardi du mois d'octobre à 15 heures.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure (le samedi et le dimanche ne sont pas des jours ouvrables).

Article 18 - Lieu

L'assemblée a lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans les convocations, à l'initiative du conseil d'administration ou du (des) commissaire(s).

Les actionnaires ainsi que les administrateurs et le(s) commissaire(s) sont convoqués par lettre recommandée quinze (15) jours avant l'assemblée. Cela vaut également pour les détenteurs éventuels d'obligations, de droits de souscription ou de certificats nominatifs émis en collaboration avec la Société.

La convocation peut se faire par courrier, e-mail ou par tout autre moyen mentionné à l'article 2281 du Code civil si les destinataires l'ont accepté de manière individuelle, expresse et par écrit.

Tout avis de convocation, quel que soit sa forme, comprend le jour, l'heure, le lieu de la réunion, l'ordre du jour et une mention des rapports.

Toute personne peut renoncer à cette convocation et, en tout cas, sera considérée comme ayant été régulièrement convoquée si elle est présente ou représentée à l'assemblée générale.

Article 19 - Participation à l'assemblée

Le conseil d'administration peut exiger que les actionnaires l'informent par courrier, fax, e-mail ou par tout autre moyen mentionné à l'article 2281 du Code civil et au moins trois (3) jours ouvrables avant ladite assemblée générale, de leur intention d'assister à l'assemblée et indiquent le nombre de titres pour lesquels ils entendent prendre part au vote.

Les obligataires peuvent assister à l'assemblée, mais avec voix consultative seulement, s'ils ont effectué les formalités prescrites à l'alinéa qui précède.

Article 20 - *Vote par procuration*

Tout propriétaire de titres donnant le droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter par un mandataire, actionnaire ou non.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et, si la convocation l'exige, être envoyée à la Société ou au lieu indiqué dans la convocation au moins trois (3) jours ouvrables avant la date de l'assemblée générale. Les formalités d'admission doivent également avoir été respectées si la convocation l'exige.

Le conseil d'administration peut établir un formulaire de procuration.

Les copropriétaires, les autres indivisaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs-gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

Article 21 - *Bureau*

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration, ou à son défaut par l'administrateur délégué ou à son défaut encore, par celui désigné par les administrateurs présents.

Le président désigne le secrétaire.

L'assemblée choisit un ou deux scrutateurs.

Les administrateurs présents complètent le bureau.

Article 22 - *Nombre de voix*

Les actions donnent chacune droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des sociétés.

Article 23 - Délibérations

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter, quelle que soit la partie du capital présente ou représentée si au moins un (1) Actionnaire de Catégorie A et un (1) Actionnaire de Catégorie B sont présents ou représentés, sauf dans les cas où le Code des sociétés impose un quorum de présence plus strict. Si cette condition n'est pas remplie, l'assemblée générale avec le même ordre du jour doit être convoquée à nouveau dans les dix (10) jours ouvrables après la première assemblée et la deuxième assemblée décide valablement quelle que soit la part du capital que les actionnaires présents ou représentés représentent.

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications aux statuts que si la moitié au moins du capital social est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation sera nécessaire et la deuxième assemblée délibérera valablement, quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés.

L'assemblée générale ne peut délibérer sur les points ne figurant pas à l'ordre du jour.

Sauf disposition légale contraire ou à moins qu'il n'en soit stipulé autrement dans le présent article, toute décision est prise par l'assemblée générale, à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre d'actions qui y sont représentées. Les votes blancs ou irréguliers ne peuvent être ajoutés aux voix émises.

Une décision de l'assemblée générale qui conduirait à ce que le(s) porteur(s) d'Actions de Catégories A détien(nen)t moins de cinquante pour cent plus une action (50% + 1) du capital social de la Société nécessite l'approbation préalable du ou des porteur(s) d'Actions de Catégorie A.

Les décisions suivantes nécessitent l'approbation du ou des porteurs d'Actions de Catégorie A et du ou des porteurs d'Actions de Catégorie B :

- i. toute décision qui entraînerait que la Société perde le statut de SIRI ;
- ii. toute décision qui entraînerait une réduction de capital;
- iii. toute décision qui requiert une majorité qualifiée de 75% des voix exprimés en vertu de la loi.

Les décisions suivantes nécessitent l'approbation du ou des porteur(s) d'Actions de Catégorie A :

- i. l'approbation des comptes annuels;
- ii. la distribution d'un dividende supérieur au résultat net positif, calculé comme décrit ci-après:
 - 100% du montant déterminé conformément au schéma du Chapitre III de l'Annexe C de l'arrêté royal SIR, auquel est soustrait
 - la réduction nette, durant l'exercice social, de la charge de la dette de la Société (tel que visé à l'article 13 de l'AR SIR).

Toute modification des statuts n'est admise que si elle réunit au moins les trois quarts des voix ou, aux fins de modifier l'objet social ou d'autoriser la Société à procéder à des rachats d'actions propres conformément au Code des sociétés, les quatre cinquièmes des voix. Les votes se font à main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée générale n'en

décide autrement à la majorité simple des voix émises. Tout projet de modification des statuts doit préalablement être soumis à la FSMA.

Une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance.

Article 24 - Procès-verbaux

Les copies ou extraits des procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le président, le secrétaire et deux scrutateurs, ou à leur défaut par deux administrateurs.

TITRE V - Ecritures sociales - Distribution

Article 25 - Ecritures sociales

L'exercice social commence le premier juillet et se clôture le trente juin de chaque année. A la fin de chaque exercice social, les livres et écritures sont arrêtés et le conseil d'administration dresse l'inventaire, ainsi que les comptes annuels.

Le conseil d'administration établit un rapport, (le « rapport de gestion »), dans lequel il rend compte de sa gestion. Le commissaire rédige, en vue de l'assemblée annuelle, un rapport écrit et circonstancié (le « rapport de contrôle »).

Article 26 - Distribution

La Société doit distribuer à ses actionnaires et dans les limites permises par le Code des sociétés et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation SIR.

Les Actions de Catégorie A donneront droit à un dividende au titre de l'exercice qui se termine le 30 juin 2019, dont le montant sera égal à 100% du montant total du bénéfice réalisé par la Société jusqu'au 31 octobre 2018 inclus. Les Actions de catégorie B et les Actions de catégorie C ne donneront pas droit au dividende susmentionné. La partie du bénéfice précité qui n'a pas pu être distribuée en tant que dividende en raison de l'affectation d'une partie du bénéfice à la réserve légale conformément à l'article 616 du Code des sociétés sera affectée au bénéfice des exercices suivants et sera distribué en tant que dividende préférentiel.

Sans préjudice de ce qui précède, les Actions de Catégorie A, les Actions de Catégorie B et les Actions de Catégorie C auront droit à des dividendes de la Société au titre des bénéfices réalisés après le 31 octobre 2018 proportionnellement à la part du capital qu'elles représentent dans la Société.

Article 27 - Acomptes sur dividende

Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité et pour autant que les résultats le permettent, décréter le paiement d'acomptes sur dividende, dans les cas et délais autorisés par la loi.

TITRE VI - Dissolution – liquidation

Article 28 - Perte du capital

En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, les administrateurs doivent soumettre à l'assemblée générale la question de la dissolution, conformément et dans les formes prévues à l'article 633 du Code des sociétés.

Article 29 - Nomination et pouvoirs des liquidateurs

En cas de dissolution de la Société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins d'un ou plusieurs liquidateur(s), nommé(s) par l'assemblée générale. Le(s) liquidateur(s) n'entre(nt) en fonction qu'après confirmation, par le tribunal de commerce, de leur/sa nomination. A défaut de nomination de liquidateur(s), les membres du conseil d'administration sont considérés comme liquidateurs à l'égard des tiers.

Les liquidateurs disposent à cette fin des pouvoirs les plus étendus conférés par le Code des sociétés.

L'assemblée générale détermine, le cas échéant, les émoluments des liquidateurs.

La liquidation de la Société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés.

Article 30 - Répartition

Aucune distribution ne sera faite aux actionnaires avant l'assemblée de clôture de la liquidation.

Sauf en cas de fusion, l'actif net de la Société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est reparti également entre tous les actionnaires de la Société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

TITRE VII - Dispositions générales et transitoires

Article 31 - Election de domicile

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire domicilié à l'étranger, tout administrateur, commissaire, directeur, liquidateur, est tenu d'élire domicile en Belgique. A défaut de quoi, il est censé avoir élu domicile au siège social où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

Les titulaires d'actions nominatives doivent notifier à la Société tout changement de domicile ; à défaut, toutes communications, convocations ou notifications seront valablement faites au dernier domicile connu.

Article 32 - Compétence judiciaire

Pour tous litiges entre la Société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux Tribunaux du siège social, à moins que la Société n'y renonce expressément.

Article 33 - Droit commun

Les clauses des présents statuts qui seraient contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés et de la réglementation SIR sont réputées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres clauses statutaires.

Pour coordination conforme de dato 22 novembre 2018